

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CARAPICUIBA –SP.**

Processo Digital: 1015761-20.2018.8.26.0068
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens
Exequente: Interlagos Shopping Center Comercial Ltda.
Executado: Quarto Encanto Móveis e Decorações Ltda. - Me e outros

PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, Perita-Avaliadora
nomeada nos autos e devidamente qualificada, tendo realizado todos os exames
necessários para o bom desempenho de seu encargo, vem, respeitosamente à
presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos através
do presente.

LAUDO PERICIAL DE
PARECER TECNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Que segue, em **54** laudas, devidamente numeradas.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Termos em que, respeitosamente pede e espera o
deferimento de Vossa Excelência.

Carapicuíba-SP, 02 de abril de 2019



PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ
Perita Judicial



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

PTAM

ABRIL DE 2019

Sumário

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | ABREVIATURAS | 4 |
| 2. | SOLICITANTE | 4 |
| 3. | DA COMPETÊNCIA..... | 4 |
| 4. | PRELIMINARES..... | 5 |
| 5. | VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA..... | 5 |
| 6. | CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS..... | 6 |
| 6.2 | – O trânsito no local flui em mão dupla..... | 6 |
| 7. | CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (Boqueirão)..... | 6 |
| 8. | MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA | 6 |
| 9. | VALOR DO IMPOSTO – IA..... | 7 |
| 10. | RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA..... | 7 |
| 11. | METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS | 26 |
| 12. | REFERÊNCIA NORMATIVA..... | 27 |
| 13. | HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS..... | 27 |
| | CURRICULO | 54 |



Patrícia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

1. ABREVIATURAS

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

V.V – Valor de venda

ATÚ – Área útil

Cm² - Custo por metro quadrado

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

R₁ – Referencial ou imóvel paradigma

MG – Média geral

V.G.L – Valor geral de locação

VM – Valor da média

2. SOLICITANTE

2.1 -EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAPICUIBA –SP.

2.2– Categoria: imóveis/ Terrenos

2.3– Objetivo: determinar o valor

2.4– Finalidade: Carta Precatória

2.5– Data da vistoria: 12 de março de 2019

2.6– Data da referência da pesquisa: ABRIL de 2019

2.7– Prazo de validade: 180 dias

3. DA COMPETÊNCIA

3.1–A subscrita é inscrita, no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS SOB Nº 18122 e possuidora de CERTIFICADO DO CURSO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

3.2– Para que não reste dúvida quanto a competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis para a avaliação de imóveis.

3.3– Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

4. PRELIMINARES

4.1– O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pela subscrita, devidamente inscrita no CRECI-SP, sob nº 74535, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

4.2– A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de avaliadores.

4.3 - Em atenção a decisão fls. 41 do processo em epígrafe, encaminhado pela 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba, solicitando avaliação dos imóveis.

O imóvel, objeto de estudo desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 283 e 284, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

