EXTRATO

Endereço: **R. 24 DE OUTUBRO, 558 - CENTRO, Salto - SP, 13320-250**

Solicitante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA – 3ª vara Comarca de Salto- SP**

Processo Digital nº: 0010219-32.2012.8.26.0526
Classe – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Reqte	BENEDITO APARECIDO DE QUADROS Advogado: SANDRA REGINA LEITE - OAB SP - 272757
Reqdo	SERGINEY MORETTI Advogado: MARILENA MATIUZZI CORAZZA - OAB SP - 83187

Bem avaliado: **Casa residencial térrea.**

Matrícula: **48.004**
Área do lote: **135 m²**
Área da residência: **118,92 m²**
Metodologia utilizada:
- Avaliação de Bens Conforme ABNT NBR- 14653-1:2019 – Procedimentos Gerais
- Avaliação de Bens Conforme ABNT NBR- 14653-2:2011 – Imóveis Urbanos.
- Perícias de engenharia na construção Civil Conforme ABNT NBR- 13752:1996

Resultado da avaliação:

Valor de mercado do bem: **R$ 430.600,00 (quatrocentos e trinta mil e seiscentos reais).**

Classificação quanto a liquidez: Normal.
Grau de fundamentação do laudo: II.
Grau de precisão do laudo: II.



Carlos H. Z. Natalicchio
Perito – Engenheiro Civil – COFECI-CRECI
CREA: 5060221587-SP – CRECI: 129440 - CNAI: 9771
CPF: 086.455.868-60

Salto/SP, 03 de novembro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

Sumário

1.0 SOLICITANTE / INTERESSADO 3
2.0 PROPRIETÁRIO 3
3.0 FINALIDADE 3
4.0 OBJETIVO 3
5.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 3
5.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 4
5.2 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO 4
6.0 VISTORIA 7
7.0 DIAGNÓSTICO DO MERCADO MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS 7
8.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 8
9.0 DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS 9
9.1 Variável Área total 9
9.2 Variável Banheiro 9
9.3 Variável Setor urbano 9
9.4 Variável Padrão construtivo 9
9.5 Variável Quartos 9
10.0 MODELO DE REGRESSÃO LINEAR 10
10.1 RESULTADOS GERAIS DO MODELO DE REGRESSÃO 11
11.0 RESULTADO DA AVALIAÇÃO 14
12.0 ENCERRAMENTO 14
13.0 ANEXOS 15

ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

1.0 SOLICITANTE / INTERESSADO

Solicitante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA – 3ª vara Comarca de Salto- SP**

Processo Digital nº: 0010219-32.2012.8.26.0526
Classe – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Reqte	BENEDITO APARECIDO DE QUADROS Advogado: SANDRA REGINA LEITE - OAB SP - 272757
Reqdo	SERGINEY MORETTI Advogado: MARILENA MATIUZZI CORAZZA - OAB SP - 83187

2.0 PROPRIETÁRIO

ESPOLIO ANGELO MORETTI

3.0 FINALIDADE

Avaliação mercadológica para fins de determinação de valores de venda.

4.0 OBJETIVO

Determinação técnica do valor de mercado do bem avaliando.

5.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os únicos documentos da residência que foram disponibilizados ao expert, foi a página de rosto do IPTU e a matricula que estava na Lide. Após vistoria do local e análise dos documentos foi observado que a casa possuí área compatível com documentos apresentados e com valor venal abaixo descriminado na Prefeitura de Salto.

VALOR VENAL: 2025

fls. 623

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
Secretaria Municipal da Fazenda
Rua José Revel, 270 - Centro - CEP 13320-020 - Salto/SP

INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	REDUZIDO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO
01.01.0037.0200.0001	2025	171430	16/06/2025	REAL	0181

PROPRIETÁRIO	ESPOLIO ANGELO MORETTI
COMPROMISSÁRIO	SERGINEY MORETTI
ENDEREÇO DE ENTREGA	RUA 24 DE OUTUBRO Nº 558 CENTRO CEP 13320-000 SALTO SP
ENDEREÇO DO IMÓVEL	RUA 24 DE OUTUBRO Nº 558 ESQ. COM A RUA EXPEDICIONÁRIOS SALTENSES VILA TEIXEIRA CEP 13320-250 SALTO SP

ÁREA DO TERRENO	VALOR Mº TERRRENO	VALOR VENAL TERRENO	ÁREA APP
135,00	935,59	123.147,03	

ÁREA CONSTRUÇÃO	VALOR Mº CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUÇÃO
118,92	1.136,08	135.102,63	Casa - Padrão Médio

SITUAÇÃO	DELIMITAÇÃO	TOPOGRAFIA	TESTADA
2-ESQUINA	4-MURO/ALAM/CERCA/CAL	2-ACLIVE	2-7,00 a 11,00 m

VALOR VENAL IMÓVEL	CONDIÇÃO REDUTOR	VALOR VENAL IPTU	ALIQUOTA%
258.249,66	1-EDIFICADO	258.249,66	0,40

IPTU	Cota Única - 1 Vencimento	Cota Única - 2 Vencimento	Até 10 VEZES
1.033,00	929,70		103,30

Confira seu lançamento
Prazo de impugnação: 30 dias contados a partir da publicação do Edital. Atualize seus dados cadastrais no Atende Fácil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

5.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Vocação predominante: Casa residencial 1 pavimento.
Classe social predominante: Médio, conforme dados do IBGE para a cidade de Salto.
Relevo: Casa implantada em lote plano na primeira esquina a esquerda da Praça XV, subindo a rua 24 de outubro.
Melhoramentos públicos no entorno: pavimentação de asfalto, rede de energia, rede de água tratada, esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, rede de telefonia e internet a frente da residência.
A implantação está bem localizada ao lado do centro da cidade.
Está localizada a 1 (um) quarteirão do centro de Salto e tem pequenos comércios nas proximidades, incluindo supermercados, lanchonetes, padaria, academias, equipamentos públicos e outros.

5.2 CARACTERIZAÇÃO DA RESIDÊNCIA

Uso residencial, em conformidade com a respectiva zona, com uma barbearia incorporada em um cômodo a frente do imóvel onde deveria ser uma garagem na arquitetura original. Foi construído um banheiro ao fundo deste cômodo possivelmente para adequação de estabelecimento comercial para fins de aprovação junto a órgãos públicos de vigilância sanitária.
O imóvel tem uma entrada lateral por um portão que dá a um outro cômodo que parece ser um salão de atendimento para embelezar pessoas (salão de beleza) que é unido por um corredor frontal paralelo a rua principal ao salão de barbearia que tem sua entrada para clientes por uma porta de vidro.
Ao passar pelo “salão de beleza” existe um cômodo improvisado que foi construído posteriormente com paredes de DRYWALL e uma porta, o resto do imóvel segue em sua concepção original.
A propriedade se encontra com falta de manutenção preditiva e preventiva, com falta de ventilação cruzada, devido as adaptações comerciais a frente do imóvel.
As fotos em anexo demonstram as evidencias objetivas que norteiam este expert para criar as fontes de calculo para a referida avaliação.
Ao fundo da residência, paralelamente a rua frontal, existe um pequeno jardim que dá acesso a cozinha e a um dos quartos.
Zona de Predominância Comercial ZPC-1 ÁREA CONSOLIDADA CENTRAL com coeficiente de aproveitamento: 0,95. As construções e benfeitorias nas proximidades ocupam, aproximadamente, 65% da área do terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

IMÓVEL: Prédio sob nº 284, situado com frente para a **RUA 24 DE OUTUBRO**, esquina com a Rua José Revel, nesta Cidade e Comarca de Salto, que mede 10,00 metros de frente; por 14,00 metros da frente aos fundos; dividindo, de um lado com a Rua José Revel; de outro lado com terreno de Rafael Teleze e fundos com propriedade de Gabriel Leite de Carvalho.
PROPRIETÁRIO: ANGELO MORETTI, brasileiro, do comércio, casado, inscrito no CPF. MF. sob nº 053.888.058, residente nesta Cidade.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição sob nº 2511, em 20/01/1.972 desta Serventia.
Título prenotado sob nº 90.701, em 15/06/2012. Qualificação registrária em 20/06/2012 .
A Oficial,

Lília Lúcia Pellegrini

AV-1/48004. Prenotação sob nº 90.701, em 15/06/2012. Qualificação registrária em 20/06/2012.
A presente matrícula foi descerrada em conformidade com requerimento firmado por **SERGINEY MORETTI**, nesta Cidade, em 15 de junho de 2012.
A Oficial,

