

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE SÃO PAULO / SP.**

**PROCESSO Nº 0186392-74.2002.8.26.0100**

Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresa de Pequeno Porte - Recuperação Judicial e Falência

**FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA**, engenheiro civil, perito judicial nomeado nesta ação, que **SALETE APARECIDA FELISSIMO ALVES** move em face de **CALIFÓRNIA TURISMO LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

fazendo-o nos moldes que passa a expor.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**SINOPSE**

- I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II- OBJETO DA AVALIAÇÃO**
  - II.I- TIPO DO BEM**
  - II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM**
  - II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
    - II.III.I- TERRENO**
    - II.III.II- EDIFICAÇÃO**
- III- FINALIDADE**
- IV- VISTORIA AO IMÓVEL**
- V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**
- VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL**
  - VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA**
  - VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS**
  - VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**
  - VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO**
  - VI.V- ZONEAMENTO**
- VII- AVALIAÇÃO**
  - VII.I- METODOLOGIA**
  - VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**
  - VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- VIII – CÁLCULO DO VALOR**
  - VIII.1 – ESTUDO DAS VARIÁVEIS**
  - VIII.II – MODELO MATEMÁTICO ADOTADO**
  - VIII.III – ANÁLISE DO CÁLCULO**
  - VIII.IV - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA**
- IX - CONCLUSÃO**
- X – ENCERRAMENTO**

**ANEXO I- PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**ANEXO II- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO**

**ANEXO III- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ANEXO IV- DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO**

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

## **I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata-se de uma FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESA DE PEQUENO PORTE - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 1.174 e 1.175 dos autos.

## **II) OBJETO DA AVALIAÇÃO**

### **II.I) TIPO DO BEM**

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo “Condomínio Residencial”.

### **II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM**

Trata-se de avaliação de um Condomínio Residencial composto por um terreno onde encontra-se edificado um bloco com 12 (doze) apartamentos e uma edificação composta por sala de jogos e casa de caseiro, localizado na Avenida Pedro Paulo, nº 117 - Condomínio Araucária Vivenda, bairro de Jardim do Embaixador, Município de Campos do Jordão/SP, CEP 12460-000.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



**Foto 01 – Vista da Avenida Pedro Paulo**



**Foto 02 – Outra vista da Avenida Pedro Paulo**

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



Foto 03 – Vista Geral da fachada



Foto 04 – Outra vista geral da fachada

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



Foto 05 – Detalhe da denominação e numeração do avaliando



Foto 06 – Vista geral do logradouro

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



Foto 07 – Detalhe da placa com nome do logradouro



Foto 08 – Vista geral interna do avaliando, fotografia tirada do portão de acesso

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



Foto 09 – Vista geral interna do avaliando, fotografia tirada do portão de acesso



Foto 10 – Vista geral interna do avaliando, fotografia tirada do portão de acesso



**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



Foto 11 – Vista geral interna do avaliando, fotografia tirada do portão de acesso

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

- O imóvel de Matrícula nº 10.604 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Comarca da Estância de Campos do Jordão - SP (fls. 692 a 706), conta com área total de terreno de 19.670,00m<sup>2</sup>, área construída de 1.981,85m<sup>2</sup> - correspondente a sala de jogos e apartamento do caseiro e do bloco composto por 12 apartamentos.

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em esquina com uma via sem denominação.

## II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### II.III.I) TERRENO

MATRÍCULA Nº	=10.604=	Oficial	Fls. =1=
<b>-IMÓVEL-</b>			
<p>Um terreno situado no lugar denominado "Homem Morto", em Capivari, com a área de 19.670,00m<sup>2</sup>. (Dezenove mil, seiscentos e setenta metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: - partindo sua divisa da Estrada de Rodagem no ponto em que passa a linha divisória dos terrenos da Companhia Campos do Jordão ou sucessores com terrenos de propriedade do Dr. Manoel Inacio Romero, segue por esta estrada por 220,00ms, passando pela variante da mesma; daí dobra à esquerda e segue em uma reta de 102,00ms, no rumo NW-67º 49'; vira à esquerda e segue por uma outra reta na extensão de 161,00ms e rumo SW 12º 01' até encontrar as divisas da Companhia Campos do Jordão, ou sucessores com terrenos do Dr. Manoel Inacio Romero e por esta divisa, finalmente no rumo SE 41º 24' na extensão de 67,00ms no fim dos quais se encontra o ponto de partida destas divisas. - PROPRIETÁRIA: - SYLVIA DE ARRUDA BOTELHO, brasileira, desquitada, viúva, do lar, portadora da identidade RG nº 5.561 do Ministério das Relações Exteriores e do CIC nº 128.736.087-49, residente e domiciliada no Largo do Boticário nº 26, Coque Velho, no Rio de Janeiro. - TÍTULO AQUISITIVO: - Transcrito sob nº 3.186, à fls. 244, do livro 3-0, deste Registro. - Campos do Jordão, 26 de Maio de 1.982. -</p>			

Área de terreno: 19.670,00 m<sup>2</sup>;

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

Sua classificação altimétrica é acidentada, em relação ao nível do logradouro a que pertence (Av. Pedro Paulo).

O imóvel em questão possui fechamento em seu perímetro em alvenaria.

Segue sobreposição com o perímetro do terreno em destaque:



## **II.III.II) EDIFICAÇÃO**

Conforme quadro de áreas fornecida pela Prefeitura de Campos do Jordão/SP:

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

QUADRO DE ÁREAS					
TERRENO					19.670,00
PAV. TIPO	406,03	X3	1.218,09	X5	6.090,45
SOTAO			327,19	X5	1.635,95
TERREO			436,67	X5	2.183,35
TOTAL BLOCOS					9.909,75
GARAGEM					355,10
ZELADOR	TERREO		43,20		86,40
	SUPERIOR		43,20		
PISCINA/S.JOGOS	TERREO		645,99		716,04
	MEZANINO		70,05		
GUARITA					4,77
TOTAL DO CONDOMINIO					11.072,06
VARANDA	30,64	X3	91,92	X5	459,60

A edificação em questão é composta de 1 (um) Bloco com 12 (doze) apartamentos e ainda uma edificação utilizada para casa do caseiro e ainda salão de jogos.

Conservação: trata-se de uma edificação em bom estado de conservação - de acordo com aparência externa, uma vez que não foi possível vistoriar internamente as benfeitorias.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

### **III) FINALIDADE**

O presente trabalho tem por objetivo determinar o **valor de mercado para alienação**.

Obs.: Importante esclarecer, conforme consta nos autos, foi determinado avaliar valor referente a metade de 10% (dez por cento) do imóvel avaliando, ou seja, trata-se da avaliação de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel.

### **IV) VISTORIA AO IMÓVEL**

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 4/9/2023, sendo que as partes não compareceram, dessa forma, não foi possível realizar a vistoria interna, apenas conseguimos conversar por telefone com o síndico do condomínio, o Sr. Gesuíno, que ficou de avisar o advogado do condomínio.

### **V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**

- MATRÍCULA Nº 10.604 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª COMARCA DA ESTÂNCIA DE CAMPOS DO JORDÃO - SP (FLS. 692 a 706);

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

## **VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL**

Esta região é de natureza predominantemente residencial, além disso, de ocupação mista, de padrão construtivo médio. Podemos destacar a própria Av. Pedro Paulo, Av. Emílio Lang Júnior (vias principais), onde há linhas de ônibus, que permitem a interligação da região a bairros vizinhos, apresentando ainda comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda.

### **VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA**

A topografia da região é acidentada.

### **VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como redes de água, elétrica, iluminação pública, águas pluviais, esgoto, telefonia, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

### **VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública e comércio de âmbito local. Outros serviços como instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e estabelecimentos comerciais podem ser encontrados na região central da Cidade de Campos do Jordão, que dista aproximadamente 3 Km do avaliando.

### **VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

Trata-se da avaliação de uma fração ideal de um imóvel composto por terreno e ainda benfeitorias (apartamentos, sala de jogos e casa de caseiro), situação essa que restringe seu mercado de absorção, conferindo-lhe desta forma baixa taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta **BAIXA LIQUIDEZ**.

### **VI.V) ZONEAMENTO**

Trata-se de zona urbana, de características segundo as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Campos de Jordão / SP.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**VII) AVALIAÇÃO**

**VII.I) METODOLOGIA**

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDM) definimos o valor para o terreno e pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias (MCCRB) o valor das benfeitorias.

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

No caso dos presentes autos, aplicamos o método residual, que é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias, onde assim estabelecemos o valor unitário de terreno (v); e o método do custo de reprodução de benfeitorias, para se calcular o valor total do imóvel (vt), que é a soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.



**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

## **VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**

A coleta de dados foi realizada entre o mês de **novembro de 2.023**

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística inferencial**.

Foram utilizados **12 (doze) imóveis** para cálculo inferencial.

## **VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-3-2004 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau de Fundamentação I**, para cálculo do valor de terreno e dos custos de reedição das benfeitorias (Método Evolutivo).

## **VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

### **VIII.I) ESTUDO DAS VARIÁVEIS**

Variável dependente:

**Valor** – valor dos imóveis (R\$);

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

Variáveis independentes:

**AT** - Esta variável quantitativa indica coerência, pois quanto maior a área de terreno do imóvel, maior seu valor;

**@Top** - Esta variável dicotômica indica coerência, pois imóveis que possuem topografia predominantemente plana, apresentam maior valor em relação àqueles com topografia acidentada;

**@Lb** - Esta variável dicotômica indica coerência, pois imóveis de localização boa, apresentam maior valor em relação aos imóveis de localização regular;

### **VIII.II) MODELO MATEMÁTICO ADOTADO**

$$\text{valor} = -12708322,04 + 991810,5188 * \ln(\text{at}) + 643714,7192 * @\text{Top} + 2629650,987 * @\text{Lb}$$

O modelo adotado foi aquele que melhor representou o mercado imobiliário através das variáveis nele representadas.

### **VIII.III) ANÁLISE DO CÁLCULO**

A) Coerência do modelo:

Apresentou-se matematicamente coerente em função das variáveis elencadas no item VIII.I) retro.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**B) Correlação e determinação da equação:**

O coeficiente  $R^2$  representa o grau de ajustamento da equação de regressão, com respeito aos dados de mercado levantados, informa a dependência linear entre a variável dependente e independente. Neste estudo o modelo responde por 87,00% da regularidade do mercado na formação dos preços de oferta, restando 13,00% atribuíveis a outras variáveis não tão significativas, contraditórias e a erros acidentais de medidas.

**C) Teste “t” de student – significância máxima de 5%:**

Podemos aferir que as variáveis independentes adotadas no modelo apresentam probabilidade abaixo de 5%, o que rejeita a hipótese nula  $H_0$ , confirmando se tratar de variáveis importantes na formação do modelo.

**D) Teste de significância do modelo:**

No modelo matemático adotado,  $F_0 = 0,01$ , menor que 5%, comprovando assim aceitação da hipótese de regressão ao nível de significância máxima de 5%.

**E) Análise da relação entre as variáveis:**

Na análise da “Relação entre as variáveis” – Regressão Múltipla (vide Anexo II), as variáveis independentes apresentaram correlação abaixo de 80% entre si - ausência de colinearidade, ou seja, independência entre as variáveis.

**F) Análise dos resíduos:**

Na análise da Regressão Múltipla, não encontramos “outlier”, assim, trata-se de um indício favorável à normalidade do modelo. Ainda pela análise do “Gráfico dos Resíduos”, eles se apresentam por uma nuvem errática, ou seja, homocedástica.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**G) Intervalo de confiança:**

No cálculo de valor do imóvel (vide item VIII.IV), o intervalo de confiança apresenta amplitude de  $-13,26\%$  e  $+13,26\%$ .

**VIII.IV) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA**

Segundo valor obtido após tratamento dos dados, foi obtido o valor de venda para o imóvel avaliado:

O cálculo será conduzido pela seguinte expressão:

$VM = (VT + VB) \times Fc$ , onde:

VM = Valor de mercado do imóvel avaliado (R\$);

VT = Valor de terreno do imóvel avaliado (R\$);

VB = Valor das benfeitorias do imóvel avaliado (R\$);

\*Fc = fator de comercialização = 1,00;

\*Obs.: O fator de comercialização foi adotado.

O cálculo do valor de mercado (VT) do imóvel avaliando, foi obtido conforme segue:

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**1) VALOR DO TERRENO:**

**Modelo:**

terreno - Campos do Jordão

**Data de Referência:**

segunda-feira, 13 de novembro de 2023

**Dados do Imóvel Avaliando:**

- at = 19.670,00
- @Top = 1,00
- @Lb = 2,00

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Médio = 152,54
- Mínimo IC = 132,32
- Máximo IC = 172,77

**Intervalo de confiança – t máx. = 80% (NBR 14653-2)**

<i>descrição</i>	<i>limite inferior</i>	<i>valor central</i>	<i>limite superior</i>
<i>valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</i>	132,32	152,54	172,77
<i>desvio (%)</i>	-13,26%	0	13,26%
valor total	R\$ 2.602.734,40	<b>R\$ 3.000.461,80</b>	R\$ 3.398.385,90

**Campo de arbítrio:**

<i>descrição</i>	<i>limite inferior</i>	<i>valor central</i>	<i>limite superior</i>
<i>valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</i>	129,66	152,54	175,42
<i>desvio (%)</i>	-15,00%	0	15,00%
valor total	R\$ 2.550.392,53	R\$ 3.000.461,80	R\$ 3.450.531,07

Tomou-se como valor de alienação do imóvel avaliando – R\$ 3.000.461,80, visto o exposto no item VI.IV) retro.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**2) VALOR DAS BENFEITORIAS:**

As benfeitorias serão avaliadas pelo método do custo, com base no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do “Custo Unitário Básico de Edificações – R8-N” publicado mensalmente pelo SINDUSCON/SP (CUB), outubro/2.023 = R\$ 1.955,60/m<sup>2</sup>.

Para o cálculo da depreciação física e funcional das construções utilizaremos o método de Ross-Heidecke, que leva em conta, na determinação de seu valor de venda, o obsolescência, o tipo de construção e acabamento e o estado de conservação das edificações.

Segundo esse método, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc), é determinado pela expressão:

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

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K= coeficiente de Ross/ Heidecke

As idades das edificações (Ie) utilizadas na presente avaliação são as aparentes, ou seja, as verificadas no local.