MATRÍCULA Nº 283 e 284

5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

5.1– O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

- **R. Piraí, 171 - Vila Diva, Carapicuíba – SP**

OS LOTES ESTÃO UNIFICADOS CONFORME SEGUE DOCUMENTO ANEXO

6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

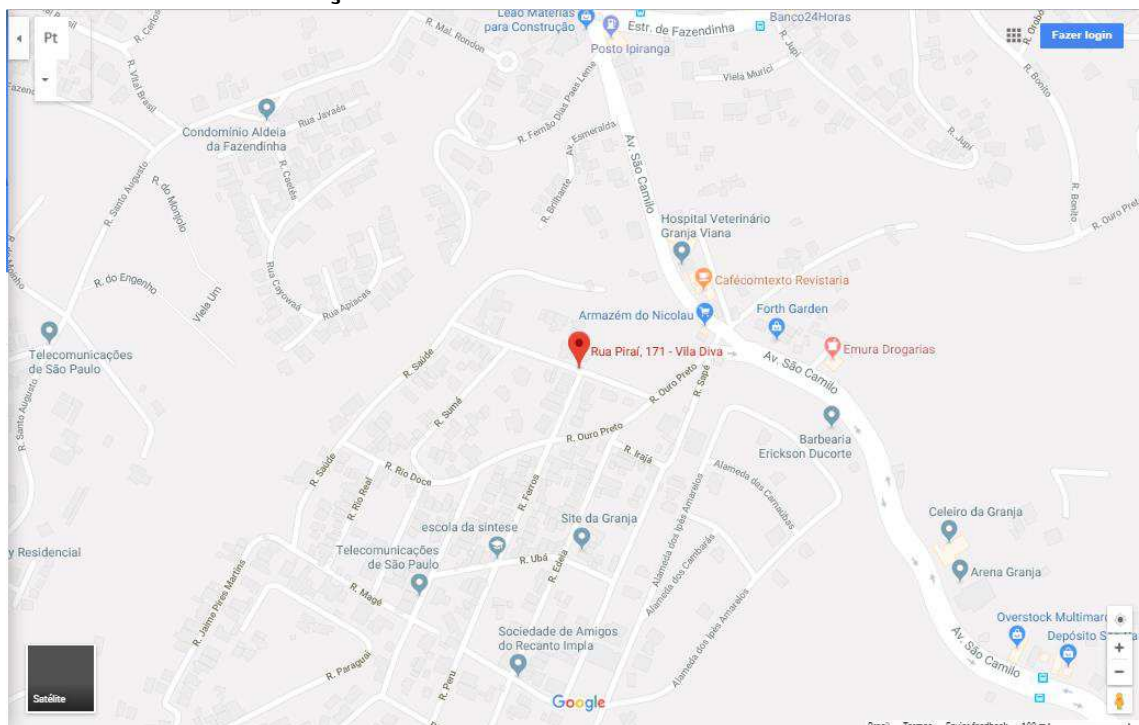
6.1– A Rua Piraí, é uma rua asfaltada com acesso pela Rua Ouro Preto, Rua Saúde e Rua Sumé. Tem proximidade a portaria do residencial, tal alameda dispõe de pavimentação asfáltica, calçadas laterais, guias, sarjetas e iluminação pública, cabeamento de telefone televisão e internet; e por estar dentro de um loteamento fechado ainda se beneficia de portaria 24 horas, com acesso restrito a visitantes e prestadores de serviço.

6.2– O trânsito no local flui em mão dupla.

7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (Boqueirão)

7.1– Região urbanizada, dotada de imóveis residenciais e comerciais, tais como: supermercado e hipermercados, restaurantes, farmácias, panificadoras, bares, escolas, centros empresarias, clubes, academia de ginástica, universidades.

8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

9. VALOR DO IMPOSTO – IA
(dados informativos conforme folha de IPTU)

- **R. Pirai, 171 - Vila Diva, Carapicuíba – SP**

9.1 – Cadastrado sob nº atual: 2324.21.22.0175.00.000

9.2 – Terreno (400,00 m²)

9.3 – Construção (217,53 m²)

OBS: O total da construção perfaz a metragem conforme documento anexo emitido pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba de 193,03 m², o documento anexo não informa a metragem da piscina de 24,50 m²; “*in loco*” foi averiguado uma edícula construída ao fundo, uma área coberta de churrasqueira e uma garagem coberta que não há planta desenhada, aprovada e nem o habite-se pela Prefeitura do Município de Carapicuíba, assim totaliza com todas as somas de metragens: 217,53m² a construção.

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL DA RUA AO IMÓVEL



Patrícia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 2 – ENTRADA PRINCIPAL (2)