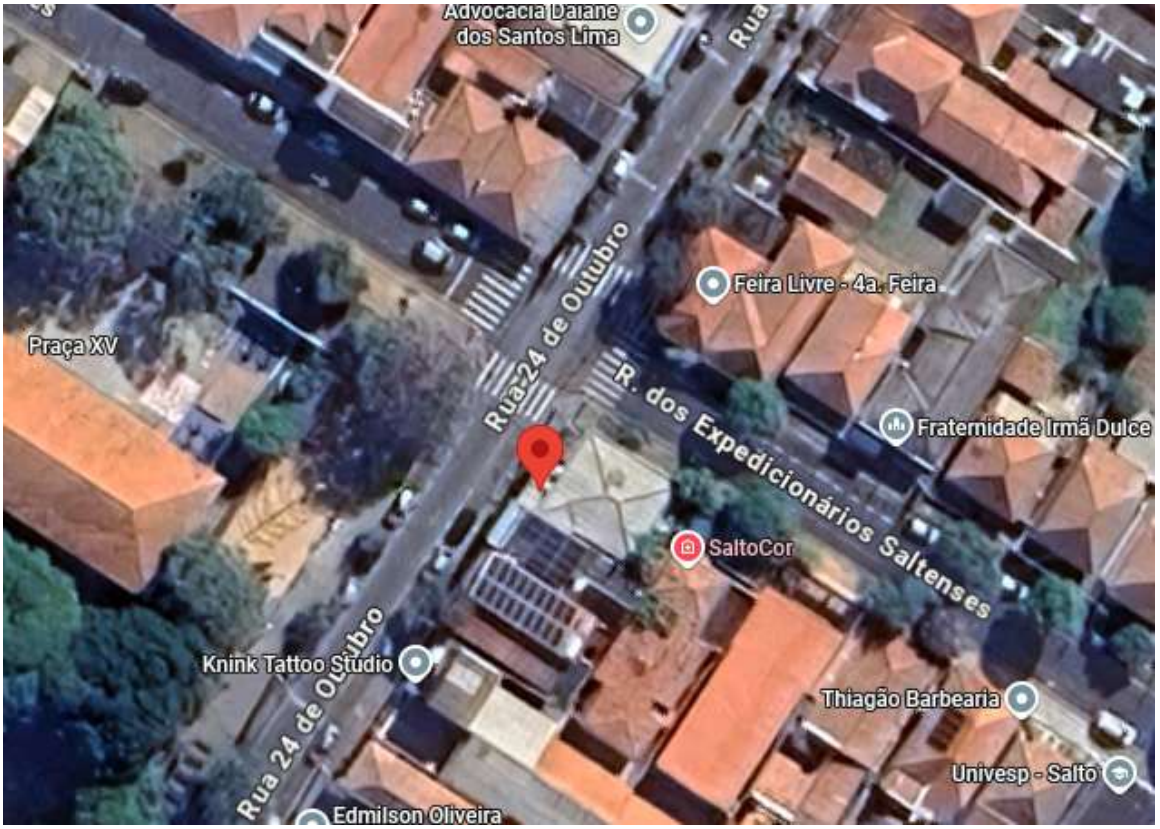
Lília Lúcia Pellegrini

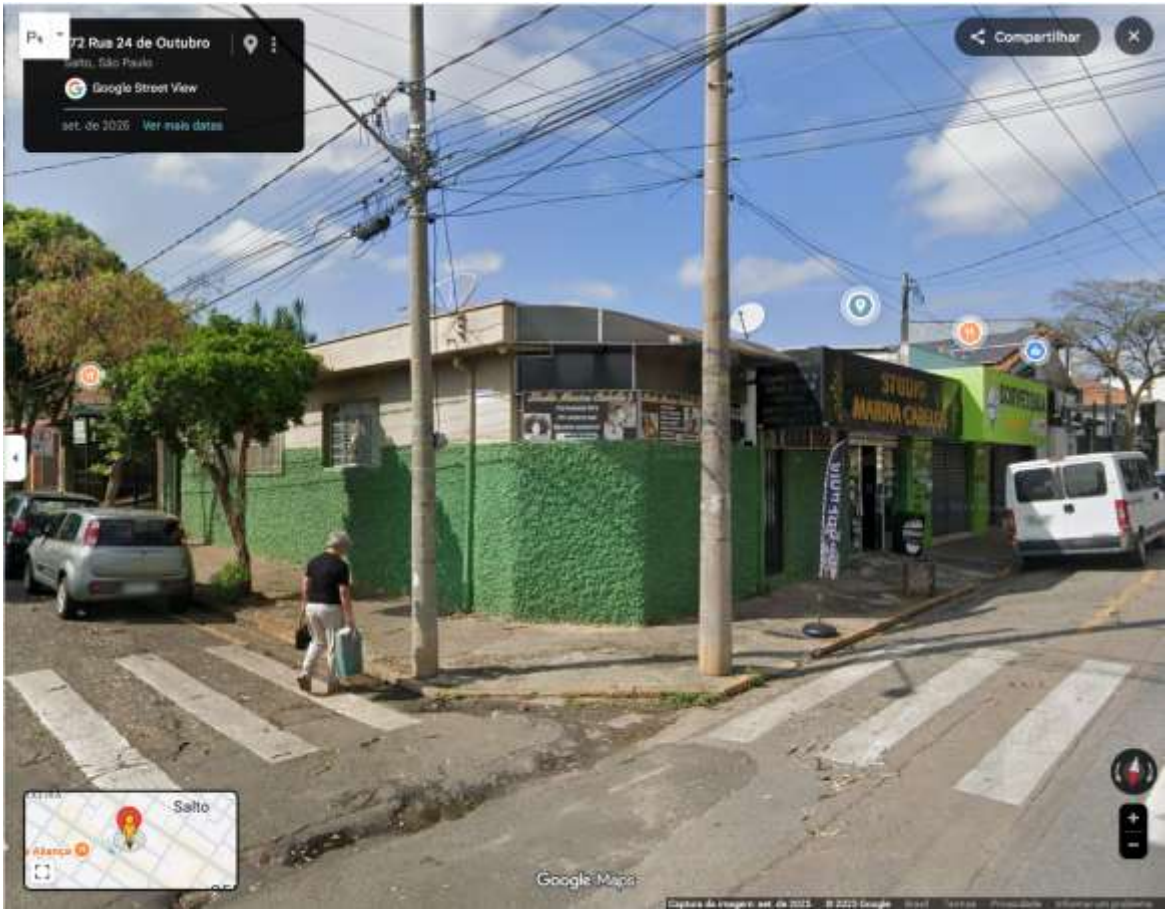


Localização da propriedade.

ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.





https://maps.app.goo.gl/sVdjyh1EzLEDzZpx6
Localização do imóvel avaliando Google Earth
23°12'5.37"S 47°17'46.44"O

ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

6.0 VISTORIA

A vistoria ao imóvel, para fins desta perícia, foi realizada pelo expert que o assina, no dia 22 de outubro de 2025, tendo sido acompanhado pela Sra. Luciana Aparecida de Quadros (filha do requerente), Patricia Tonche (filha da parte herdeira de 50% do imóvel, Mariângela), Marina Lucio Moretti (esposa do requerido) e Luan Ricardo Lira (filho da esposa do Requerido), o Requerido se encontrava no ambiente, mas não acompanhou a diligencia. Foram cordiais em acompanhar as fotos e ter a oportunidade de perguntar quaisquer questões referente a metodologia a ser aplicada. Os advogados que assistem as partes não compareceram e não enviaram representantes para acompanhar a diligencia. A matricula diz que tem um prédio, más não informa o teor e tão pouco a quantidade de metros construídos, no IPTU consta como terreno com edificação.

7.0 DIAGNÓSTICO DO MERCADO e os MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

Os Imóveis semelhantes ao avaliando na região estão sendo vendidos atualmente com certo equilíbrio entre os níveis de oferta e demanda. Portanto, considera-se que o imóvel avaliando possui uma liquidez normal para venda.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada como média/baixa e possuí médio potencial para ocupação; a quantidade de ofertas de imóveis similares é boa. Existe cerca de 17 a 21 empresas imobiliárias atuando na região, fora os corretores independentes.