No quadro seguinte são calculados os coeficientes K, para cada uma das benfeitorias, a partir de: padrão construtivo, idade estimada da edificação (Ie), vida referencial (Ir), valor residual (R), estado de conservação e idade em % da vida referencial.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

Assim teremos:

**Ross & Heideck**

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R\$N	1.955,60	Ref.: out / 2.023.				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Bloco de apartamentos, sala de jogos e casa de caseiro	23	70	3,0	20%	2.358,63	1,512	2.956,87	6.974.155,68	71,2%	4.966.941,87
Infra estrutura - 5% do valor depreciado	refere-se a jardinagem e benfeitoria comuns do imóvel									248.347,09
<b>Total</b>										<b>5.215.288,96</b>

**Segue descrição dos valores constantes na tabela acima (Ross & Heideck):**

**Idade (anos):** tempo de vida do imóvel;

**Vida (anos):** vida referencial do imóvel, vide **tabela 1**;

**Conservação:** de acordo com a classificação constante na tabela “Ross & Heideck”, apresentando variação de 1 a 5, ou “a” a “f” (vide Quadro A).

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**Residual:** 20%, de acordo com a classe, tipo e padrão do imóvel, vide **Tabela 1**;

**Área (m<sup>2</sup>):** área da construção em metros quadrados;

**Coeficiente:** refere-se ao padrão construtivo do imóvel, vide **TABELA DE VALORES UNITÁRIOS**, obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS

**R8N:** valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: outubro/2.023, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 1.955,60/m<sup>2</sup>;

**Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):** trata-se do valor unitário novo do imóvel, obtido pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário (R\$/m}^2) = \text{coef} \times \text{R8N}$$

**Valor novo (R\$):** trata-se do valor novo do imóvel, obtido pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor novo (R\$)} = \text{Valor unitário (R\$/m}^2) \times \text{Área (m}^2)$$

$$\text{Fator Depreciação: } R + K^*(1,00 - K)$$

Conforme planilhas que seguem, podemos observar a descrição das variáveis constantes na fórmula em questão:



**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**V- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

V.1- O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

V.2- O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO –  $F_{oc}$ , para levar em conta a depreciação.

V.3- O fator  $F_{oc}$  é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

**R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

**K** = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

V.4- A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - $I_r$ (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5- Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – e a vida referencial –  $I_r$  – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

- V.6** - A idade da edificação na época de sua avaliação -  $I_a$  - é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- V.7** - A idade da edificação na época de sua avaliação -  $I_a$  - não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.
- V.8** - O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.
- V.9** - O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que segue:

**QUADRO A**

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	6,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**NOTA:** As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

V.10- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

**TABELA 2**

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,095	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,029	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**Valor Depreciado (R\$):** trata-se do valor depreciado do imóvel, ou seja, já levando-se em consideração sua idade e estado de conservação, obtido pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor Depreciado (R\$)} = \text{Valor novo (R\$)} \times \text{Fator Depreciação}$$

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

O valor total do imóvel pelo Método Evolutivo será, então, dado pela seguinte fórmula:

$$VM = ( VT + VB ) \times Fc$$

Assim:

$$VM = ( R\$ 3.000.461,80 + R\$ 5.215.288,96 ) \times 1,00$$

$$VM = ( R\$ 8.215.750,76 ) \times 1,00$$

$$VM = R\$ 8.215.750,76$$

Ocorre, conforme exposto no item III) retro, a presente avaliação se refere apenas a fração ideal de 5% do imóvel avaliando, desta forma, temos o seguinte:

$$Vmf = Vm \times i$$

Onde,

Vmf = valor da parcela objeto de avaliação (fração)

VM = valor de mercado (100%);

I = fração a ser avaliada = 5%;

$$Vmf = R\$ 8.215.750,76 \times 5\%$$

$$Vmf = R\$ 410.787,53$$

Em números redondos,

$$Vmf = R\$ 410.800,00$$

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**IX) CONCLUSÃO**

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

**Valor de Mercado (ref.: novembro / 2.023)**

**R\$ 410.800,00**

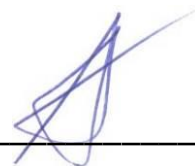
**(Quatrocentos e dez mil e oitocentos reais).**

*Obs.: O valor em questão se refere a fração ideal correspondente a 5% do valor total do avaliando.*

**X) ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo digitado em 30 (trinta) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

São Paulo, 13 de novembro de 2.023.



\_\_\_\_\_  
ENGº FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA  
CREA Nº 5060843747/D

**ANEXOS**

- Anexo I – PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO.
- Anexo II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO.
- Anexo III – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- Anexo IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**A N E X O I**  
**PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**  
**E MEMÓRIA DE CÁLCULO**

## Fabio Gabriel Silva Piscetta Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Endereço	PREÇO(R\$)	valor negociação	AT (m²)	TOPOGRAFIA predominante	@Top	localização	@Lb	Situação	Fonte	Informante	telefone
1	Jardim do Embaixador	450.000,00	405.000,00	1.030,00	levemente acid.	2	boa	2	oferta	Davinci Emp. e Neg. Imob.	Melissa	(12) 99720-2654
2	Jardim do Embaixador	3.400.000,00	3.060.000,00	11.275,00	acidantada	1	boa	2	oferta	Kogake Imóveis	Leícia	(12) 3909-1620
3	Jardim do Embaixador	900.000,00	810.000,00	1.000,00	levemente acid.	2	boa	2	oferta	Muratório Imóveis	Arthur	(12) 99904-5254
4	Jardim do Embaixador	1.280.000,00	1.152.000,00	2.250,00	acidantada	1	boa	2	oferta	Muratório Imóveis	Arthur	(12) 99904-5254
5	Avenida Pedro Paulo, nº 7.500	300.000,00	270.000,00	1.462,00	acidantada	1	boa	2	oferta	Corretora	Ara	(12) 99153-5412
6	Rodovia Monteiro Lobato - SP-050	1.000.000,00	900.000,00	48.400,00	acidantada	1	regular	1	oferta	Proprietário	Alexandre	(11) 96066-0330
7	Descansópolis	850.000,00	765.000,00	28.240,00	acidantada	1	regular	1	oferta	Ache seu imóvel	evandro	(12) 98122-4455
8	Campista	420.000,00	378.000,00	21.812,00	acidantada	1	regular	1	oferta	SBS Imóveis	Giovanni	(11) 97338-0505
9	Descansópolis	1.200.000,00	1.080.000,00	21.945,00	levemente acid.	2	regular	1	oferta	Corretor	Edson	(12) 3642-1299
10	Descansópolis	950.000,00	855.000,00	10.455,00	levemente acid.	2	regular	1	oferta	Muratori Imóveis	Arthur	(12) 99604-5254
11	Alto do Capivari	3.000.000,00	2.700.000,00	20.398,00	acidantada	1	boa	2	oferta	Muratori Imóveis	Arthur	(12) 99604-5254
12	Rua Vêu da Noísa, s/nº	600.000,00	540.000,00	1.085,00	levemente acid.	2	boa	2	oferta	Zurique Imóveis	Gustavo	(12)99629-3118
ava	Avenida Pedro Paulo, nº 117			19.670,00	acidantada	1	boa	2				



**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**A.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS**

Para a investigação do comportamento do mercado como ferramenta de cálculo, foi utilizado o programa estatístico inferencial “Sisreg Windows 5.20” (Regressões para Modelagem), após escolha das variáveis que integram nosso modelo. Assim, através de análise dos índices de R2 ajustado, o que melhor se adapta aos imóveis objeto deste laudo, é o destacado a seguir:

**Descrição das variáveis:**

- |          |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| 1) Valor | Valor dos imóveis (R\$);                                    |
| 2) AT    | Área de terreno do imóvel (m <sup>2</sup> );                |
| 3) @Top  | Condição do imóvel possuir topografia levemente acidentada; |
| 4) @Lb   | Condição do imóvel possuir localização boa;                 |

**Variáveis dicotômicas:**

@Top Condição do imóvel apresentar topografia plana; sim=2 e não = 1, para aqueles com topografia acidentada;

@Lb Condição do imóvel situar-se em localização boa; sim=2 e não = 1, para aqueles situados em localização regular;

**Modelo:**

terreno - Campos do Jordão

**Data de Referência:**

segunda-feira, 13 de novembro de 2023

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 12
- Número de dados considerados: 12

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9327708 / 0,9327708
- Coeficiente Determinação: 0,8700614
- Fisher-Snedecor: 17,86
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 83% dos resíduos situados entre  $-1$  e  $+1 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre  $-1,64$  e  $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre  $-1,96$  e  $+1,96 \sigma$

**Outliers do Modelo: 0**

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• at	$\ln(x)$	6,44	0,01
• @Top	x	2,20	5,87
• @Lb	x	6,62	0,01

**Equação de Regressão - Direta:**

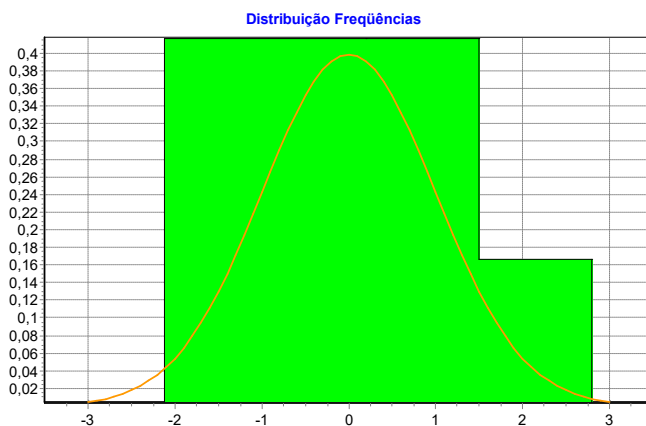
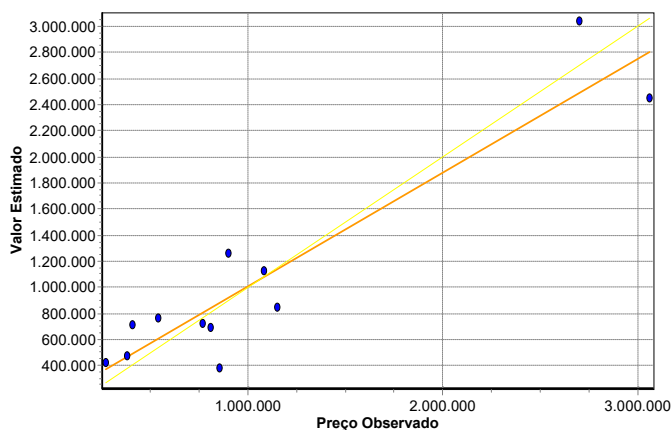
valor =  $-12708322,04 + 991810,5188 * \ln(\text{at}) + 643714,7192 * @\text{Top} + 2629650,987 * @\text{Lb}$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• at		
@Top	-0,45	0,77
@Lb	-0,75	0,97
valor	0,34	0,92
• @Top		
@Lb	0,03	0,73
valor	-0,34	0,61
• @Lb		
valor	0,28	0,92

Segue gráficos de aderência, equação, resíduo do modelo, correlações e planilha de grau de fundamentação e precisão:

## Testes de Aderência

Modelo : terreno - Campos do Jordão



## Função Estimativa

### Modelo : terreno - Campos do Jordão

Função Estimativa:

valor =  
-12708322,04  
+991810,5188 \* ln (at)  
+643714,7192 \* @Top  
+2629650,987 \* @Lb

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
at	14112,6667	6,44	+991811	ln(x)	690,03
@Top	1,0000	2,20	+643715	x	1546,55
@Lb	1,0000	6,62	+2,62965E+006	x	6317,84
valor	41622,6011	T-Indep	-1,27083E+007	x	

## Análise de Sensibilidade

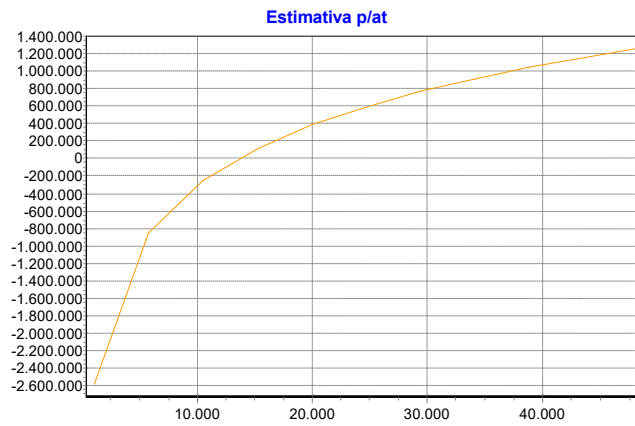
### Modelo : terreno - Campos do Jordão

Variável: at

Amplitude: de 1000 a 48400

Valor Médio: 14112,7

Valores Calculados: de -2,58377E+006 a 1,26396E+006



## Análise de Sensibilidade

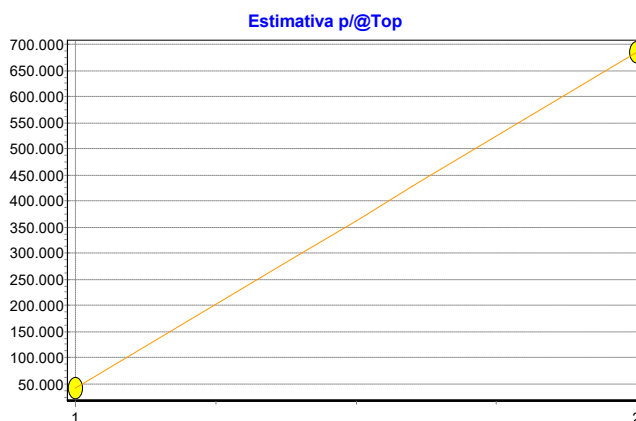
### Modelo : terreno - Campos do Jordão

Variável: @Top

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1

Valores Calculados: de 41622,6 a 685337



## Análise de Sensibilidade

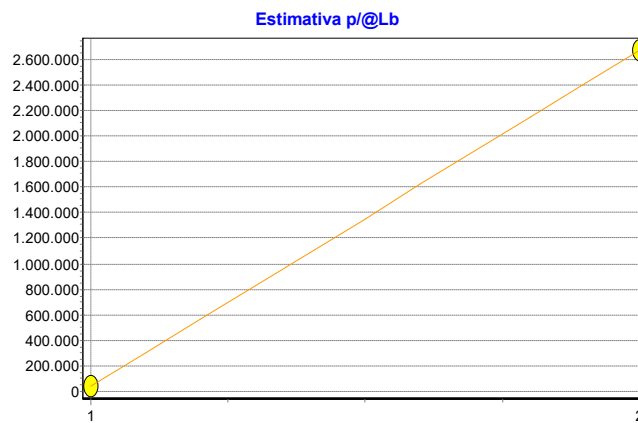
### Modelo : terreno - Campos do Jordão

Variável: @Lb

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1

Valores Calculados: de 41622,6 a 2,67127E+006



---

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	405.000,00	718.910,45	-313.910,45	-77,50%	-0,83
2	3.060.000,00	2.448.627,14	611.372,85	19,97%	1,62
3	810.000,00	689.593,72	120.406,27	14,86%	0,32
4	1.152.000,00	850.168,11	301.831,88	26,20%	0,80
5	270.000,00	422.573,95	-152.573,95	-56,50%	-0,40
6	900.000,00	1.263.956,73	-363.956,73	-40,43%	-0,96
7	765.000,00	729.608,50	35.391,49	4,62%	0,09
8	378.000,00	473.444,54	-95.444,54	-25,24%	-0,25
9	1.080.000,00	1.123.188,52	-43.188,52	-3,99%	-0,11
10	855.000,00	387.801,69	467.198,30	54,64%	1,24
11	2.700.000,00	3.036.620,99	-336.620,99	-12,46%	-0,89
12	540.000,00	770.505,60	-230.505,60	-42,68%	-0,61