FOTO 3 – LATERAL DA CASA

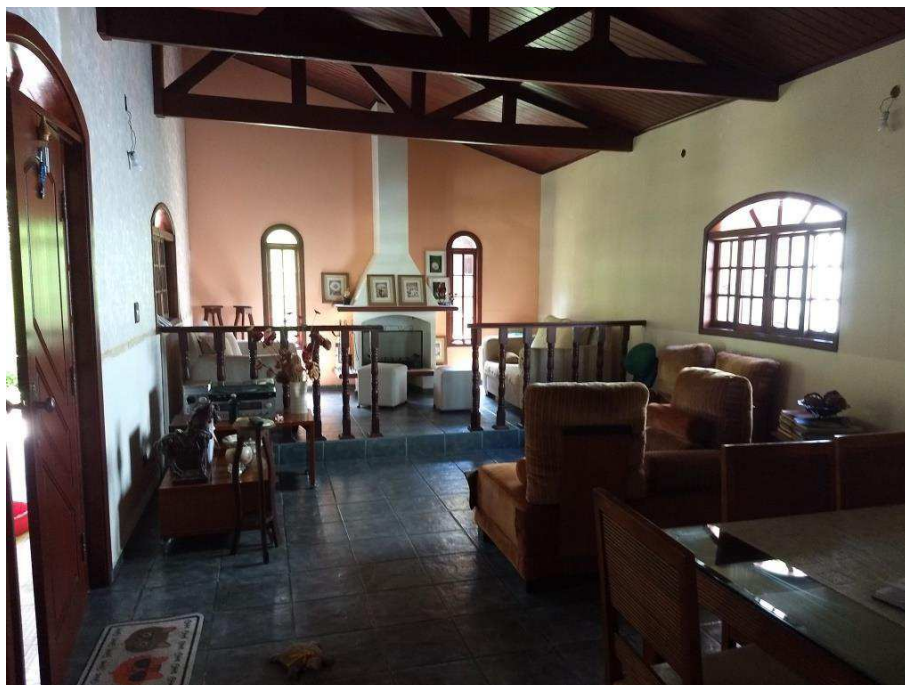


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 4 – FRENTE DA CASA



FOTO 5 – SALA DE ESTAR

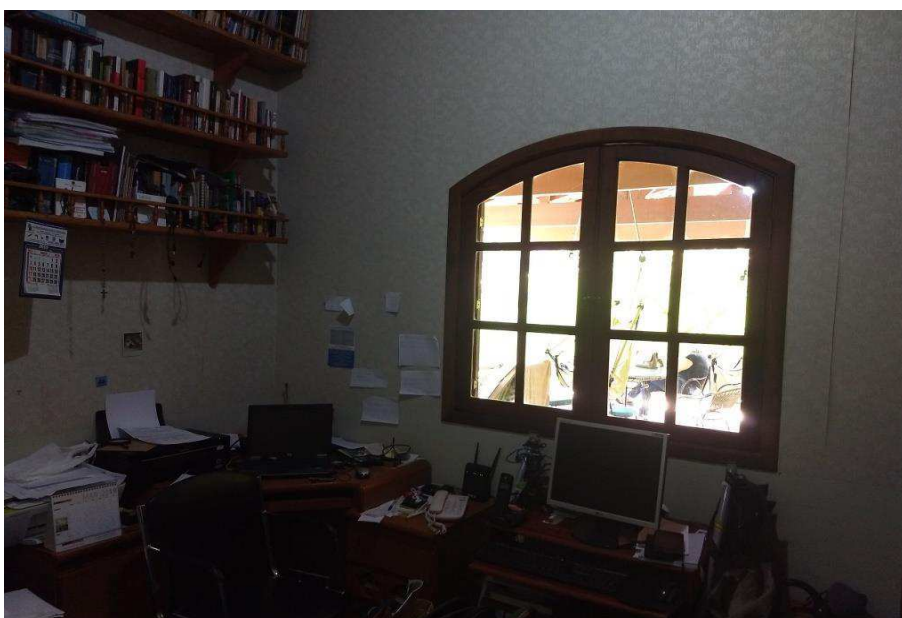


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 6 – COZINHA



FOTO 7 – ESCRITÓRIO/ QUARTO

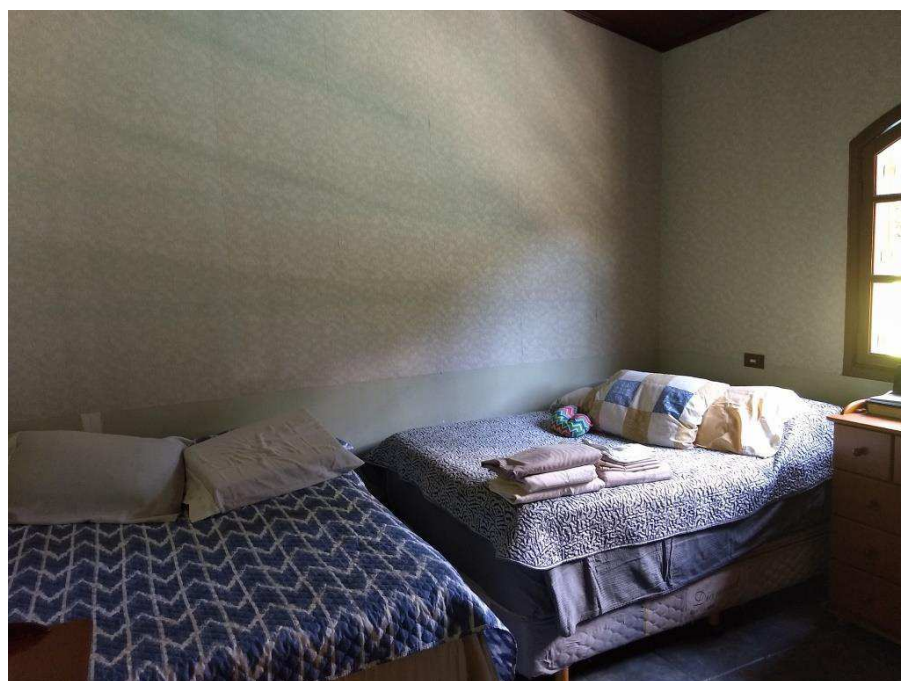


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 8 – QUARTO



FOTO 9 – QUARTO



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 10 – BANHEIRO 1



FOTO 11 – BANHEIRO 2