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, previsto no sub item 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes, bem como o cálculo do Intervalo de Confiança, foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla com o software Sisdea Home versão 1.58.0.1.

8.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação possuí Grau II de Fundamentação e Grau III de precisão e as tabelas 8.1 e 8.2 a seguir demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo, de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2: 2011/ABNT.

Tabela 8.1: Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2

ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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	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	1
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	11
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				

Grau de Fundamentação: apesar da pontuação atingida, como não foi adotado na avaliação o valor da estimativa de tendência central, a presente avaliação fica classificada no Grau II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

Tabela 8.2: Grau de precisão

Item		GRAU			Pontos Obtidos
		III	II	I	
1	Amplitude do intervalo de confiança de 83% em torno do valor central da estimativa		X (≤ 40%)		2

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 75% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 8,33%.

9.0 DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Foram pesquisados 12 dados amostrais na região central da cidade vizinho ao imóvel avaliando, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, 11 dados foram considerados no tratamento estatístico.

Inicialmente levantou-se a hipótese de que as variáveis explicativas (independentes) do valor de mercado de venda do imóvel avaliando fossem: Área Construída, Localização, Tipo de Construção, Valor de Venda, Quantidade de Quartos e Banheiros. Depois do tratamento dos dados pesquisados por regressão linear múltipla com o sistema Sisdea, foi observado que as variáveis mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel foram: Área Construída, Número de quartos e Tipo de Construção.

As variáveis independentes (explicativas) adotadas no modelo são descritas a seguir.

Variável	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude
Área const	123,79	80,00	173,50	93,50
Área do lote	105,20	0,00	523,00	523,00
Quartos	2,42	2,00	3,00	1,00
Banheiro privati...	1,17	0,00	2,00	2,00
Construção	1,21	1,00	1,50	0,50
* Setor	1,00	1,00	1,00	0,00
Valor Venda	430.583,33	0,00	590.000,00	590.000,00

9.1 Variável Área Construída

Variável quantitativa correspondente à área do lote. A variação (espectro) amostral quanto à esta variável é de 80 m² a 173,5 m².

9.2 Variável Construção

Variável Construção é o tipo do sistema construtivo, com ou sem garagem, geminada ou não e acabamento construtivo. Essa característica é intrínseca e reflete a situação de como foi construído o imóvel arquitetonicamente, criando um fator de compensação de engenharia aplicada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

1 = Valor padrão do imóvel avaliando;
1,2 = Valor com garagem;
1,5 = Valor com garagem e isolado no terreno;
2 = Valor com garagem, isolado e com qualidade construtiva bem acabada.

9.3 Variável Número de Quartos

Variável como numero de quartos do imóvel avaliando.

10 MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A partir dos dados pesquisados pelo avaliador e das variáveis explicativas adotadas, foi gerado e ajustado o seguinte modelo matemático com o auxílio do sistema citado:

```
Equação Regressão:

Valor Venda =
       -531221,9514
       +131547,7971 * ln (Área const)
       -566,4244543 * Área do lote
       +134138,6103 * Quartos
       -121401,0335 * Banheiro privativo
       +1148127,782 * ln (Construção)
```

10.1 RESULTADOS GERAIS DO MODELO DE REGRESSÃO

- ✓ Coeficiente de Determinação: 1 (Fortíssimo);
- ✓ Significância geral do modelo: 0,01%;
- ✓ Não há variável independente com significância maior do que 10%;
- ✓ Não há correlações altas (>80%) entre variáveis independentes;
- ✓ Foi apontado pelo sistema um único ponto influenciante;
- ✓ Foram apontado um ponto outliers (8,33%); O Nível de Confiança do Modelo (bicaudal) foi de 83% e, no modelo, a amplitude do Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central foi de 9%;
- ✓ O Gráfico Resíduos padronizados: Valores Ajustados demonstra que os pontos não apresentam tendência a nenhuma forma geométrica, indicando homocedasticidade e normalidade dos dados;

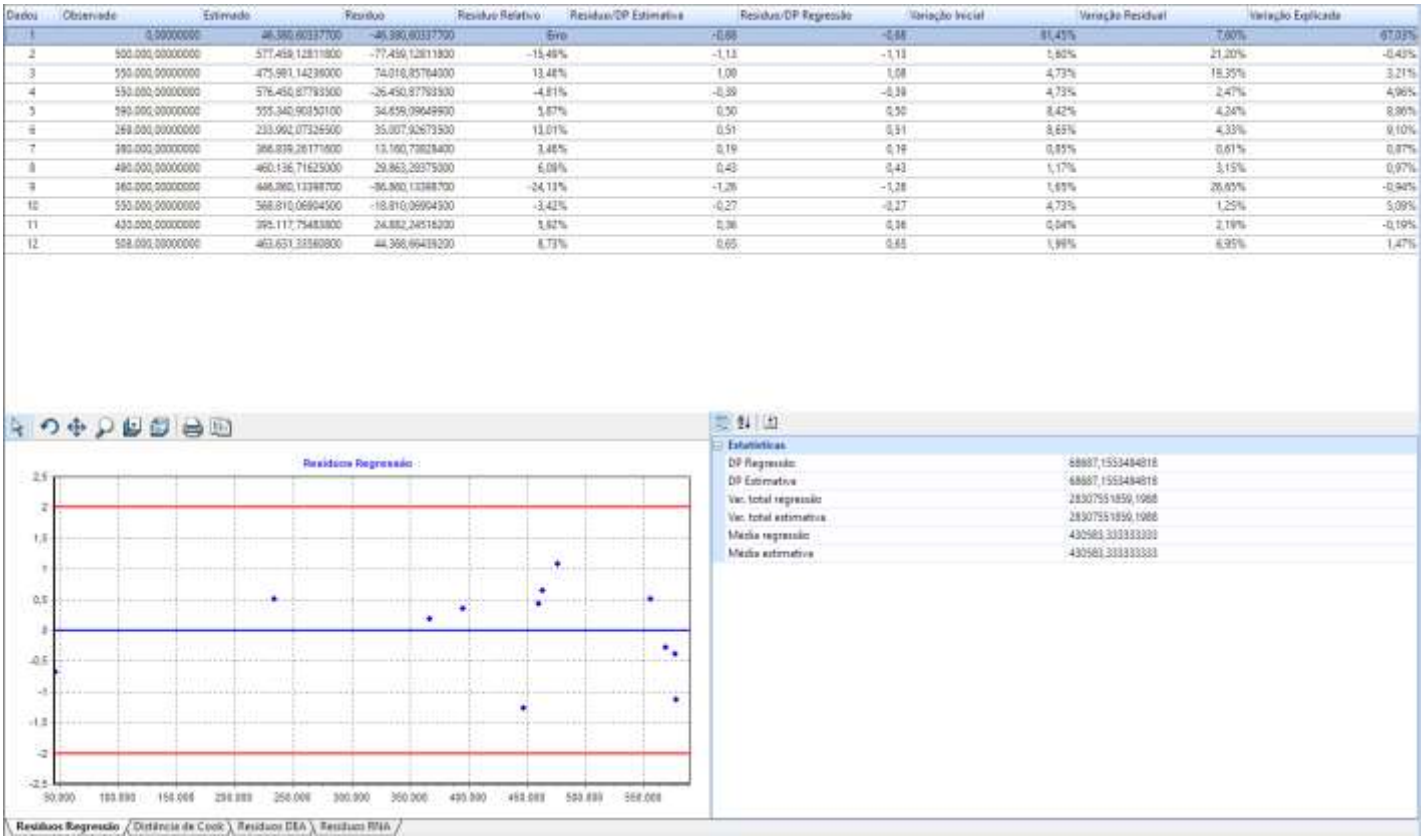
- ✓ Atribuindo-se diversos valores para as variáveis explicativas no modelo, o valor unitário (explicado) se mostrou coerente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área const	4,80	4,38	5,16	131.547,80	1,13	29,97	ln(x)
Área do lote	105,20	0,00	523,00	-566,42	-2,88	2,81	x
Quartos	2,42	2,00	3,00	134.138,61	2,20	7,05	x
Banheiro privativo	1,17	0,00	2,00	-121.401,03	-3,06	2,24	x
Construção	0,18	0,00	0,41	1.148.127,78	5,58	0,14	ln(x)
Valor Venda	430.583,33	0,00	590.000,00	-531.221,95	-0,87	41,60	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos	Graus de	Quadrado	F calculado
Explicada	2,7339E+11	5	5,468E+10	11,58955884
Não explicada	2,8308E+10	6	4,718E+09	
Total	3,017E+11	11		