---

Dac	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,83	5,17%	8,71%	4,65%
2	1,62	45,22%	33,05%	47,04%
3	0,32	0,81%	1,28%	0,74%
4	0,80	0,06%	8,05%	-1,12%
5	-0,40	7,47%	2,05%	8,27%
6	-0,96	0,35%	11,71%	-1,33%
7	0,09	1,11%	0,11%	1,26%
8	-0,25	5,60%	0,80%	6,31%
9	-0,11	0,00%	0,16%	-0,02%
10	1,24	0,56%	19,30%	-2,23%
11	-0,89	30,30%	10,02%	33,33%
12	-0,61	3,30%	4,69%	3,09%

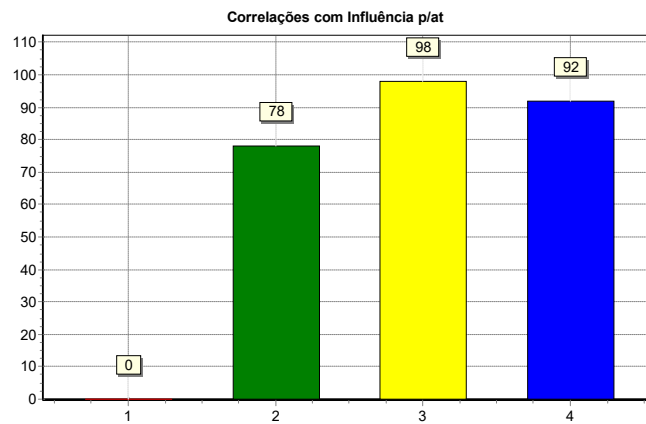
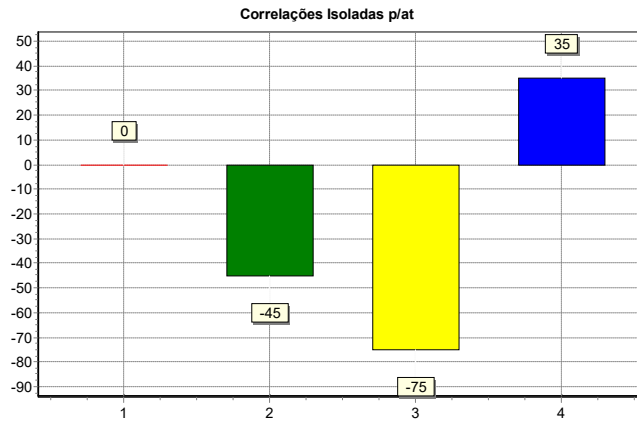
## Análise dos Resíduos

Modelo : terreno - Campos do Jordão



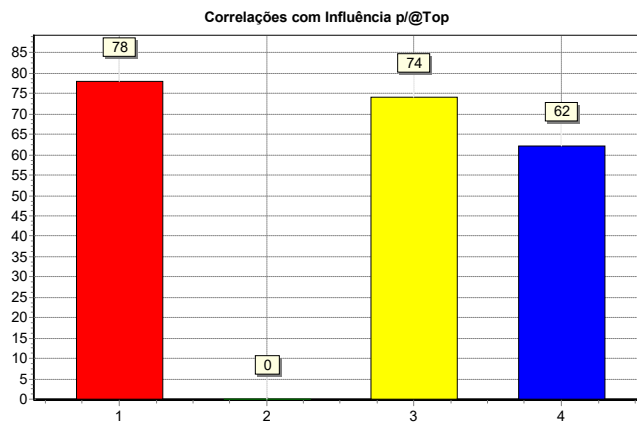
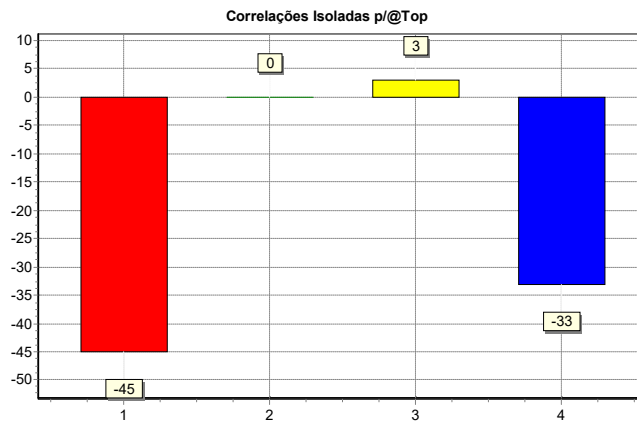
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : terreno - Campos do Jordão



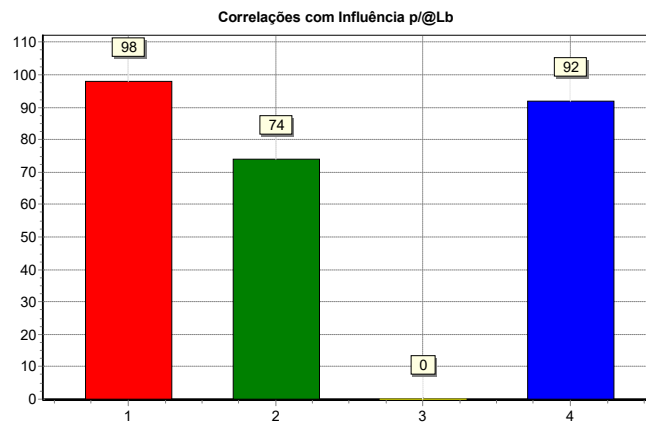
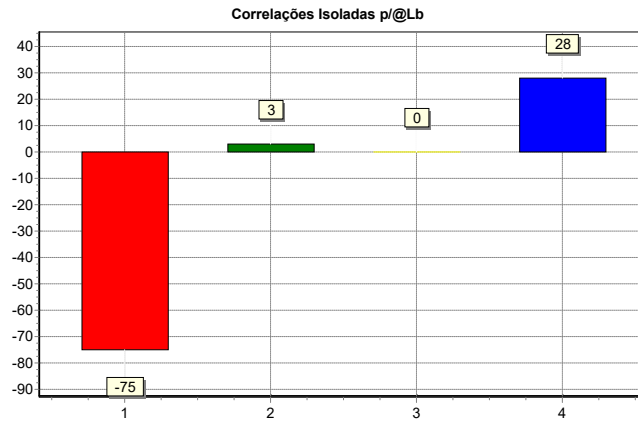
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : terreno - Campos do Jordão



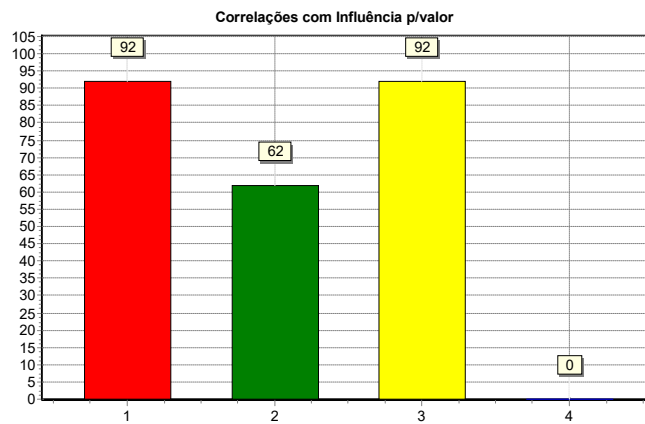
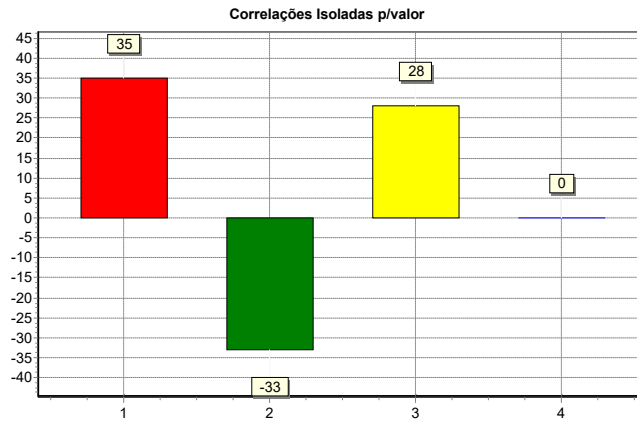
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : terreno - Campos do Jordão



## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : terreno - Campos do Jordão



**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:**

item	descrição	grau			pontuação
		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	3
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	<b>3 (K+1), onde K é o número de variáveis independentes</b>	1
3	identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	<b>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
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, em módulo	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 $\alpha$ (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>Total</b>			<b>15</b>
		<b>Grau de Fundamentação:</b>			<b>I</b>

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

**Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:**

descrição	grau			Grau de Precisão:
	III	II	I	
amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%	<b>III</b>

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

<b>Método de quantificação do custo</b>					
Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	<b>Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão</b>	Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	<b>Justificado</b>	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	<b>Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação</b>	Arbitrada	2
<b>NOTA</b> Observar subseção 9.1.					
<b>total</b>					<b>6</b>

<b>Método evolutivo</b>					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	<b>Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo</b>	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	<b>Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo</b>	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	<b>Arbitrado</b>	1
<b>NOTA</b> Observar subseção 9.1.					
<b>total</b>					<b>4</b>

<b>Grau de Fundamentação para Método Evolutivo</b>				
Graus	III	II	I	
Pontos mínimos	8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
<b>Grau</b>				<b>I</b>



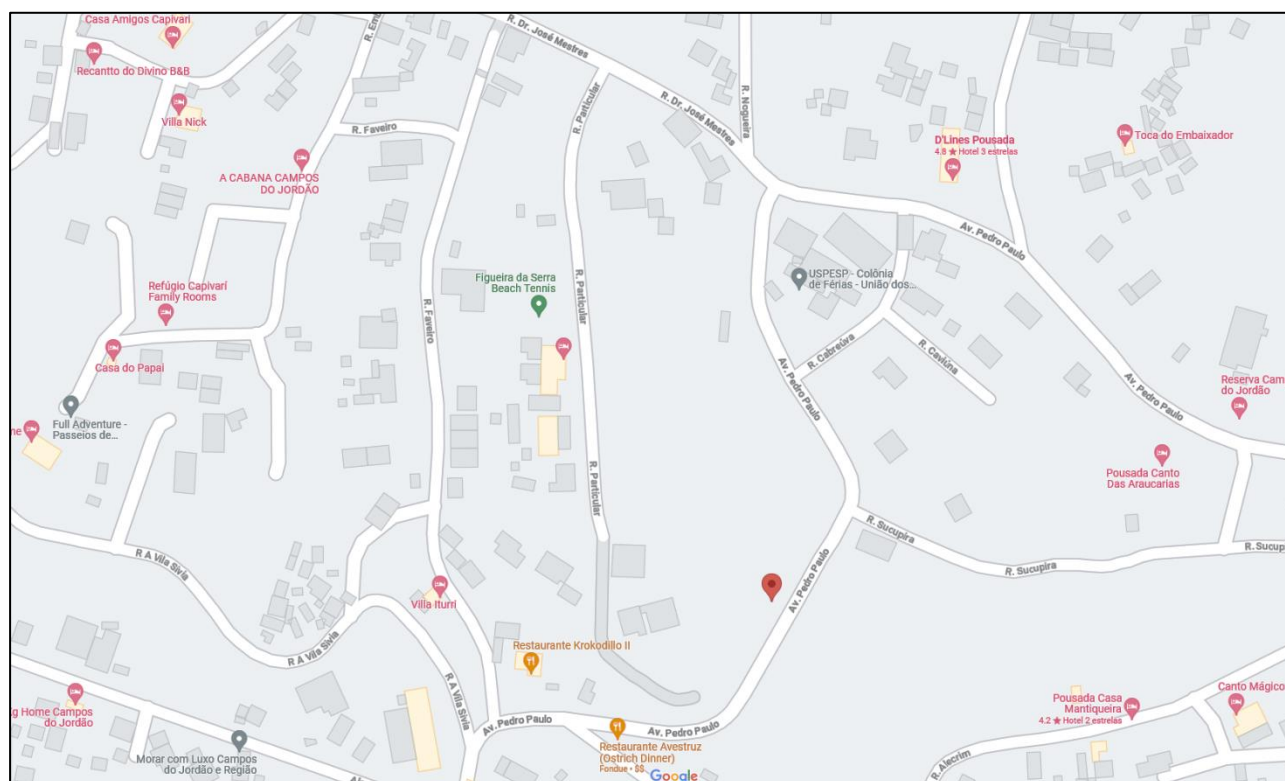
**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**A N E X O   I I**