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 12 – PISCINA

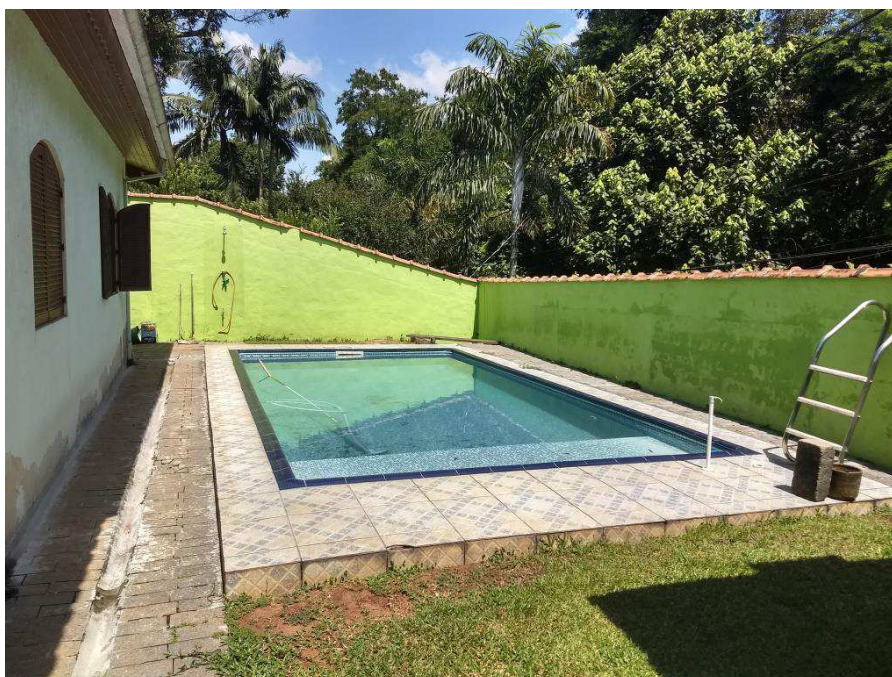


FOTO 13 – CHURRASQUEIRA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 14 – GARAGEM



FOTO 15 – LATERAL DO IMÓVEL



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 16 – LAVANDERIA



FOTO 17 – EDICULA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FONTE DE PESQUISAS:

PESQUISA FEITA POR INTERNET - PRESENCIAL - TELEFONE

SEGUE OS ENDEREÇOS DOS SITES PESQUISADOS, FOTOS E DESCRIÇÃO.