RESIDUOS

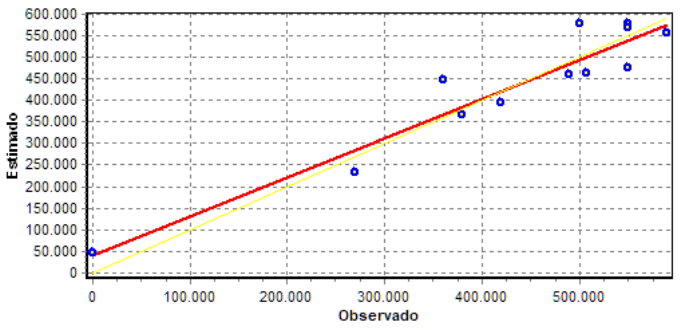


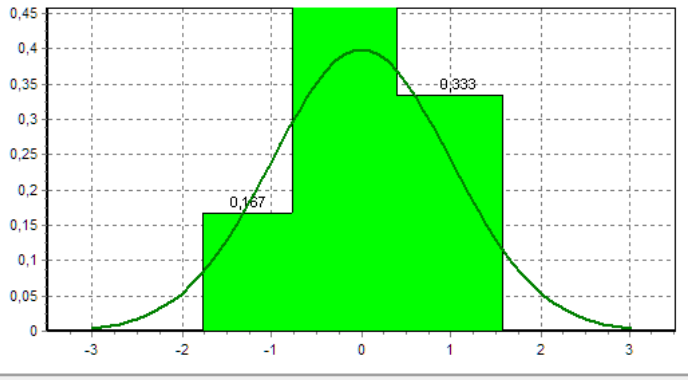
ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

Aderência

Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo R...	Residuo/DP Esti...	Residuo/DP Reg...
1	0,00	46.380,60	-46.380,60	Erro	-0,68	-0,68
2	500.000,00	577.459,13	-77.459,13	-15,49%	-1,13	-1,13
3	550.000,00	475.981,14	74.018,86	13,46%	1,08	1,08
4	550.000,00	576.450,88	-26.450,88	-4,81%	-0,39	-0,39
5	590.000,00	555.340,90	34.659,10	5,87%	0,50	0,50
6	269.000,00	233.992,07	35.007,93	13,01%	0,51	0,51
7	380.000,00	366.839,26	13.160,74	3,46%	0,19	0,19
8	490.000,00	460.136,72	29.863,28	6,09%	0,43	0,43
9	360.000,00	446.860,13	-86.860,13	-24,13%	-1,26	-1,26
10	550.000,00	568.810,07	-18.810,07	-3,42%	-0,27	-0,27
11	420.000,00	395.117,75	24.882,25	5,92%	0,36	0,36
12	508.000,00	463.631,34	44.368,66	8,73%	0,65	0,65





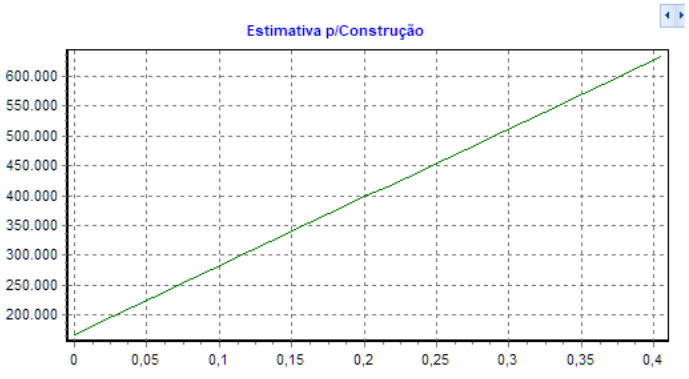
Regressão Linear | Redes Neurais Artificiais

REGRESSÃO LINEAR

Tipo	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área const	4,8006	1,13	131.547,797128	ln(x)	2,48%
	Área do lote	105,2017	-2,88	-566,424454	x	-7,66%
	Quartos	2,0000	2,20	134.138,610290	x	34,66%
	Banheiro pri...	1,1667	-3,06	-121.401,033483	x	-6,27%
	Construção	0,1806	5,58	1.148.127,781734	ln(x)	12,03%
	Valor Venda	374.692,2457	-0,87	-531.221,951396	y	

Equação Regressão:

```
Valor Venda =
        -531221.9514
        +131547.7971 * ln (Área const)
        -566.4244543 * Área do lote
        +134138.6103 * Quartos
        -121401.0335 * Banheiro privativo
        +1148127.782 * ln (Construção)
```



Função Estimativa | Equação Regressão | Equação RNA

ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

O Gráfico valores observados *versus* valores estimados encontra-se nos anexos do laudo.

Dados do modelo:	12
Dados utilizados:	11
Variáveis do modelo:	6
Variáveis utilizadas:	6

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,951931439	0,951931439
Coef. de determinação	0,906173464	0,906173464
Desvio padrão	68687,15535	68687,15535

Normalidade:	[75, 100, 100]

Os resultados acima demonstram o atendimento do modelo de regressão à norma técnica NBR 14.653-2/2011/ABNT e a sua consistência e adequação para a avaliação do imóvel.

Valores das variáveis independentes pertinentes ao imóvel avaliando:	
Endereço	Rua 24 de Outubro, 558
Bairro	Centro
Informante	0010219-32.2012.8.26.0526
Tel. do informante	NA
Área total	118,92 m²
Data do evento	22/10/2025
Setor urbano	1

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área const	4,80	4,38	5,16	131.547,80	1,13	29,97	ln(x)
Área do lote	105,20	0,00	523,00	-566,42	-2,88	2,81	x
Quartos	2,42	2,00	3,00	134.138,61	2,20	7,05	x
Banheiro privativo	1,17	0,00	2,00	-121.401,03	-3,06	2,24	x
Construção	0,18	0,00	0,41	1.148.127,78	5,58	0,14	ln(x)
Valor Venda	430.583,33	0,00	590.000,00	-531.221,95	-0,87	41,60	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos	Graus de	Quadrado	F calculado
Explicada	2,7339E+11	5	5,468E+10	11,58955884
Não explicada	2,8308E+10	6	4,718E+09	
Total	3,017E+11	11		

Os resultados para o preço do imóvel avaliando foram os seguintes:
Intervalo de Confiança

Valor de Tendência central	**430.583,33**
Valor máximo (+37,02%)	590.000,00

ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

Foi adotado nesta avaliação o valor mercadológico de estimativa central. Assim, a estimativa do valor do lote em números arredondados é:

VALOR DE MERCADO

R$
430.600,00

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O valor de venda do imóvel objeto deste Laudo fica avaliado em **R$ 430.600,00 (quatrocentos e trinta mil e seiscentos reais).**

Observadas as características do mercado imobiliário analisado, a presente avaliação pode ser válida até no máximo três meses depois data deste laudo.

12 ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 14 (catorze) páginas digitais, assinadas digitalmente com certificado ICP-Brasil, além dos seus anexos.

Salto/SP, 03 de novembro de 2025.