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO**

# Fabio Gabriel Silva Piscetta

## Engenharia de Avaliações e Perícias

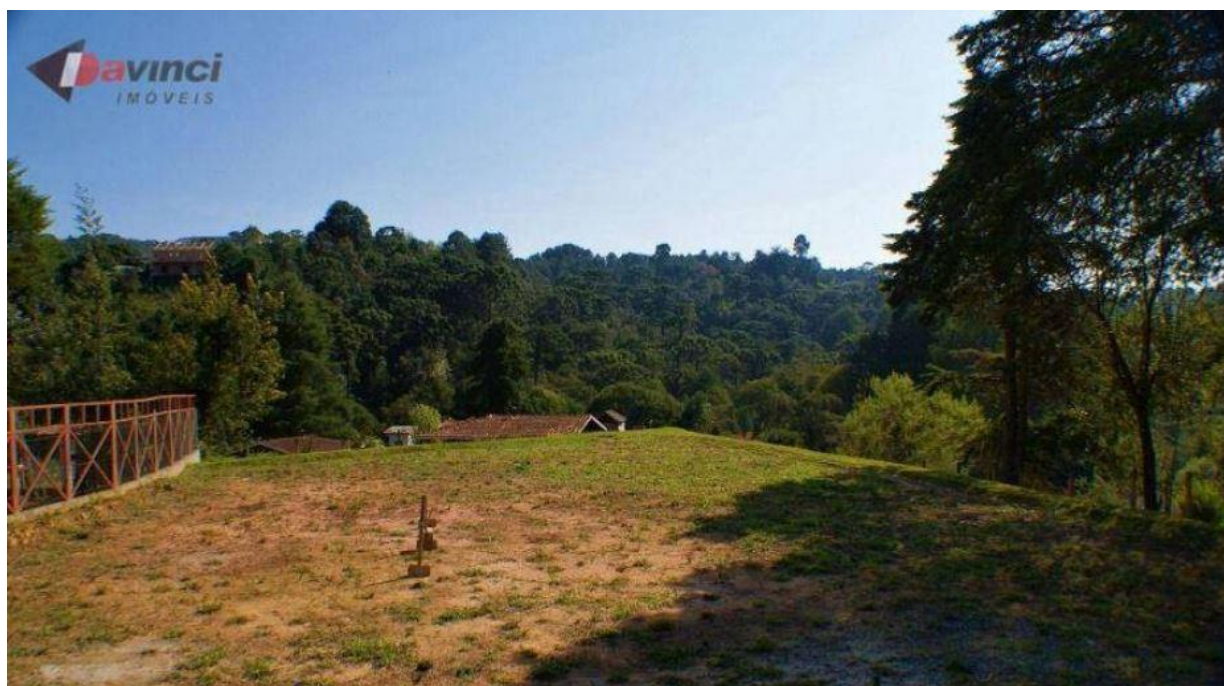


**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**A N E X O III**

**FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



Elem. 1	Jardim do Embaixador
---------	----------------------



Elem. 2	Jardim do Embaixador
---------	----------------------

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

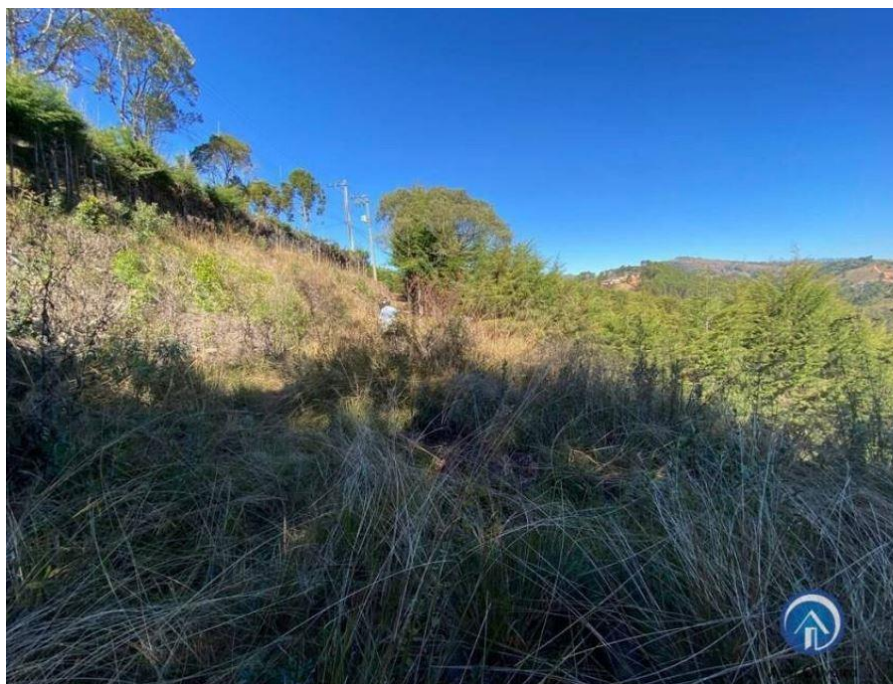


Elem.	3	Jardim do Embaixador
-------	---	----------------------



Elem.	4	Jardim do Embaixador
-------	---	----------------------

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

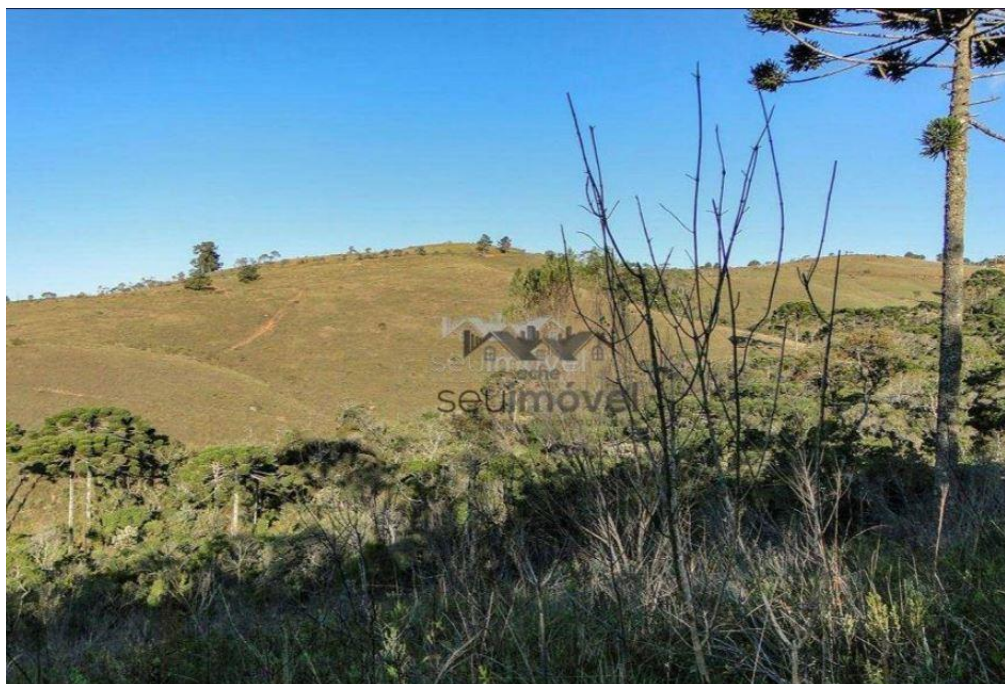


Elem. 5	Avenida Pedro Paulo, nº 7.500
---------	-------------------------------

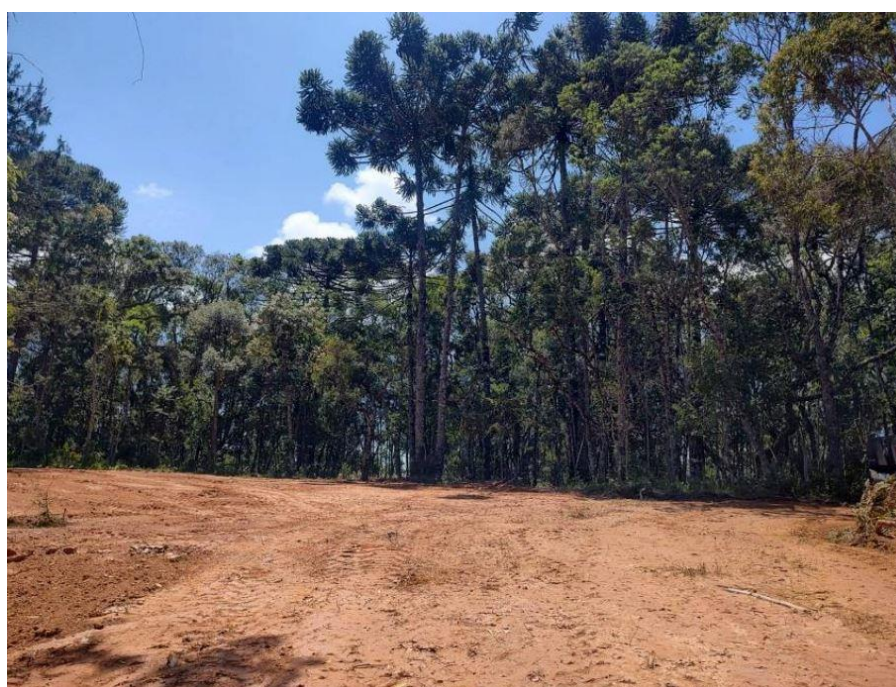


Elem. 6	Rodovia Monteiro Lobato - SP-050
---------	----------------------------------

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



Elem. 7	Descansopolis
---------	---------------



Elem. 8	Campista
---------	----------

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



Elem.	9	Descansopolis
-------	---	---------------



Elem.	10	Descansopolis
-------	----	---------------



**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**



Elem.	11	Alto do Capivari
-------	----	------------------



Elem.	12	Rua Vêu da Noiva, s/nº
-------	----	------------------------

**Fabio Gabriel Silva Piscetta**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**

**ANEXO IV**  
**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

1815  
C

Campos do Jordão

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêssia  
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

MATRÍCULA Nº **10604**

Cartório de Registro de Imóveis  
Estado de São Paulo

Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Ed. Ulysses Esch de Almeida Duarte  
Oficial

Livro Nº 2 - Imóvel

MATRÍCULA Nº **-10.604-** Oficial **FLS. 112**

**-IMÓVEL-**

Um terreno situado no lugar denominado "Homem Morto", em Capivari, com a área de 19.670,00m<sup>2</sup>. (Dezenove mil, seiscentos e setenta metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: partindo sua divisa da Estrada de Rodagem no ponto em que passa a linha divisória dos terrenos da Companhia Campos do Jordão ou sucessores com terrenos de propriedade do Dr. Manoel Inacio Romeiro, segue por esta estrada por 220,00ms, passando pela variante da mesma; daí dobra à esquerda e segue em uma reta de 102,00ms, no rumo NW-67º 49'; vira à esquerda e segue por uma outra reta na extensão de 161,00ms e rumo SW 12º 01' até encontrar as divisas da Companhia Campos do Jordão, ou sucessores com terrenos do Dr. Manoel Inacio Romeiro e por esta divisa, finalmente no rumo SE 41º 24' na extensão de 67,00ms no fim dos quais se encontra o ponto de partida destas divisas. -PROPRIETÁRIA:-SYLVIA DE ARRUDA BOTELHO, brasileira, desquitada, viúva, do lar, portadora de identidade RG nº 5.561 do Ministério das Relações Exteriores e do CIC nº 128.736.087-49, residente e domiciliada no Largo do Boticário nº 26, Coque Velho, no Rio de Janeiro. -TÍTULO AQUISITIVO:-Transcrito sob nº 3.186, à fls. 244, do livro 3-0, desta Registro. -Campos do Jordão, 26 de Maio de 1.982.-

O Oficial:- *[Assinatura]*

R.1/10.604:-Campos do Jordão, 26 de Maio de 1.982.-TRANSMITENTE:-SYLVIA DE ARRUDA BOTELHO, acima qualificada.-ADQUIRENTE:-BRAULIO DE ALMEIDA RAMOS FILHO, brasileiro, do comércio, portador da identidade RG nº 2.199.489-SP e do CIC nº 145.835.938/72, casado sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com d.ONDINA SANTANA DE ALMEIDA RAMOS, residente e domiciliado à Travessa São Vicente de Paulo nº 51, Vila Abernêssia nesta cidade.-TÍTULO:-Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO:-Escritura pública, datada de 27 de abril de 1.982, lavrada à fls.54, do livro 73, das notas do 2º tabelião desta cidade.-VALOR:-Cr\$-18.800.000,00 (Dezoito milhões e oitocentos mil cruzeiros), sendo no ato q quantia de Cr\$-7.800.000,00., e o saldo ou seja Cr\$-11.000.000,00, nas condições constantes do registro nº 2.-

Registrado por:- *[Assinatura]* :-Esc. Autª

R.2/10.604:-C.Jordão, 26 de Maio de 1.982.-CREDORA:-SYLVIA DE ARRUDA BOTELHO, acima qualificada.-DEVEDORES:-BRAULIO DE ALMEIDA RAMOS FILHO e sua mulher d.ONDINA SANTANA DE ALMEIDA RAMOS, acima qualificados.-TÍTULO:-Hipoteca.-FORMA DO TÍTULO:-Escritura pública datada de 27 de abril de 1.982, lavrada à fls.54, do livro 73, das notas do 2º tabelião desta cidade.-VALOR:-Cr\$-11.000.000,00, representados por onze (11) notas promissórias no valor de Cr\$-1.000.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10 de maio de 1.982 e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

Registrado por:- *[Assinatura]* :-Esc. Autª

AV.3/10.604:-De requerimento, datada de 03 de agosto de 1.982, assinado por Marcos Wulf Siegel, com a firma reconhecida no 2º tabelião desta cidade, na qualidade de bastante procurador de Braulio de Almeida Ramos Filho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 15fPeu6q.



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia  
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1816  
5

MATRÍCULA Nº 10.604 Oficial 1 FLS. 1

Braulio de Almeida Ramos Filho, consta que fica o Oficial deste Cartório autorizado a averbar na matrícula 10.604, o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 2, na matrícula supra, em virtude da mesma ter sido quitada em sua totalidade, tudo de acordo com o requerimento no início mencionado, do qual uma via juntamente com as promissórias, ficam arquivados neste Cartório. - C. - Jordão, 10 de agosto de 1.982. -

Averbado por: *[Assinatura]* :- :-

R.4/10.604:-Campos do Jordão, 17 de novembro de 1.982.-TRANSMITENTE:-BRAULIO DE ALMEIDA RAMOS FILHO, retro qualificado, e sua mulher d. ONDINA SANTANA DE ALMEIDA RAMOS, do lar, portadora do título de eleitor nº 3.328-35ª Zona de Campos do Jordão, residente e domiciliados na cidade de Santos.-ADQUIRENTE:-INCORPORADORA ARAUCÁRIAS DO EMBAIXADOR S/C. LTDA., com sede à Travesseira Isola Orsi, nº 16, em Vila Capivari, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 51.615.730/0001-38.-TÍTULO:-Incorporação.-FORMA DO TÍTULO:-Escritura pública, data de 22 de outubro de 1982, lavrada à fls. 50, do livro 78, das notas do 2º tabelião desta cidade.-VALOR:-R\$ 25.000,000,00 (vinte e cinco milhões de cruzeiros).- Registrado por: *[Assinatura]* :- :-

AV.5/10.604:- Por requerimento, datado de Campos do Jordão, 05 de Dezembro de 1.986, assinado pelos representantes da "Incorporadora Araucárias do Embaixador S/C.Ltda.", com as firmas reconhecidas no 1º Cartório de Notas local, instruído por planta aprovada pela Prefeitura Municipal desta Estância em 01 de Outubro de 1.986, PROCEEDO a presente averbação, para ficar constando a atual e correta descrição do imóvel a que se refere a presente matrícula, que é a seguinte:-"Um terreno situado no lugar denominado anteriormente de Homem Morto, atualmente "Jardim do Embaixador", em Capivari, com a área de 19.670,00ms²., (dezenove mil, seiscentos e setenta metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: Faz frente para a rua Araucária, onde mede em linha curva 32,00ms., em linha reta mais 100,00ms., em linha curva - - mais 37,00ms., e em linha reta mais 50,00ms., totalizando 219,00ms., de frente para essa rua; do lado direito confronta com os lotes nºs.46 e 38, do loteamento denominado Jardim do Embaixador, onde mede 100,30ms; do lado esquerdo confronta com terras da Companhia Campos do Jordão e Dr. Manoel Inacio Romeiro, onde mede em linha reta 66,00ms; e nos fundos confronta com parte do lote nº 37 e para com a rua Embuia, do loteamento "Jardim do Embaixador, onde mede 160,00ms.", tudo de acordo com o requerimento e planta no início mencionados, os quais ficam arquivados neste Cartório. Autorizado, em 22 de Dezembro de 1.986, procedi a presente averbação. Ed. *[Assinatura]* (Pedro Rodrigues Pronckunas), Oficial - Maior, datilografei e subscrevi.-

R.6/ EM 22 DE DEZEMBRO DE 1.986.- "INCORPORAÇÃO".-"INCORPORADORA ARAUCÁRIAS DO EMBAIXADOR S/C. LTDA.", supra qualificada.-OBJETO DA INCORPORAÇÃO: O objeto da Incorporação a

"segua fls.2"

Cartório de Registro de Imóveis  
Oficial  
Registro Geral  
Estado de São Paulo

Livro Nº 2 - Imóveis -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01863392-74.2002.8.26.0100 e código 15fPeu6q.

1812  
C

Campos do Jordão



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**  
 Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia  
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

MATRÍCULA Nº Centro de Estudos de Juris Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº "10.604"	Oficial FL3 "2"
	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Registro Geral	(a) ser procedido nos moldes da Lei nº4.591, de 16 de Dezembro de 1.964, respectivo regulamento e demais legislação pertinente é o "CONDOMÍNIO VILA D'AMPEZZO", que se constituirá o terreno retro descrito e as construções que no mesmo serão erigidos, de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal desta Estância, em 1º de Outubro de 1.986. - O "Condomínio Vila D'Ampezzo", será constituído de um conjunto residencial e será composto de 10 (dez) prédios de apartamentos residenciais, sendo 05 (cinco) tipo "1" e 05 (cinco) tipo "2". - <u>DA ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO VILA D'AMPEZZO - 4) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:</u> Os prédios de apartamentos em numero de 10 (dez), sendo 05 (cinco) do tipo "1", denominados de <u>EDIFÍCIOS: "MONTE DE MARSAN", "MONT ROUGE", "MONT BARNAZ", "MONT CARMELO" e "MONTPELLIER"</u> e 05 (cinco) do tipo "2", denominados de <u>EDIFÍCIOS: "MAYORKA", "ST. GAUDENS", "ST. GIBONS", "ST. SEVER" e "ST. LAURENT"</u> a serem edificados de acordo com o projeto aprovado e mencionado, serão cada um desses edifícios constituídos de sub-solo, andar térreo, primeiro andar e segundo andar, tendo 02 (dois) apartamentos por andar, num total de 06 (seis) apartamentos por edifício e garagem que se localiza no sub-solo, assim distribuídos: <u>SUB SOLO:</u> contera recepção, depósito, elevador, escadas e garagem que será composta de 12 (doze) vagas para o estacionamento, de igual numero de veículos, numeradas de 01 (hum) a 12 (doze), assim determinadas: a) as vagas de nºs. 01 e 04, se destinarão ao uso exclusivo da unidade autônoma de nº11; b) as vagas de nºs. 02 e 05, se destinarão ao uso exclusivo da unidade autônoma de nº21; c) as vagas de nºs. 03 e 06, se destinarão ao uso exclusivo da unidade autônoma de nº31; d) as vagas de nºs. 07 e 10, se destinarão ao uso exclusivo da unidade autônoma de nº12; e) as vagas de nºs. 08 e 11, se destinarão ao uso exclusivo da unidade autônoma de nº22; f) as vagas de nºs. 09 e 12, se destinarão ao uso exclusivo da unidade autônoma de nº32. - <u>ANDAR TERREO:</u> contera hall de entrada, escadas e elevador e 02 (dois) apartamentos e ainda no terreno do Condomínio a, residência do zelador, parques e jardins. <u>PRIMEIRO ANDAR:</u> contera hall de entrada, escadas, elevador e 02 (dois) apartamentos. - <u>SEGUNDO ANDAR:</u> contera hall de entrada, escadas, elevador e 02 (dois) apartamentos. <u>COBERTURA:</u> contera a casa de máquinas, reservatórios de água e chaminés. B) <u>DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO "VILA D'AMPEZZO" -</u> O Condomínio "Vila D'Ampezzo", constituir-se-á de duas partes distintas a saber: 1) <u>PARTES COMUNS:</u> aquelas constituídas de propriedades comuns a todos os Condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórios indissolúvelmente ligados às unidades autônomas e que são definidas pelo artigo 3º da Lei Federal nº4.591 de 16 de dezembro de 1.964, inclusive as garagens para estacionamento de veículos já mencionadas. 2) <u>PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA, INDIVIDUAIS OU PRIVATIVAS,</u> dos respectivos Condôminos, das quais poderão dispor livremente e que são os seguintes APARTAMENTOS para fins residenciais, assim designados: <u>NO ANDAR TERREO:</u> 11 e 12; <u>NO PRIMEIRO ANDAR:</u> 21 e 22; <u>NO SEGUNDO ANDAR:</u> 31 e 32. - C) <u>ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, EDIFÍCIOS TIPO "1",</u> com 30 (trinta) apartamentos, com a área privativa, cada um com 157,67m².; cada um, com a área de garagem com 46,84m²., com 02 (duas) vagas por Unidade; cada um com uma área comum de

"segue no verso"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01863392-74.2002.8.26.0100 e código 15fPeu6q.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernética  
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1818  
 3

MATRÍCULA Nº 10.604 Oficial FLS. 2ª

(comum de) 24,347ms2; cada um com uma área total de 228,857ms2; cada um com uma fração ideal no terreno de 1,6760% ou 329,6692ms2. Essas unidades compõem os apartamentos do andar térreo ao 2º andar.- **EDIFÍCIOS TIPO "2"**, com 30 (trinta) Apartamentos, cada um com uma área privativa de 155,03m2., cada um com a área de garagem com 46,21ms2., com 02 (duas) vagas por Unidade; cada um com a área comum de 24,415ms2; cada um com a área total de 225,655ms2.; cada um com uma fração ideal no terreno de 1,6573% ou 325,99091ms2. Essas unidades compõem os apartamentos do andar térreo ao 2º andar. **CORREÇÃO**; menos 0,010ms2., na área comum, menos 0,010ms2., na área total; mais 0,0010%, na fração ideal do terreno ou 0,1967ms2.- **TOTAIS**; 60 (sessenta) Unidades, com a área privativa de 9.381,00ms2.; área de garagem de 2791,50ms2., 120 (cento e vinte) vagas; 1.462,85ms2., de área comum; 13.635,35ms2., de área total; 100% ou 19.670,00ms2., de fração ideal do terreno.- **CONSTRUTORA e ADMINISTRADORA**; "COMERCIAL E IMOBILIÁRIA SAMARA S/A.", com sede à Avenida Paulista, nº509, 19º andar, na Capital de São Paulo, inscrita no CGC/MP. sob o número "61.215.687/0001-77.- **VALOR**; CZ\$=43.584.100,00 (quarenta e três milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil e cem cruzados).- **FORMA DA INCORPORAÇÃO**;- Requerimento, datado de Campos do Jordão, - 05 de dezembro de 1.986, assinado pelos representantes da Incorporadora, com as firmas reconhecidas no 1º Cartório de Notas local, o qual juntamente com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal desta Estância, em 1º de Outubro de 1.986, e os demais documentos exigidos pela Lei nº4.591, de 16 de Dezembro de 1964, e suas posteriores regulamentações, ficam arquivados neste Cartório.- **Esc. Autª** (Pedro Rodrigues Fronckunas), Oficial-Maior, em 22 de Dezembro de 1.986, procedi o presente registro.-

**AV.7/Em 04 de Agosto de 1.989.-**De requerimento, datado de 04 de Agosto de 1.989, assinado pelos representantes da Incorporadora mencionada no registro número 6, consta que fica o Oficial deste Cartório autorizado à averbar o CANCELAMENTO do registro nº 6, na presente matrícula, em virtude do projeto ali mencionado, não ter sido levado, à efeito. O Esc. Autª *Chiquini* :-

**R8/Em 17 de Agosto de 1.989.-** Nos termos da escritura pública, datada de 08 de Agosto de 1.989, lavrada à fls.122, do livro 112, das notas do 2º tabelião desta cidade, a proprietária qualificada no R.4, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de NCz\$-120.000,00, à MOREIRA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede no Largo do Rosário nº 125, Conj.2, Bairro da Penha, em São Paulo, Capital, inscrita no CGC sob nº 50.5772756/0001-48. O Esc. Autª *Chiquini* :-

**R. Nº9/EM 14 DE SETEMBRO DE 1.990.- "INCORPORAÇÃO" - "INCORPORADO RA**; - **MOREIRA - EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, supra qualificada.- **OBJETO DA INCORPORAÇÃO**:- O Objeto da Incorporação a ser procedido nos moldes da Lei nº4.591, de 16 de Dezembro de 1964, respectivo regulamento e demais legislação pertinente é o "DOMÍNIO RESIDENCIAL "ARAUCÁRIA VIVEREA", que se constitui o terreno retro descrito e as construções que no mesmo serão eri

Livro Nº 2 - Imóvel -  
**FABIO AZEN RACHID**  
 Oficial  
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Registro Geral  
 Câmara de Câmara de Justiça  
 Estado de São Paulo

"continua fls.3"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 151Peu6q.

**Campos do Jordão**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE**  
**CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**  
 Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1336, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêssia  
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1819

MATRÍCULA Nº 10.604-  
 Livro N.º 2 - Imóvel -  
 FAUSI AZEM RACHID  
 Oficial  
 Registro Geral  
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Campos do Jordão - Estado de São Paulo

MATRÍCULA Nº 10.604-  
 Oficial  
 FL3.  
 13

(er)gidas, em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal desta Estância em 27 de Abril de 1.990, alvará de Licença expedido pela mesma em 05 de Junho de 1.990, pelo qual a Incorporadora-proprietária, projetou a construção de um conjunto residencial, sob a denominação de RESIDENCIAL "ARAUCARIA VIVENDA".

**DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO: O RESIDENCIAL "ARAUCARIA VIVENDA", será composto de cinco (05) blocos, designados para efeito de localização, como edifícios JACARANDA, (o último situado à esquerda de quem de rua Araucaria olha para o terreno; IPE (o imediatamente anterior); SIPRESTE (o central); PINHEIRO (o imediatamente posterior ao central, à direita) e MARACA (o último situado à direita), todos de destinação exclusivamente residencial, com partes de propriedade e uso exclusivos e partes de propriedade e uso comuns, possuindo cada um dos blocos, subsolo, térreo, primeiro, segundo andar, sótão e cobertura, e cada um dos andares térreo, primeiro e segundo andar, dois (02) apartamentos por pavimento, num total de seis (06) apartamentos por bloco, destes, dois (2) do tipo Duplex, que se situar-se-ão no segundo andar e sótão. No subsolo ou 1º pavimento, situar-se-ão além das vagas de estacionamento de veículos, em número de dezesseis (16), entradas social e de serviço, "hall" de entrada as escadarias e elevador, escadarias, depósito de lixo, W.O., e caixa de elevador; Possuirá o andar térreo, além dos jardins, praça de retorno, estacionamento para visitantes, portaria, residência do zelador, dois apartamentos-tipo, mais "halls" social e de serviço, escadarias, lavabos e poço de elevador; Possuirá o 1º andar ou 2º pavimento, além dos dois apartamentos, mais "halls" social e de serviço, escadarias, lavabos e poço de elevador; Possuirá o 2º andar e sótão ou 4º e 5º pavimentos, além dos dois apartamentos-duplex, mais "halls" social e de serviço, escadarias, lavabos e poço de elevador; no sótão, além de parte dos apartamentos-duplex, conterá caixa d'água e casa de máquinas do elevador. Na cobertura conterá as saídas de chaminés.**

**DIFERENTES PARTES DE CONDOMÍNIO: -** Compõe-se o condomínio de duas partes distintas, a saber: a) partes de propriedade exclusiva; b) partes do condomínio. As primeiras são constituídas pelas chamadas UNIDADES AUTONOMAS (apartamentos), e as segundas chamadas de PARTES COMUNS, como seguem: Partes comuns ou partes de condomínio, são todas aquelas definidas pelo artigo 3º da Lei 4.591/64 e em especial o terreno onde localiza-se o empreendimento e as garagens de estacionamento de veículos, bem como o apartamento do zelador. - Conterá o empreendimento um total de cinco (5) blocos ou edifícios, cada edifício com seis (06) apartamentos, sendo quatro (04) do tipo A e dois (02) duplex com um total de trinta (30) apartamentos, sendo vinte (20) do tipo A e dez (10) duplex, sendo designados os apartamentos de cada bloco, digamos cada um dos blocos, da maneira seguinte: 01 e 02, no andar térreo; 11 e 12, no primeiro andar e 21 e 22, os do tipo duplex, situados no segundo andar e sótão.