Carlos Humberto Zardo Natalicchio
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

13 ANEXOS

13.1 ART.
13.2 Dados amostrais.
13.3 Relatório fotográfico.
13.4 Certidão.

13.1 – ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251976354

1. Responsável Técnico

CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2622552262
Registro: 5060221587-SP
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: SERGINEY MORETTI
CPF/CNPJ: 027.133.588-25
Endereço: Rua Vinte e Quatro de Outubro
Nº: 558
Complemento:
Bairro: Centro
Cidade: Salto
UF: SP
CEP: 13320-250
Contrato: 0010219-32.2012.8.26.0526
Celebrado em: 03/11/2025
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ 1628,88
Tipo de Contratante: Pessoa Física
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Vinte e Quatro de Outubro
Nº: 558
Complemento:
Bairro: Centro
Cidade: Salto
UF: SP
CEP: 13320-250
Data de Início: 22/10/2025
Previsão de Término: 03/11/2025
Coordenadas Geográficas: 23°12'6.37" ; 47°17'48.44"
Finalidade: Judicial
Código:
Proprietário: SERGINEY MORETTI
CPF/CNPJ: 027.133.588-25

Endereço: Rua Vinte e Quatro de Outubro
Nº: 558
Complemento:
Bairro: Centro
Cidade: Salto
UF: SP
CEP: 13320-250
Data de Início: 22/10/2025
Previsão de Término: 03/11/2025
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Judicial
Código:
Proprietário: SERGINEY MORETTI
CPF/CNPJ: 027.133.588-25

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Perícia	de avaliação pós-ocupação	em área urbana	118,92000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

Processo Digital nº: 0010219-32.2012.8.26.0526
Classe - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
REQUERENTE: BENEDITO APARECIDO DE QUADROS
REQUERIDO: SERGINEY MORETTI

8. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-verção do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local Data

CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO - CPF: 098.466.868-80

SERGINEY MORETTI - CPF/CNPJ: 027.133.688-26

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ 108,03 Registrada em: 03/11/2025 Valor Pago R$ 108,03 Nosso Numero: 2620251976354 Versão do sistema

Impresso em: 03/11/2025 18:55:19

Autenticação de ART
2620251976354

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

13.2 DADOS AMOSTRAIS

TIPO DE DADO: **LOTES A VENDAS NA REGIÃO DE SALTO PESQUISADAS EM IMOBILIÁRIAS**
OBJETIVO: **VALOR MERCADOLÓGICO**
CIDADE/ESTADO: Salto - SP
ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 03/11/2025
RESPONSÁVEL: CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO
DATA INICIAL DA COLETA: 23/10/2025

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Local Inf	Área const.	Área do lote	Quartos	Banheiro privativo	Construção	Setor	Valor Venda
Rua 24 de outubro, 558	CASA TERREA	CENTRO	IPTU PREFEITURA	Autos	118,92	135	2	2	1	1	0
Rua Quintino Bocaiva, 271	CASA TERREA	CENTRO	CHAVES NA MÃO	https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-salto/centro/	110	0	3	1	1,2	1	500000
Indisponível	CASA TERREA	CENTRO	CHAVES NA MÃO	https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-salto/centro/	141	0	2	1	1,2	1	560000
Indisponível	CASA TERREA	CENTRO	OLX	https://www.olx.com.br/imoveis/venda/casas/estado-sp/sao-paulo-e-regiao/salto/centro	148	523	3	1	1,5	1	590000
Rua 9 de julho, 709	CASA TERREA	CENTRO	CHAVES NA MÃO	https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-salto/centro/	104	264	3	2	1,5	1	590000
Rua Rui Barbosa, 54	CASA TERREA	CENTRO	IMOVELWEB	https://www.imovelweb.com.br/casas-venda-centro-salto-menos-500000-reales.html	110	0	2	1	1	1	269000
Indisponível	CASA TERREA	CENTRO	OLX	https://www.olx.com.br/imoveis/venda/casas/estado-sp/sao-paulo-e-regiao/salto/centro	120	0	2	0	1	1	380000
Indisponível	CASA TERREA	CENTRO	OLX	https://www.olx.com.br/imoveis/venda/casas/estado-sp/sao-paulo-e-regiao/salto/centro?o=2	125	0	2	1	1,2	1	490000
Indisponível	CASA TERREA	CENTRO	OLX	https://www.olx.com.br/imoveis/venda/casas/estado-sp/sao-paulo-e-regiao/salto/centro?o=2	113	0	2	1	1,2	1	360000
Indisponível	CASA TERREA	CENTRO	OLX	https://www.olx.com.br/imoveis/venda/casas/estado-sp/sao-paulo-e-regiao/salto/centro?o=2	142	0	2	1	1,3	1	550000
Rua Rui Barbosa	CASA TERREA	CENTRO	CHAVES NA MÃO	https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-salto/centro/	173,5	213,42	3	2	1,2	1	420000
Rua José Revel, 270	CASA TERREA	CENTRO	CHAVES NA MÃO	https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-salto/centro/	80	127	3	1	1,2	1	508000

13.3 FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



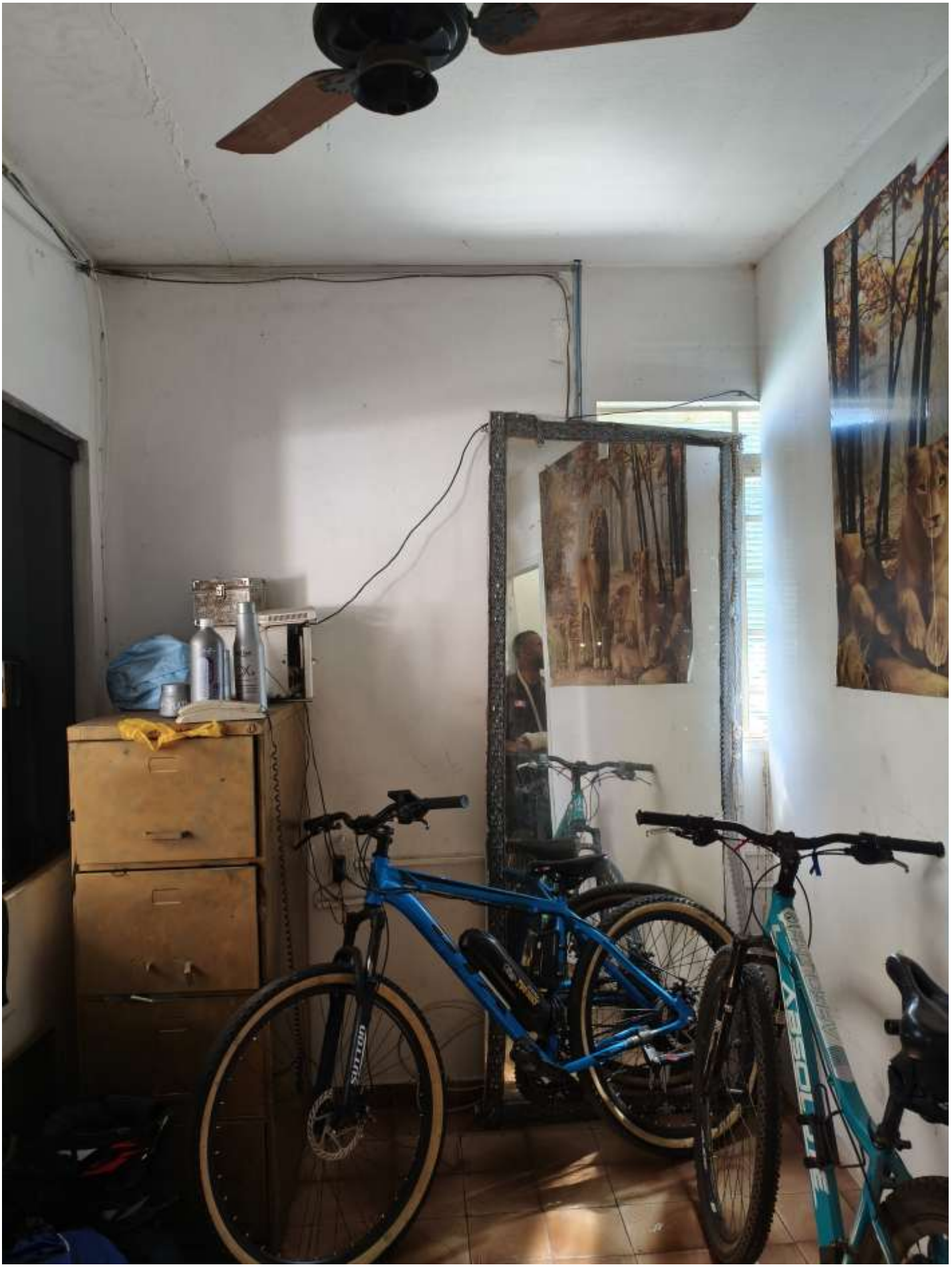
ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