**ÁREAS E FRAÇÕES IDEIAIS DE TERRENO ATRIBUÍDAS AS DIVERSAS UNIDADES AUTONOMAS: Todas as unidades autônomas apartamentos tipo são absolutamente iguais, com uma área útil de 197,859m<sup>2</sup>, área comum de 524,910m<sup>2</sup>, área total de 722,769m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 523,473m<sup>2</sup>, no terreno ou 2,661277% nas coisas de uso e propriedade comuns. - As unidades autônomas apartamentos, tipo duplex, também são absolutamente iguais, conterá cada uma a área útil de 345,356m<sup>2</sup>, área comum de 927,378m<sup>2</sup>, área total de 1.272,734m<sup>2</sup>, ou 2,661277% nas coisas de uso e propriedade comuns.**

"continua no verso"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01863392-74.2002.8.26.0100 e código 15fPeu6q.



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia  
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3663-9696 - CEP: 12460-000  
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1820  
MUMJ23423564679

MATRÍCULA Nº 10.604 Oficial FLS. 3ª

(corres)pondendo-lhe a uma fração ideal de 920,05ms2. no terre no ou 4,677445% nas coisas de propriedade e uso comuns.OBS:-A cada unidade autônoma apartamento tipo,caberá duas (02) vagas para estacionamento de veiculo na garagem coletiva do bloco, situada no subsolo,e a cada uma das unidades autônomas-apartamentos,tipo duplex,caberá quatro (04) vagas,todas em lugares indeterminados e sujeitas a manobrista.-FORMA DA INCORPORAÇÃO:- Requerimento datado de São Paulo,12 de Julho de 1.9990,assinado pelo representante legal de Incorporadora,Sr.José Luiz P.Moreira,com a firma reconhecida no 3º tabelionato de notas da Capital de São Paulo,o qual juntamente com o projeto aprovado no início citado,e os demais documentos exigidos pela Lei nº4.591, de 16/12/64,sua regulamentação e posteriores alterações,ficam arquivadas neste Cartório.-VALOR:Cr\$191.614.228,04 (cento e noventa e um milhões,seiscentos e quatorze mil,duzentos e vinte e oito cruzeiros e quatro centavos).-CARÊNCIA:-Conforme declaração da Incorporadora,a incorporação não está sujeita ao regime de carência.-Em 12/2/91 (Pedro Rodrigues Fronckunas).- Escrevente Autorizado,procedi o presente registro e subscrevi.-

R.10/Em 14 de Maio de 1.991.-Nos termos da escritura pública,dada de 09 de abril de 1.991,lavrada à fls.215/218mdo livro nº 591,das notas do 2º tabelião da Comarca de Guarulhos-SP,a proprietária qualificada no R.8,transmitiu,uma fração ideal correspondente à 1/10 (um décimo),igual à 1.967,00ms2.,do imóvel descrito na AV.5,a qual representará as futuras unidades autônomas de ns.final 1,do Edifício Ypê,odo empreendimento sob a denominação de "Araucária Vivendas",as quais terão uma área útil total de 741,074ms2,área comum total de 1.977,198ms2,área total construída de 2.718,272ms2,objeto da incorporação registrada sob nº 9 na presente matrícula,à MAURO ALEXANDRE DAHRUJ,brasileiro,industrial,portador da cédula de identidade RG nº 9.416.401-SSP/SP,e CIC nº 037.635.518/24,casado pelo regime da comunhão parcial de bens,na vigência da Lei 6.515/77 com VIVIAM CARANE DAHRUJ brasileira,dentista,RG nº 11.801.322-SSP/SP e CIC nº 060.088.688/38,residente e domiciliado à Rua Domingos Leme nº 641,aptº 31,Vila Nova Conceição,São Paulo,Capital e ALEXANDRE DAHRUJ FILHO,brasileiro,industrial,portador da cédula de identidade RG nº 9.400.489-SSP/SP e CIC nº 017.113.198/30,casado pelo regime da comunhão parcial de bens,na vigência da Lei 6.515/77 com d. MARIA INES ALVES DAHRUJ,brasileira,decoradora,RG nº 10.506.701-SSP/SP,residente e domiciliado à Rua Prof.Filadelfo de Azevedo,639,aptº 21,Vila Nova Conceição,São Paulo,Capital,na proporção de 50% (cinquenta por cento),para cada um,pelo valor de Cr\$... 4.800.000,00,da seguinte forma:Cr\$-400.000,00,na data de título e o restante na ordem de sete (7) parcelas,representadas por Notas Promissórias,sendo as tres (3) primeiras no valor unitário de Cr\$-600.000,00,cada uma,e as quatro (4) seguintes de Cr\$ 650.000,00,com vencimentos mensais e sucessivos todos os dias vinte e cinco (25) de cada mês,a iniciar-se em 25.04.1.991.0

Escrevente Autorizado: [Assinatura]

R.11/Em 14 de Maio de 1.991.-Nos termos da escritura pública,-

SEGUIE À PLS.4.....

Atro N.º 2 - Imóvel -  
FAUSI AZEM RACHID  
Oficial  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral  
Cartório de Registro de Imóveis  
Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WUMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 151Peu6q.



Campos do Jordão



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - C/P: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1821

MATRÍCULA Nº

Carter & Cartes & Múis  
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

FAUSTO AZEM RACHID

Oficial

Livro Nº 2 - Imóvel -

MATRÍCULA Nº =10.604=

Oficial FLS. =4=

datada de 04 de abril de 1.991, lavrada à fls.202/205, do livro - 591, das notas do 2º Tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária qualificada no R.8, transmitiu uma fração ideal correspondente à 1/10 (um décimo) do imóvel descrito na AV.5, igual à 1.967,00ms2., a qual representará as futuras unidades autônomas de ns.final (1), do Edifício Jacarandá, do empreendimento sob a denominação de "Araucária Vivendas", as quais terão uma área útil total de 741,074ms2; área comum total de 1.977,198ms2; área total construída de 2.718,272ms2, objeto da incorporação registrada sob nº 9, na presente matrícula, à JOSÉ CARLOS ALBA ALONSO brasileiro, agente de viagens, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 3.104.655-SSP/SP e CIC nº 409.953.998/91, residente e domiciliado à Rua Prof. Renato Paes de Barros nº 329, aptº 21, Itaim, São Paulo, Capital e GOIACI ALVES GUIMARÃES, brasileiro, agente de viagens, portador da cédula de identidade RG nº 3.350.315-SSP/SP e CIC nº 082.202.718/68, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com ROSETTE SALLOUTI GUIMARÃES, brasileira, agente de viagens, RG nº 3.790.182-SSP/SP e do CIC nº 135.962.908/48, residente e domiciliado à Avenida dos Chibará nº 505, 6º andar, Moema, São Paulo, Capital, na proporção de 50% (cinquenta por cento), para cada um, pelo valor de Cr\$-... 4.800.000,00, sendo no ato a quantia de Cr\$-400.000,00, e o saldo representado por sete notas promissórias, sendo as tres primeiras no valor unitário de Cr\$-600.000,00, e as quatro seguintes de Cr\$-650.000,00, com vencimentos mensais e sucessivos todos os dias vinte e cinco (25) de cada mês, a iniciar-se em 25.04.91.0-Esc.Autº: *[Assinatura]*

R.12/Em 15 de Maio de 1.991.-Nos termos da escritura pública, datada de 04 de abril de 1.991, lavrada à fls.206/208, do livro 591 das notas do 2º tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária qualificada no R.8, transmitiu uma fração ideal correspondente à 1/10 (um décimo), igual à 1.967,00ms2., do imóvel descrito na AV.5, a qual representará as futuras unidades autônomas de ns.final 1 (um), do Edifício Pinheiro, do empreendimento sob a denominação de "Araucária Vivendas", as quais terão uma área útil de 741,074ms2; área comum total de 1.977,198ms2; área total construída de 2.718,272ms2, objeto da incorporação registrada sob nº 9 na presente matrícula, à TOASHIAKI OKADA, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº.... 2.273.336-SSP/SP e do CIC nº 043.072.758/53, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com MIAKO OKADA, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG número..... 4.841.176-SSP/SP e CIC número 042.714.908/81, residente e domiciliado à Rua General Gaudie Ley nº 92, Interlagos, em São Paulo, Capital, pelo valor de Cr\$-4.800.000,00, sendo no ato a quantia de Cr\$-400.000,00, e o saldo representado por 07 (sete) parcelas, sendo as tres primeiras no valor unitário de Cr\$-600.000,00, e as 4 (quatro) seguintes de Cr\$-650.000,00, com vencimentos mensais e sucessivos, todos os dias vinte e cinco (25) de cada mês, a iniciar-se em 25 de abril de 1.991.-O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

SEGUE NO VERSO.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 151Peu6q.

**Campos do Jordão**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia  
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1822  
9

MATRÍCULA Nº =10.604= FLS. =492=

Oficial

R.13/Em 15 de Maio de 1.991.-Nos termos da escritura pública, dada de 04 de Abril de 1.991, lavrada à fls.209/211, do livro 591 das notas do 2º Tabelião da Comarca de Guarulhos, SP, a proprietária qualificada no R.8, transmitiu uma fração ideal correspondente à 1/10 (um décimo), igual à 1.967,00ms2., do terreno descrito na AV.5, a qual corresponderá a futuras unidades autônomas de nº final 2, do Edifício Manacá, do empreendimento sob a denominação de "Araucária Vivendas", as quais terão uma área útil total de 741,074ms2; área comum total de 1.977,198ms2; área total construída de 2.718,272ms2., objeto da incorporação registrada sob nº 9 na presente matrícula, à CALIFORNIA TURIS MO LTDA., estabelecida à Avenida São Luiz, n.50, 11º andar, conj.111, A e B, Centro-São Paulo, Capital, inscrita no CGC/MP sob número 61.427.738/0001-24, pelo valor de Cr\$-4.800.000,00, sendo no ato a quantia de Cr\$..... 400.000,00., e o saldo representado por sete (7) notas promissórias, sendo as tres (3) primeiras no valor unitário de Cr\$- .... 600.000,00, e as quatro (4) restantes de Cr\$-650.000,00, com vencimentos mensais e sucessivos, todos os dias 25 (vinte e cinco) de cada mês, a iniciar-se em 25.04.1.991.0 Esc. Autº *Fábio Ribeiro dos Santos*

R.14/Em 15 de Maio de 1.991.-Nos termos da escritura pública, dada de 04 de Abril de 1.991, lavrada à fls.212/214, do livro nº 591, das notas do 2º Tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária qualificada no R.8, transmitiu a fração ideal correspondente à 1/10 (um décimo) igual à 1.967,00ms2., do terreno descrito na AV.5, a qual representará as futuras unidades autônomas de nº final 1 (Um), do Edifício Manacá, do empreendimento sob a denominação de "Vivendas digo Araucária Vivendas", as quais terão uma área útil de 741,074ms2; área comum total de 1.977,198ms2; área útil total digo área total construída de 2.718,272ms2., objeto da incorporação registrada sob nº 9, na presente matrícula, à ADILSON JUSTO, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 3.505.165-SSP/SP e CIC nº 185.368.678/68, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com d. ROSA MARIA OLIVEIRA JUSTO, brasileira, do lar, RG nº 5.297.719-SSP SP e CIC nº 006.528.928/50, residente e domiciliado à Rua Manoel Guedes nº 536-aptº 61, Itaim Bibi-São Paulo, Capital, pelo valor de Cr\$-4.800.000,00, sendo no ato a quantia de Cr\$-400.000,00, e o saldo representado por sete notas promissórias, sendo as tres- (3) primeiras no valor unitário de Cr\$-600.000,00., e as quatro- (4) seguintes de Cr\$-650.000,00, com vencimentos mensais e sucessivos, todos os dias vinte e cinco de cada mês, a iniciar-se em 25.04.1.991.-0 Esc. Autº *Fábio Ribeiro dos Santos*

R.15/Em 31 de Julho de 1.991.- Nos termos da escritura pública, dada de 22 de Junho de 1.991, lavrada à fls.76/79, do livro 598, das notas do 2.º Tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária qualificada no R.8, transmitiu a fração ideal correspondente 7,338722%, do terreno objeto da presente matrícula, igual a 1.443,526ms2, cuja fração representará as futuras unidades autônomas nºs 2 e 22, do Edifício Jacarandá, do empreendimento "Araucária Vivendas" a ser construído, à CONSTRUTORA DARPAN LTDA, inscrita no CGC sob n. 60.340.551/0001-26, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Bento de Andrade, 39, Jd. Paulista. O Esc. Auto. *Fábio Ribeiro dos Santos*

Alto Nº 2 - Imovel -

FABIO AZEM RACHID

Registro Geral

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Guarulhos - Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMU23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01863392-74.2002.8.26.0100 e código 15fPeu6q.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**

Avenida Dr. Januário Alirágia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia  
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1823  
A

MATRÍCULA Nº Campos do Jordão - SP Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº = <b>10.604</b> =	Oficial Registrador = <b>F.R.S.</b>
Serviço de Registro Predial e Anexos Registro Geral	<p><b>R.16/ Em 16 de Março de 1.995.-</b> Nos termos da escritura pública, datada de 15 de Dezembro de 1.994, lavrada à fls. 264/269, do livro 671, das notas do 2º Tabelião da Comara de Guarulhos-SP, os proprietários qualificados nos Rs. 11, 12 e 14, transmitiram as frações ideais havidas pelos citados registros, as quais correspondem a 3/10 igual a 5.901,00ms2, do terreno objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$-70.000,00, à <b>CONSTRUTORA DARPAN LTDA.</b>, inscrita no CGC sob nº 60.340.551/0001-26, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Bento de Andrade nº 39 - Jd. Paulista. Eu <u>Henrique</u> (Henrique Ferreira Soares Filho), Escrevente, procedi o presente registro.</p> <p><b>R.17/ Em 16 de Março de 1.995.-</b> Nos termos da escritura pública, datada de 15 de Dezembro de 1.994, lavrada à fls. 270/273, do livro 671, das notas do 2º Tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária qualificada no R.8, transmitiu a fração ideal correspondente à 2/10, igual a 3.934,00ms2, do terreno objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$-45.000,00, à <b>CONSTRUTORA DARPAN LTDA.</b>, inscrita no CGC/MF sob nº 60.340.551/0001-36, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Bento de Andrade nº 39, Jd. Paulista. Eu <u>Henrique</u> (Henrique Ferreira Soares Filho), Escrevente, procedi o presente registro.</p> <p><b>R.18/ Em 02 de Abril de 1.996.-</b> <b>Venda e Compra:-</b> Nos termos da escritura pública, datada de 30 de Dezembro de 1.993, lavrada à fls. 327/330, do livro 651, das notas do 2.o Tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária <b>Moreira Empreendimentos e Construções Ltda.</b>, qualificada no R.8, transmitiu uma fração ideal correspondente à 1/10, (um décimo), igual a 1.967,00ms2, do terreno objeto da presente matrícula, pelo valor de ( Cr\$- 991.770,00 - expressão monetária da época), à <b>JOVAL - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>, inscrita no CGC/MF sob n. 73.227.225/0001-59, com sede em São Paulo, Capital, no Largo do Rosário n. 125, Cj. 02, Penha. Eu <u>Henrique</u> (Henrique Ferreira Soares Filho), Escrevente, procedi o presente registro.</p> <p><b>R.19/ Em 02 de Abril de 1.996.-</b> <b>Venda e Compra:-</b> Nos termos da escritura pública, datada de 30 de Dezembro de 1.993, lavrada à fls. 331/334, do livro 651, das notas do 2.o Tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária <b>Moreira Empreendimentos e Construções Ltda.</b>, qualificada no R.8, transmitiu uma fração ideal correspondente à 1/10 (um décimo) mais 1/3 (um terço), sobre 1/10 (um décimo), igual a 2.490,474ms2, do terreno objeto da presente matrícula, pelo valor de ( Cr\$- 1.460.000,00 - expressão monetária da época), à <b>SÃO FABRÍCIO - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>, inscrita no CGC/MF sob n. 73.227.274/0001-91, com sede em São Paulo, Capital, no Largo do Rosário n. 125, Cj. 01, Penha. Eu <u>Henrique</u> (Henrique Ferreira Soares Filho), Escrevente, procedi o presente registro.</p> <p><b>R.20/ Em 02 de abril de 1.996.-</b> <b>Venda e Compra:-</b> Nos termos da escritura pública, datada de 30 de Junho de 1.995, lavrada à fls. 280/283, do livro 682, das notas do 2.o Tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária <b>São Fabricio - Administração e Participações Ltda.</b>, qualificada no R.19, transmitiu pelo valor de R\$-</p>	
Livro Nº 2 - Imóvel - FAUSI AZEM RACHID Oficial Registrador		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 151Peu64.

**Campos do Jordão**  
  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**  
 Avenida Dr. Januário Alirágia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia  
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

MATRÍCULA Nº 10.604 Oficial Registrador \_\_\_\_\_ FLS. \_\_\_\_\_

24.000,00, uma fração ideal correspondente à 1/10 (um décimo), mais 1/3 (um terço), sobre 1/10, (um décimo), igual à 2.490,474ms2, do terreno objeto da presente matrícula, havida pelo registro n. 19, supra mencionado, em partes iguais à MAURO ALEXANDRE DAHRUI, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade RG n. 9.416.401-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n. 037.635.518/24, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com VIVIAM CARANE DAHRUI, dentista, portadora da cédula de identidade RG n. 11.801.322-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 060.088.688/38, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo, à Rua Domingos Leme n. 641, apto.31, Vila Nova Conceição; e, ALEXANDRE DAHRUI FILHO, industrial, portador da cédula de identidade RG n. 9.400.489-SSP/SP, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com MARIA INES ALVES DAHRUI, decoradora, portadora da cédula de identidade RG n. 10.506.701-SSP/SP, ambos brasileiros, inscritos no CPF/MF sob n. 017.113.198/30, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Prof. Filadelfo de Azevedo n. 639, apto.21, Vila Nova Conceição. Eu Henrique Ferreira Soares Filho (Henrique Ferreira Soares Filho) Escrevente, procedi o presente registro.

R.21/ Em 02 de Abril de 1.996.-  
Venda e Compra:- Nos termos da escritura pública, datada de 30 de Junho de 1.995, lavrada à fls. 284/287, do livro 682, das notas do 2.º Tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária lojal - Administração e Participações Ltda, qualificada no R.18, transmitiu pelo valor de R\$-3.493,00, uma fração ideal correspondente à metade, de uma fração ideal de 1/10 (um décimo), igual a 1.967,00ms2, do terreno objeto da presente matrícula, havida pelo registro n. 18, supra mencionado, à CALIFORNIA TURISMO LTDA, firma estabelecida em São Paulo, Capital, à Avenida São Luiz n. 50, 11.º andar, Conj. A e B, inscrita no CGC/MF sob n. 61.427.738/0001-24.-Eu Henrique Ferreira Soares Filho (Henrique Ferreira Soares Filho), Escrevente, procedi o presente registro.

R.22/Em 02 de Abril de 1.996.-  
Venda e Compra:- Nos termos da escritura pública, datada de 30 de Junho de 1.995, lavrada à fls. 288/291, do livro 682, das notas do 2.º tabelião da Comarca de Guarulhos-SP, a proprietária lojal - Administração e Participações Ltda, qualificada no R. 18, transmitiu pelo valor de R\$-10.000,00, uma fração ideal correspondente à metade, de uma fração ideal de 1/10 (um décimo), igual a 1.967,00ms2, do terreno objeto da presente matrícula, havida pelo registro n. 18, em partes iguais, aos PROPRIETÁRIOS QUALIFICADOS NO R.20 da presente matrícula. Eu Henrique Ferreira Soares Filho (Henrique Ferreira Soares Filho), Escrevente procedi o presente registro.

AV.23/ Em 02 de Abril de 1.996.- Por requerimento, datado de 03 de Julho de 1.995, assinado pelo representante da Construtora Darpan Ltda, Sr. Arnaldo Ferraro Pavan; pelo representante da California Turismo Ltda, Sr.Danton Guttemberg de Andrade Filho, por Mauro Alexandre Dahruj, sua mulher Viviam Carane Dahruj, por Alexandre Dahruj Filho e por sua mulher Maria Ines Alves Dahruj, com as firmas reconhecidas no 3º e 24º Tabeliães da Capital de São Paulo, na qualidade de únicos proprietários do imóvel a

Livro N.º 2 - Imóvel -  
 FAUSTO AZEM RACHID  
 Oficial Registrador  
 Serviço de Registro Predial e Anexos  
 Registro Geral  
 Câmara de Câmara de Imóveis  
 Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 151Peu6q.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**  
 Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia  
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1825  
S

MATRÍCULA Nº Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº = <b>10.604</b> =	Oficial Registrador = <b>6</b> = <b>FLS.</b>
Livro Nº 2 - Imóvel - FAUSI AZEM RACHID Oficial Registrador	<p>que se refere a presente matrícula. Procedo a presente averbação para ficar constando o <u>CANCELAMENTO</u> da Incorporação Imobiliária, registrada sob n. "9", na presente matrícula, em virtude do projeto aprovado em 27.04.1.990, ali mencionado, não ter sido levado a efeito, e tendo-se em vista que o mesmo foi substituído pelo projeto aprovado em 17.05.1.995, objeto da nova incorporação imobiliária, adiante registrada sob nº "24", tudo de acordo com requerimento e novo projeto supra mencionados. Eu <u>Cláudio</u> (Henrique Ferreira Soares Filho), Escrevente, procedi a presente averbação.</p> <p><u>R.24/Em 02 de Abril de 1.996.-</u></p> <p style="text-align: center;"><b>"INCORPORAÇÃO"</b></p> <p><b>"INCORPORADORES":- I ) - CONSTRUTORA DARPAN LTDA.,</b> firma estabelecida em São Paulo, Capital, à Rua Bento de Andrade n. 39, Jardim Paulista, inscrita no CGC/MF sob n. 60.340.551/0001-16; <b>II ) - CALIFORNIA TURISMO LTDA.,</b> firma estabelecida em São Paulo, Capital, à Avenida São Luiz n. 50 - 11.º andar, Conj. 111, A e B, inscrita no CGC/MF sob n. 61.427.738/0001-24; <b>III ) - MAURO ALEXANDRE DAHURI,</b> industrial, portador da cédula de identidade RG n. 9.416.401-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n. 037.635.518/24 e sua mulher, com quem é casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n. 6.515/77, Sra. <b>VIVIAM CARANE DAHURI,</b> dentista, portadora da cédula de identidade RG n. 11.801.322-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 060.088.688/38, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Domingos Leme n. 641 -apto. 31 - Vila Nova Conceição; <b>IV ) - ALEXANDRE DAHURI FILHO,</b> industrial, portador da cédula de identidade RG n. 9.400.489-SSP/SP, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, Sra. <b>MARIA INES ALVES DAHURI,</b> decoradora, portadora da cédula de identidade RG n. 10.506.701-SSP/SP, ambos brasileiros, inscritos no CPF/MF sob n. 017.113.198/30, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Prof. Filadelfo de Azevedo n. 639, apto. 21, Vila Nova Conceição.</p> <p style="text-align: center;"><b>"OBJETO DA INCORPORAÇÃO":-</b></p> <p>O objeto da Incorporação, a ser procedida nos moldes da Lei n. 4.591, de 16 de Dezembro de 1.964, respectivo regulamento e demais legislação, é o Conjunto Residencial denominado <b>"CONDOMÍNIO ARAUCÁRIA VIVENDA",</b> que se constituirá no terreno objeto da presente matrícula, e as construções que no mesmo serão edificadas, em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal desta Estância em 17 de Maio de 1.995, Alvará de Licença expedido pela mesma em 19 de Maio de 1.995, pelos quais os Incorporadores e proprietários concomitantemente, projetaram a construção de um Conjunto Residencial, sob a denominação de <b>"CONDOMÍNIO ARAUCÁRIA VIVENDA":-</b></p> <p style="text-align: center;"><b>"DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO":-</b></p> <p>O Conjunto Residencial denominado <b>"CONDOMÍNIO ARAUCÁRIA VIVENDA",</b> será composto por cinco (5) Blocos, assim denominados:- <b>I ) - BLOCO "A" - II ) - "EDIFÍCIO "ARAUCANA"; III ) - BLOCO "B" - "EDIFÍCIO BIDWILLII"; - III ) - BLOCO "C" - "EDIFÍCIO COLUMNARIS"; IV. ), -</b></p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 151Peu6q.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**

Avenida Dr. Januário Afiróglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia  
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1826  
 9

MATRÍCULA Nº = 10.604 = FLs. Oficial Registrador

**BLOCO "D"- EDIFÍCIO "EXCELSA"; e V)- BLOCO "E" - EDIFÍCIO "FIGUS", com cinco (5) pavimentos cada um, num total de sessenta (60) unidades autônomas ou apartamentos, destas, vinte (20), designadas como "DUPLEX" ou "COBERTURA", barrilete com caixa d'água e cobertura, e conterá cada um desses blocos:-**  
**1.º PAVIMENTO OU PAVIMENTO TERREO:-** vinte e quatro (24) vagas para guarda e estacionamento de veículos, para uso exclusivo dos condôminos, localizadas em lugares individuais e de uso indeterminado, com auxílio de manobrista, e tão somente para controle de capacidade, numeradas de 01 (um) à vinte e quatro (24); Recepção, "hall" de acesso ao elevador; escadarias, depósito, cabine de medição, local para carga e descarga, área livre e área de circulação.-  
**2.º PAVIMENTO OU 1.º e 2.º ANDARES:-** conterá cada um, quatro (4) unidades residenciais, caixa do elevador e caixa de escadarias e "hall" de acesso as unidades.-  
**4.º e 5.º PAVIMENTOS OU 3.º e 4.º ANDARES, ou ainda 4.º PAVIMENTO e SÓTÃO:-** conterá, nestes dois pavimentos, no inferior: quatro (4) unidades residenciais, caixa do elevador e caixa de escadarias e "hall" de acesso as unidades; e, no superior: além das mesmas quatro (4) unidades residenciais, mais caixa do elevador e caixa de escadarias.-  
**BARRILETE/COBERTURA:** com acesso pelas escadarias - caixa d'água, casa de máquinas, barril, pç., e cobertura.-

**"DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO":-**

**"PARTES COMUNS":-** São aquelas definidas no artigo 3.º da Lei n. 4.591/64, que se consubstancia nas coisas de propriedade e uso comum a todos os condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórios e indissolúvelmente ligadas as unidades autônomas ou propriedade exclusiva, e muito especialmente o terreno onde se assenta o empreendimento, as vagas de garagem, em número de cento e vinte e cinco (125), sendo cento e vinte (120), reservadas as unidades autônomas, e cinco (5) para visitantes, as fundações e estruturas dos edifícios, paredes externas, áreas internas de ventilação, vigas, colunas e pisos, partes externas das janelas, rede primária das instalações de água, luz, gás, força e esgoto, condutores de lixo, de águas pluviais, os "halls" em geral, pisos e áreas de circulação de pessoas e veículos, escadarias, elevadores, caixas ou reservatórios de água, zeladoria, acessos de veículos e pessoas, piscina com vestiários, masculino e feminino; e saunas, guarita, quadra de tennis e áreas livres e tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos.

**"PARTES EXCLUSIVAS":-**

São aquelas designadas como unidades autônomas, propriedade exclusiva dos condôminos, em número de sessenta (60), sendo 10 (dez), em cada um dos blocos, as quais receberão a seguintes designação:- **de quem do "hall" de acesso as unidades olha, os de n. final "1", à esquerda:- os de n. final "2", à esquerda e nos fundos: os de n. final "3", à direita e nos fundos e, os de n. final "4", à direita.- 1.º ANDAR ou 2.º PAVIMENTO -**

Livro N.º 3 - Imóvel -  
 FAUSTI AZEM RACHID  
 Oficial Registrador  
 Serviço de Registro Predial e Anexos  
 Registrador Geral  
 Câmara de Reg. de Imóveis  
 Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 151Peu6q.

Campos do Jordão



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**  
 Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia  
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

182

MATRÍCULA Nº \_\_\_\_\_  
 Serviço de Registro Predial e Anexos  
 Registro Geral

MATRÍCULA Nº \_\_\_\_\_  
 Serviço de Registro Predial e Anexos  
 Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel -  
 FAUSTI AZEM RACHID  
 Oficial Registrador

MATRÍCULA Nº = 10.604 = Oficial Registrador \_\_\_\_\_ + "FLS."