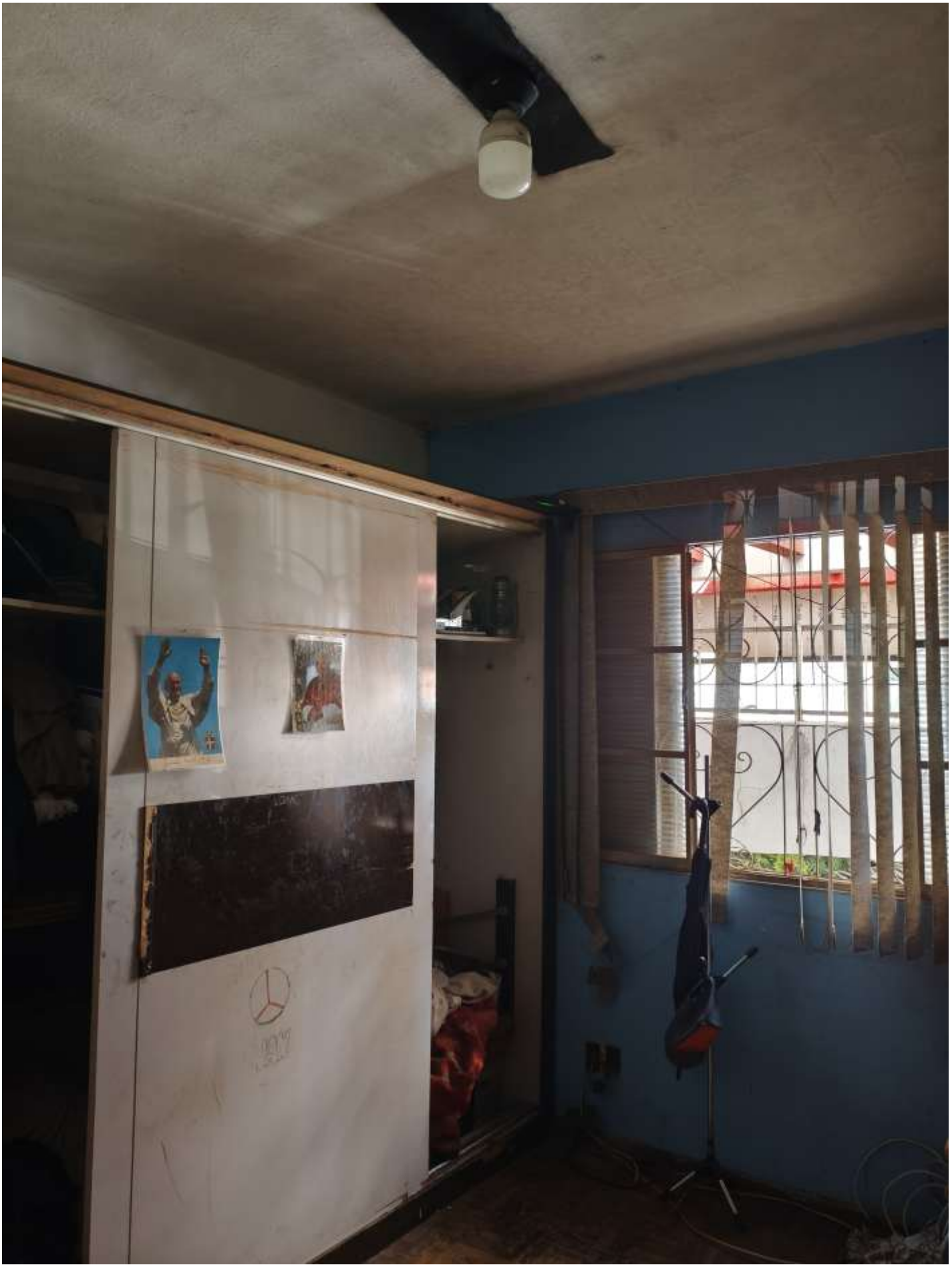


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



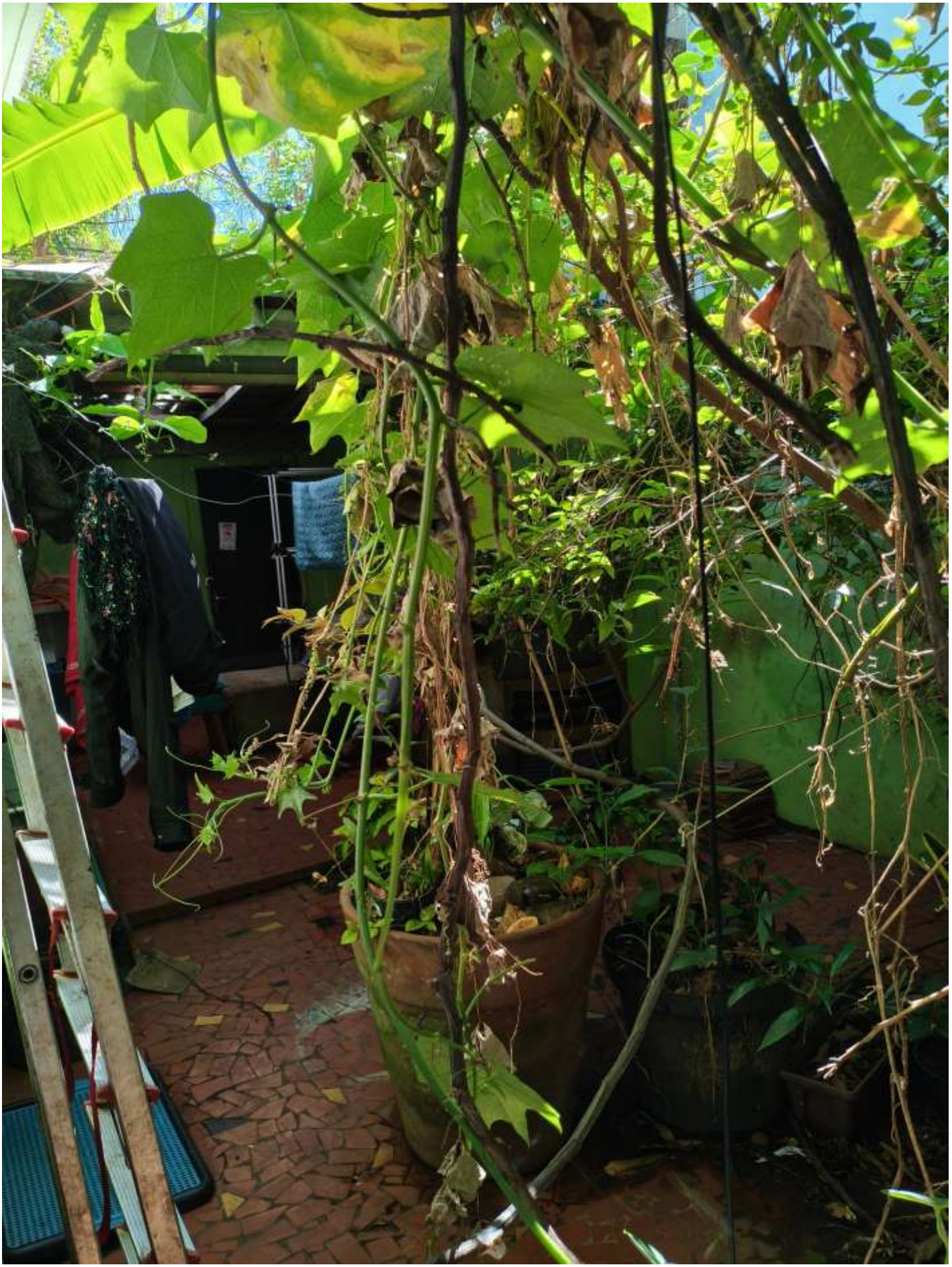
ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



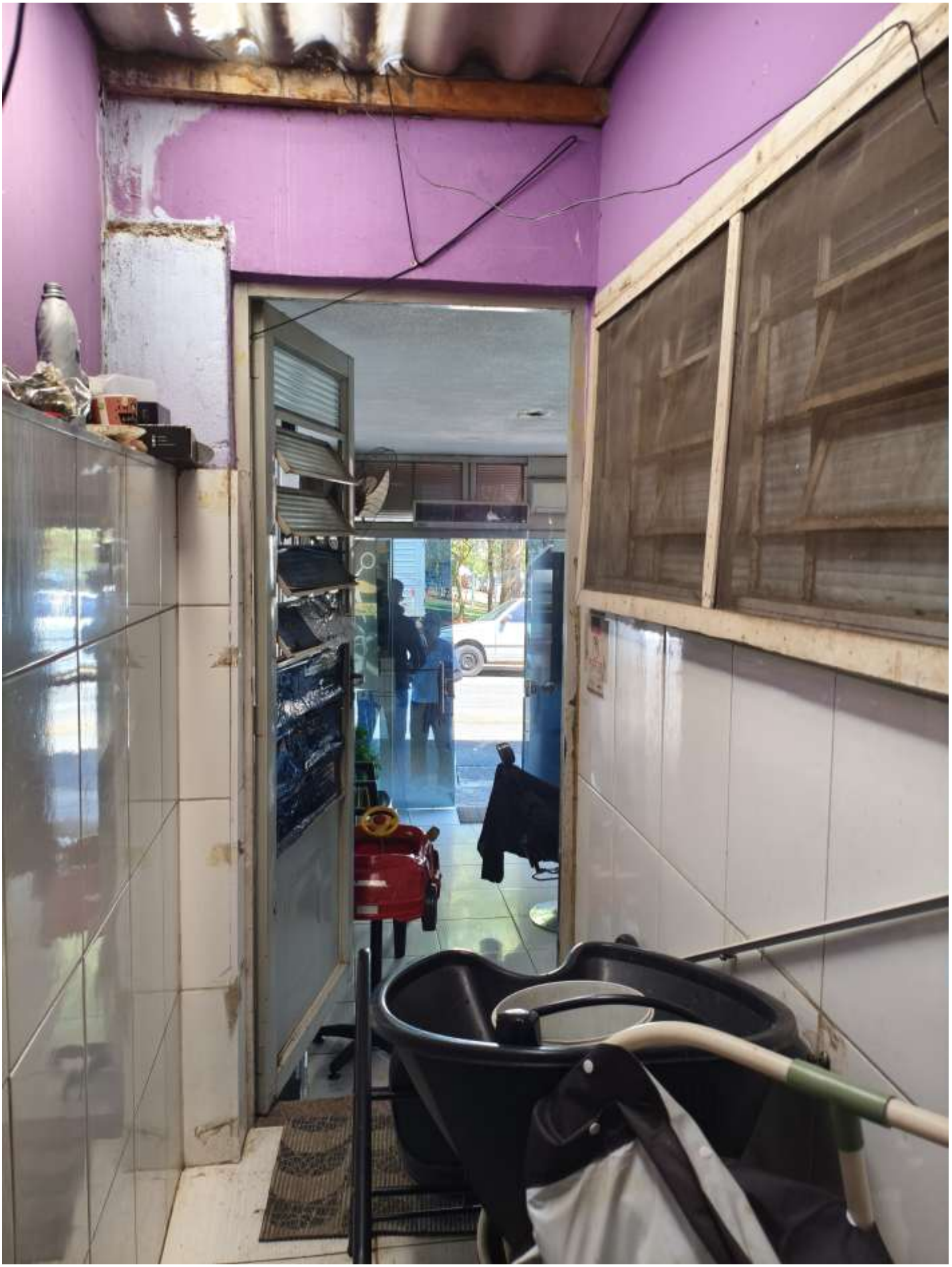
ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



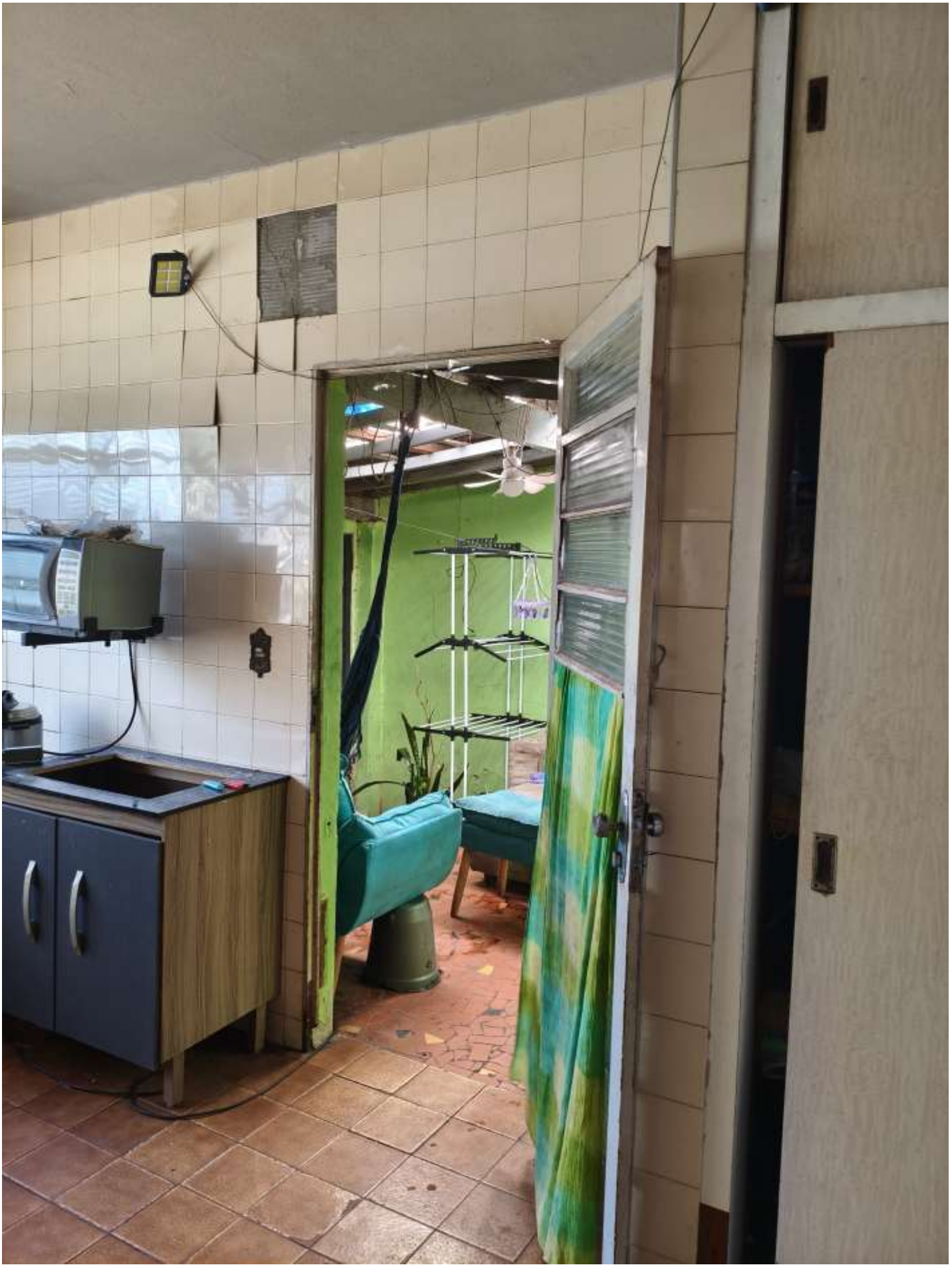
ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