APARTAMENTOS N.ºs. 11 - 12 - 13 e 14.- 2.o ANDAR ou 3.o PAVIMENTO - APARTAMENTOS N.ºs. 21 - 22 - 23 - 24.- 3.o/4.o ANDARES/ 4.o/ 5.o PAVIMENTOS - APARTAMENTOS N.ºs. 31 - 32 - 33 - 34.-  
ÁREAS E FRACÇÕES IDEAIS DE TERRENO ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS:-  
 Todas as unidades autônomas ou APARTAMENTOS - TIPO, DESIGNADOS COMO TIPO "A" (as de n. final 2 e 3, situadas junto ao elevador) em número de 20 (vinte), são absolutamente iguais, serão compostas de 01 (um) dormitório, 01 (uma) suíte, sala de estar/jantar, com lareira, terraço com churrasqueira, banheiro, cozinha, área de serviço e W.C., e possuirão:-  
ÁREA ÚTIL PRIVATIVA DE..... 105,340 ms2;  
ÁREA COMUM DE..... 277,623ms2;  
ÁREA COMUM DE GARAGEM..... 25,00 ms2;  
 (ref. a duas vagas).  
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE..... 407,963ms2;  
E FRACÇÃO IDEAL DE TERRENO CORRESPONDENTE A 1, 4736 %  
 Todas as unidades autônomas ou APARTAMENTOS - TIPO, DESIGNADAS COMO TIPO "B" (as de n. final 1 e 4, situadas junto as escadarias), em número de 20 (vinte), são absolutamente iguais, e serão absolutamente iguais, e serão compostas de 01 (um) dormitório, 01 (uma) suíte, sala de estar/jantar, com lareira, terraço com churrasqueira, banheiro, cozinha, área de serviço e WC., e possuirão:-  
ÁREA ÚTIL PRIVATIVA DE..... 100,180ms2;  
ÁREA COMUM DE..... 265,227ms2;  
ÁREA COMUM DE GARAGEM..... 25,00ms2;  
 (ref. a duas vagas).  
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE..... 390,407ms2;  
FRACÇÃO IDEAL DE TERRENO CORRESPONDENTE A 1, 4078%  
 Todas as unidades autônomas ou APARTAMENTOS - DUPLEX, DESIGNADOS COMO TIPO "A", (as de final n. 2 e 3, situadas junto ao elevador, em número de 10 (dez), são absolutamente iguais, e serão compostas de: No pavimento inferior: 01 (um) dormitório, 01 (uma) suíte, sala de estar/jantar, com lareira, terraço com churrasqueira, banheiro, cozinha, área de serviço, WC., e escadarias de acesso ao pavimento superior; e, no Pavimento Superior ou sótão: 01 (uma) suíte com varanda, sala de estar, escadarias de acesso ao pavimento inferior e espaço vazio, e possuirão:  
ÁREA ÚTIL OU PRIVATIVA DE..... 159,740ms2;  
ÁREA COMUM DE..... 405,319ms2;  
ÁREA COMUM DE GARAGEM..... 25,00ms2;  
 (ref. a duas vagas).  
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE..... 590,059ms2;  
E FRACÇÃO IDEAL DE TERRENO CORRESPONDENTE A 2, 1515 %  
 Todas as unidades autônomas ou APARTAMENTOS - DUPLEX, DESIGNADAS COMO TIPO "B", (as de final n. 1 e 4, situadas junto as escadarias, em número de 10 (dez), são absolutamente iguais, e serão compostas de: No Pavimento Inferior: um dormitório, uma suíte, sala de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 15fPeu6q.



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - 11ta Abernêsia  
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1828  
5

MATRÍCULA Nº 10.604 FLS. Oficial Registrador

estar/jantar com lareira, terraço com churrasqueira, banheiro, cozinha, área de serviço, WC., e escadarias de acesso no pavimento superior; e, no Pavimento Superior ou Sótão: uma suíte com varanda, sala de estar, escadarias de acesso no pavimento inferior e espaço vazio, e possuirão:

**ÁREA ÚTIL OU PRIVATIVA DE..... 154.580ms<sup>2</sup>;**  
**ÁREA COMUM DE..... 392.942ms<sup>2</sup>;**  
**ÁREA COMUM DE GARAGEM DE..... 25.00ms<sup>2</sup>;**  
 (ref. a duas vagas).  
**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE..... 572.522ms<sup>2</sup>;**  
**FRACÃO IDEAL DE TERRENO CORRESPONDENTE A 2,0857 %**  
**DAS VAGAS DE GARAGEM - em número de cento e vinte e cinco (125):**  
 Caberá a cada uma das unidades, duas (2) delas, e as remanescentes, em número de cinco (5), a visitantes.-

**DAS CONFRONTAÇÕES:**

A confrontação de cada uma das unidades autônomas - apartamentos, sempre de quem do "hall" de acesso as unidades olha, assim se fará:

**APARTAMENTOS DE NUMERO FINAL "1" - São aqueles localizados na frente e do lado esquerdo do bloco, e confrontarão pela frente com a fachada de frente do edifício, em relação a Rua Araucária; pelo lado esquerdo com a fachada lateral esquerda do edifício, pelo lado direito, com os dutos de ventilação (chaminé), "hall" de acesso as unidades, as escadarias e ao elevador e caixa de escadarias; e, pelos fundos, com as unidades autônomas de n. final e "hall" de acesso as unidades, as escadarias e ao elevador, exceto a parte superior da unidade de cobertura, que confronta pela frente com a fachada de frente do edifício, em relação a Rua Araucária; do lado direito com espaço vazio; e, aos fundos, com as unidades de n. final**

**2.- APARTAMENTOS DE NUMERO FINAL "2" - São aqueles localizados aos fundos e do lado esquerdo do Bloco, e confrontarão pela frente com as unidades de n. final 1 e "hall" de acesso as unidades, as escadarias e ao elevador; pelo lado esquerdo, com a fachada lateral esquerda do edifício; pelo lado direito com os dutos de ventilação (chaminé), unidades de n. final 3, caixa de elevador e "hall" de acesso as unidades, as escadarias e ao elevador; e, pelos fundos, com a fachada de fundos do edifício, exceto a parte superior da unidade de cobertura, que confronta pela frente com as unidades de n. final 1, do lado direito com espaço vazio; do lado esquerdo com a fachada lateral esquerda do edifício, e aos fundos com a fachada de fundos do edifício.-**

**APARTAMENTOS DE NUMERO FINAL "3" - São aqueles localizados aos fundos e do lado direito do bloco, e confrontarão pela frente com as unidades de n. final 4 e "hall" de acesso as unidades, as escadarias e ao elevador; pelo lado esquerdo, com as unidades de final 2; e, caixa de elevador; pelo lado direito, com a fachada lateral direita do edifício; e, pelos fundos com a fachada de fundos do edifício, exceto a parte superior da unidade de cobertura, que confronta pela frente com as unidades de n. final 4; do lado direito com a fachada direita do edifício; do lado esquerdo com espaço vazio; e, aos fundos com a fachada de fundos do edifício.-**

**APARTAMENTOS DE NUMERO FINAL "4" - São aquelas localizadas na frente e do lado direito do bloco, e confrontarão pela frente com o recuo de frente do edifício, em relação a Rua Araucária; pelo lado esquerdo, com o duto de ventilação (chaminé), caixa de escadarias e "hall" de acesso as unidades, as escadarias e ao elevador; pelo lado direito, com a fachada lateral direita do edifício; e, pelos fundos, com as unidades de n. final 3 e "hall" de acesso as unidades, as escadarias e ao**

Livro Nº 2 - Imóvel -  
 FAUSI ADEM RACHID  
 Oficial Registrador  
 Serviço de Registro Predial e Anexos  
 Registro Geral  
 Câmara de Câmara de Justiça  
 Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 15fPeu6q.





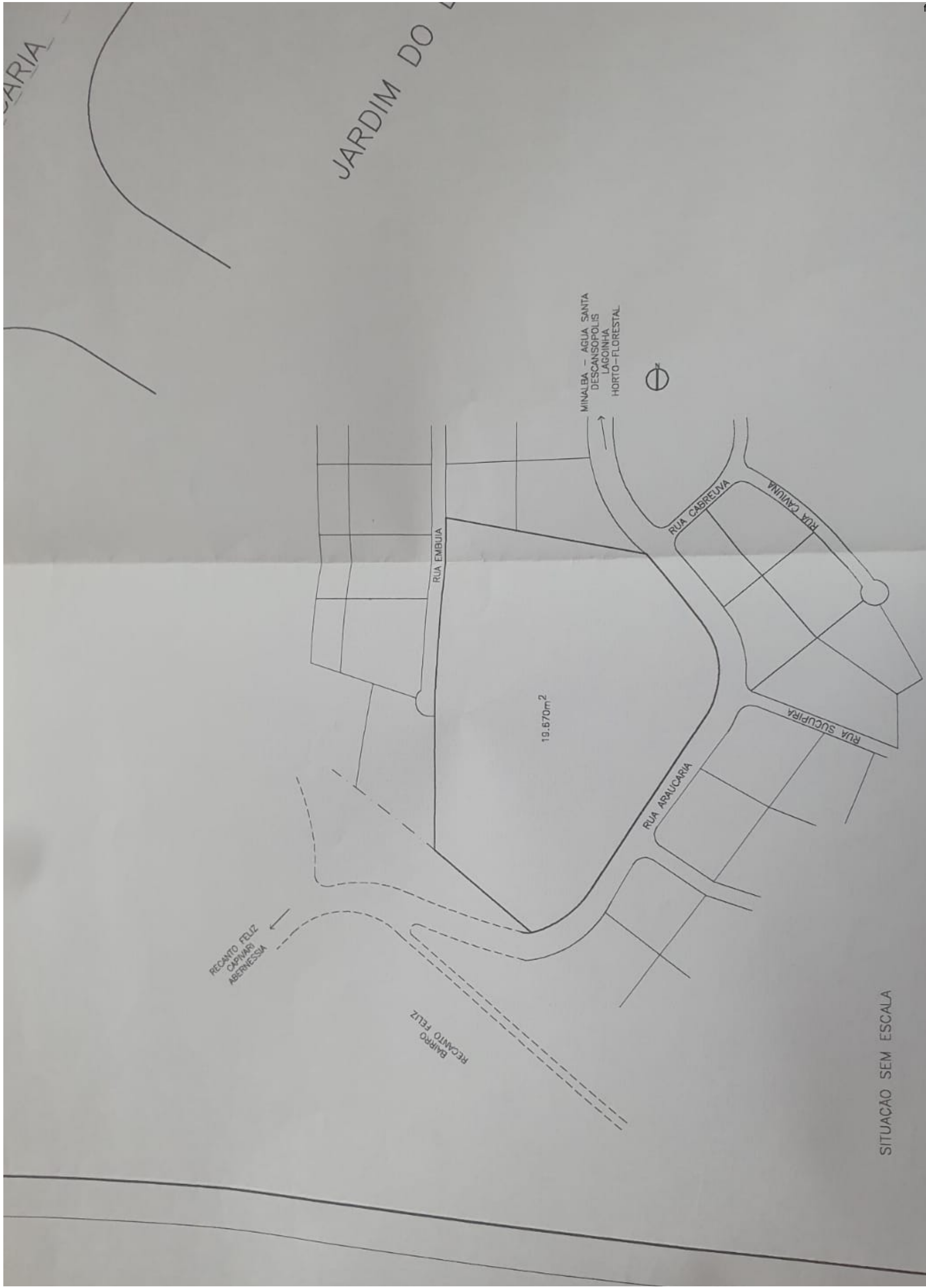
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia  
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000  
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

1829  
 5

Livro N.º 2 - Imóvel - FAUSI AZEM RACHID Oficial Registrador	Serviço de Registro Predial e Anexos Registro Geral	MATRÍCULA Nº Câmara de Campos do Jordão Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº = 10.604 =	Oficial Registrador = FLS. nº 8
		<p><u>unidades de n. final 3 e "hall" de acesso as unidades, as escadarias e ao elevador, exceto a parte superior da unidade de cobertura, que confronta pela frente com a fachada do edifício, em relação a Rua Araucária; do lado direito, com a fachada lateral direita do edifício; do lado esquerdo com espaço vazio, e, aos fundos com as unidades de n. final 3.-</u></p> <p><b>DA RESPONSABILIDADE PELA CONSTRUÇÃO:</b>                  A construção do empreendimento sob a denominação de "CONDOMÍNIO ARAUCÁRIA VIVENDA" composto de cinco (5) blocos, estará sob a responsabilidade dos Incorporadores no início qualificados. Declaram ainda os Incorporadores, que no pavimento térreo de cada um dos blocos, situar-se-ão as vagas de garagem, em número de cento e vinte (120), para estacionamento de veículos, em lugares indeterminados, sujeitos ao uso de manobrista, e numeradas tão somente para efeito de controle de capacidade, de 01 (um) à 24 (vinte e quatro), sob cada um dos blocos. A cada uma das unidades, inclusive aquelas de cobertura ou duplex, corresponderá o direito de uso de duas (2) vagas.</p> <p><b>FORMA DA INCORPORAÇÃO:-</b>                  Requerimento, datado de 03 de Julho de 1.995, assinado pelos Incorporadores no início mencionados, com as firmas reconhecidas no 3.º e 24.º Tabeliães da Capital de São Paulo, o qual juntamente com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal desta Estância em 17.05. 1.995, no início referido, e os demais documentos exigidos pela Lei n. 4.591/64, sua regulamentação e posteriores alterações, ficam arquivados neste Serviço de Registro Predial.</p> <p><b>VALOR:- R\$- 5.275.089,79</b> (Cinco Milhões, duzentos e setenta e cinco mil, oitenta e nove reais e setenta e nove centavos).</p> <p><b>CARÊNCIA:-</b> Conforme declaração dos Incorporadores, a presente Incorporação, não está sujeita ao regime de carência.-                  Eu <u>Henrique</u> (Henrique Ferreira Soares Filho), Escrevente, procedi o presente registro.</p>		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 19:07, sob o número WJMJ23423564679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0186392-74.2002.8.26.0100 e código 151Peu6q.



SITUACAO SEM ESCALA

## QUADRO DE AREAS

TERRENO					19.670,00
PAV. TIPO	406,03	X3	1.218,09	X5	6.090,45
SOTAO			327,19	X5	1.635,95
TERREO			436,67	X5	2.183,35
TOTAL BLOCOS					9.909,75
GARAGEM					355,10
ZELADOR	TERREO		43,20		86,40
	SUPERIOR		43,20		
PISCINA/S.JOGOS	TERREO		645,99		716,04
	MEZANINO		70,05		
GUARITA					4,77
TOTAL DO CONDOMINIO					11.072,06
VARANDA	30,64	X3	91,92	X5	459,60