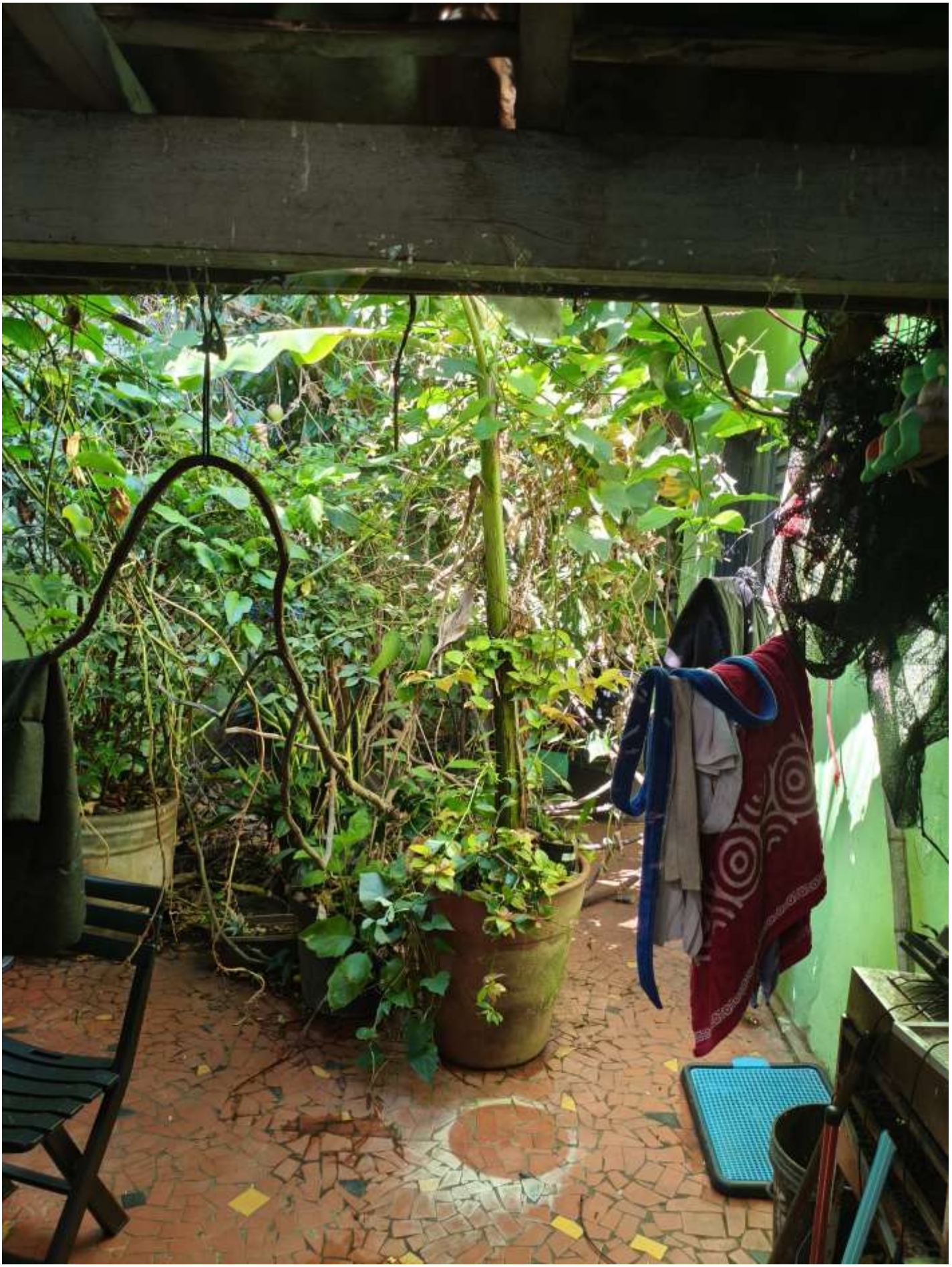
ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



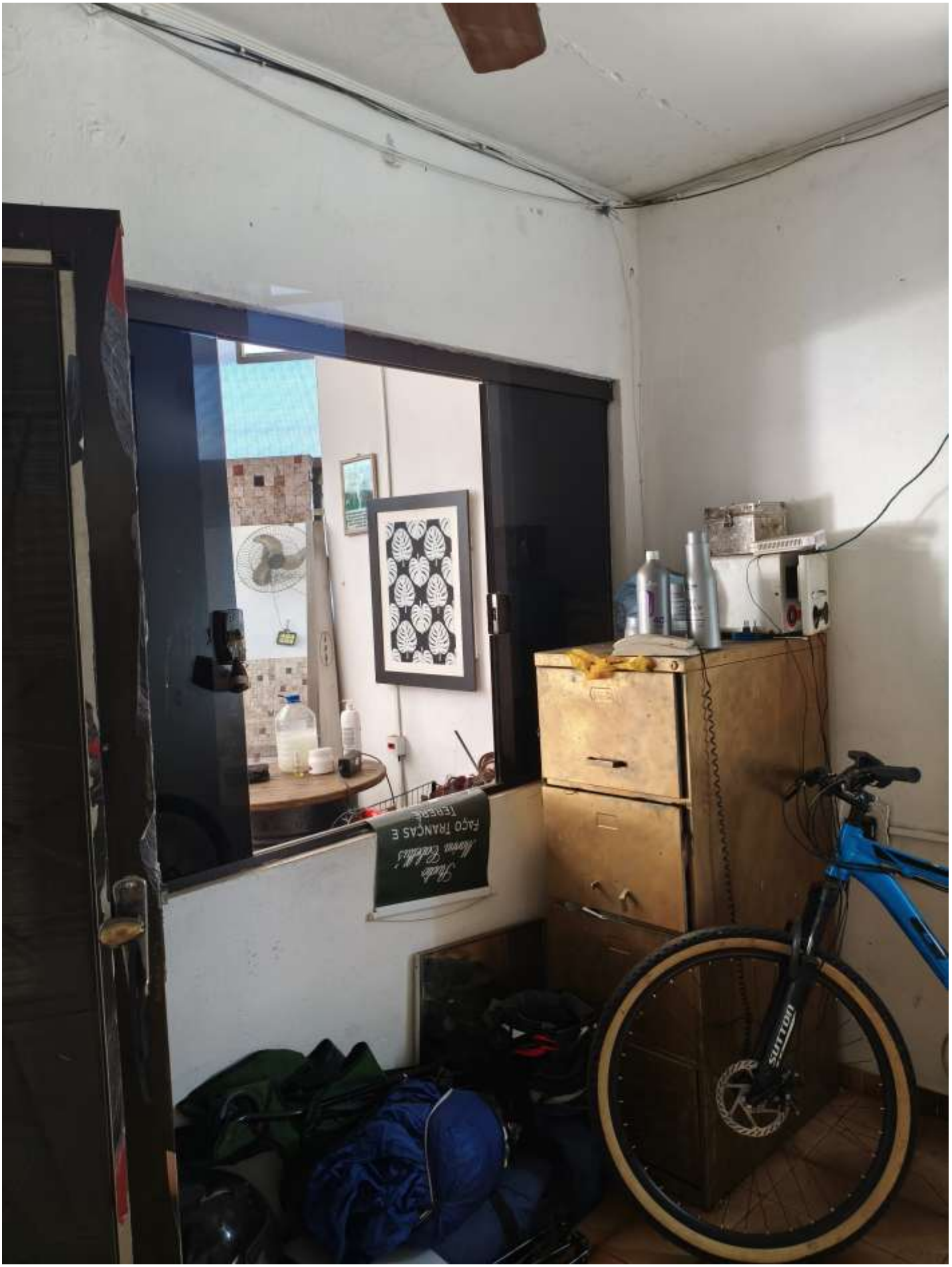
ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.



ENGENHEIRO CIVIL: Carlos Humberto Zardo Natalicchio
Contato: (11) 998188961 E-mail: betonatalicchio@hotmail.com
CREA:5060221587-SP - CRECI:124440-SP - CNAI:9771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.

13.4 Matrícula do Imóvel

184683 09/08/2023 11:50:40 1/1

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 48.004 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Salto -SP
Lília Lúcia Pellegrini
Oficial

IMÓVEL: Prédio sob nº 284, situado com frente para a **RUA 24 DE OUTUBRO**, esquina com a Rua José Revel, nesta Cidade e Comarca de Salto, que mede 10,00 metros de frente; por 14,00 metros da frente aos fundos; dividindo, de um lado com a Rua José Revel; de outro lado com terreno de Rafael Teleze e fundos com propriedade de Gabriel Leite de Carvalho.
PROPRIETÁRIO: ANGELO MORETTI, brasileiro, do comércio, casado, inscrito no CPF. MF. sob nº 053.888.058, residente nesta Cidade.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição sob nº 2511, em 20/01/1.972 desta Serventia.
Título prenotado sob nº 90.701, em 15/06/2012. Qualificação registrária em 20/06/2012.
A Oficial,
Lília Lúcia Pellegrini

AV-1/48004. Prenotação sob nº 90.701, em 15/06/2012. Qualificação registrária em 20/06/2012.
A presente matrícula foi descerrada em conformidade com requerimento firmado por **SERGINEY MORETTI**, nesta Cidade, em 15 de junho de 2012.
A Oficial,
Lília Lúcia Pellegrini

Certifico que a presente certidão (Protocolo nº 184683) é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0048004-74, extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, cuja validade depende da sua conservação exclusivamente em meio eletrônico (a via impressa não tem validade legal), bem como comprovada sua autoria e integridade na Central Registradores de Imóveis. Certifico ainda, que ela se refere aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta. . . Nada mais. Dou fé. Selo Digital: 1236533C3000000017909723S.

Salto, 09 de agosto de 2023.
Documento eletrônico assinado digitalmente.

Emolumentos R$40,91 | Estado R$11,63 | IPESP R$7,96
Sinoreg R$2,15 | Trib.Just. R$2,81 | Município R$0,82
M.P. R$1,96 | Total: R$ 68,24

protocolo barra
Protocolo 184683
09/08/2023

Consulte autenticidade em
https://selodigital.tjsp.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HUMBERTO ZARDO NATALICCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 22:33 , sob o número WSLO25700717794
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010219-32.2012.8.26.0526 e código uM1in1A6.