• **TERRENO :**

A pesquisa feita por esta metodologia obteve **TERRENOS** no mesmo perímetro e com condições semelhantes; coloco 6(seis) exemplos que segue:

R₁ - REFERÊNCIA 1

**Lote/Terreno à Venda, 300,00 m² por R\$
198.000,00.**

VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Carapicuíba - Vila Diva - Rua Rio Doce

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 198.000

CCID: ref128

Rua Rio Doce, 100 - Vila Diva, Carapicuíba - SP VER NO MAPA

300m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Lote em condomínio fechado, limpo, leve adobe, Granja Viana, oportunidade!!
Terreno de 300 MTS na Granja Viana em condomínio fechado, próximo a todo comércio local, ao lado do Alphaville Granja Viana já foi feita a limpeza, pronto para construir, em frente a área de preservação, apenas R\$ 198.000,00.

COMPRAR R\$ 198.000

Condomínio R\$ 200
IPTU R\$ 100

Fale agora com o anunciante

(11) 9880- VER TELEFONE

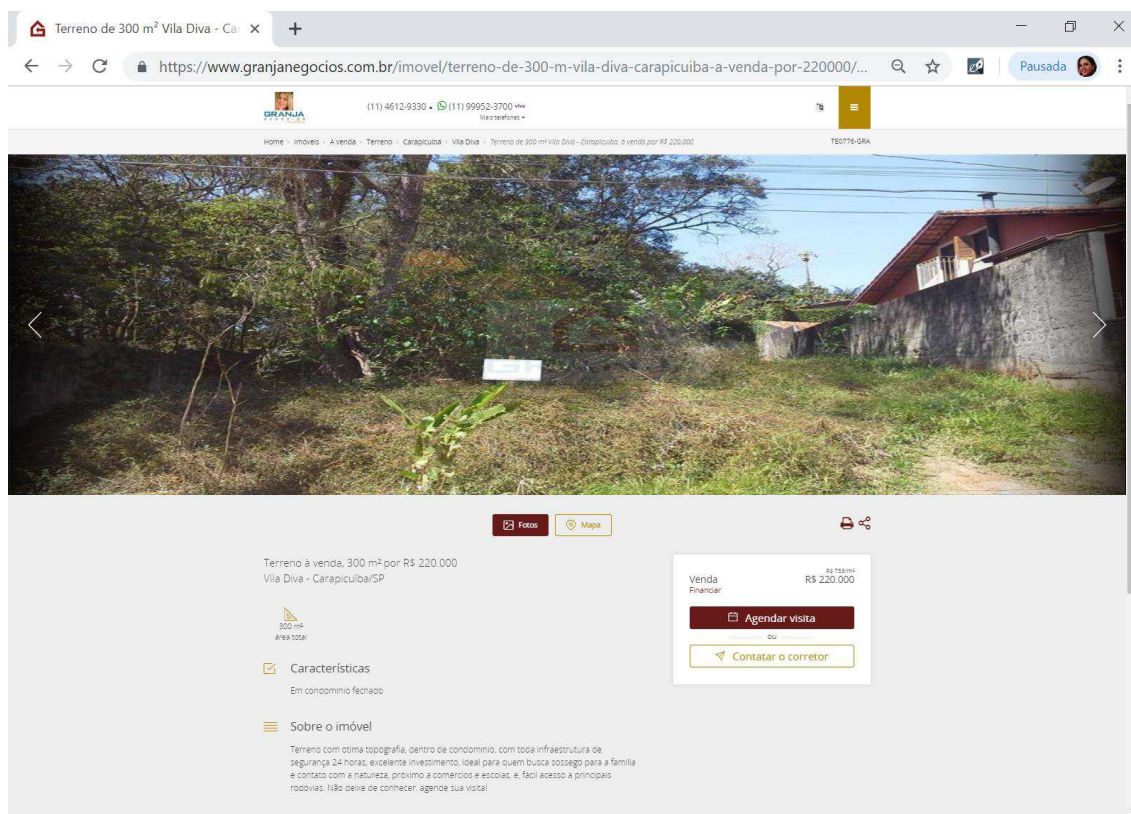
Olá, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, 300m², Rua Rio Doce, 100 - Vila Diva, Carapicuíba - SP, Venda, R\$ 198000. Aguardo o

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-diva-bairros-carapicuiaba-300m2-venda-RS198000-id-1988875473/?_vt=udpmc:b

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R2 - REFERÊNCIA 2

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 220.000,00.

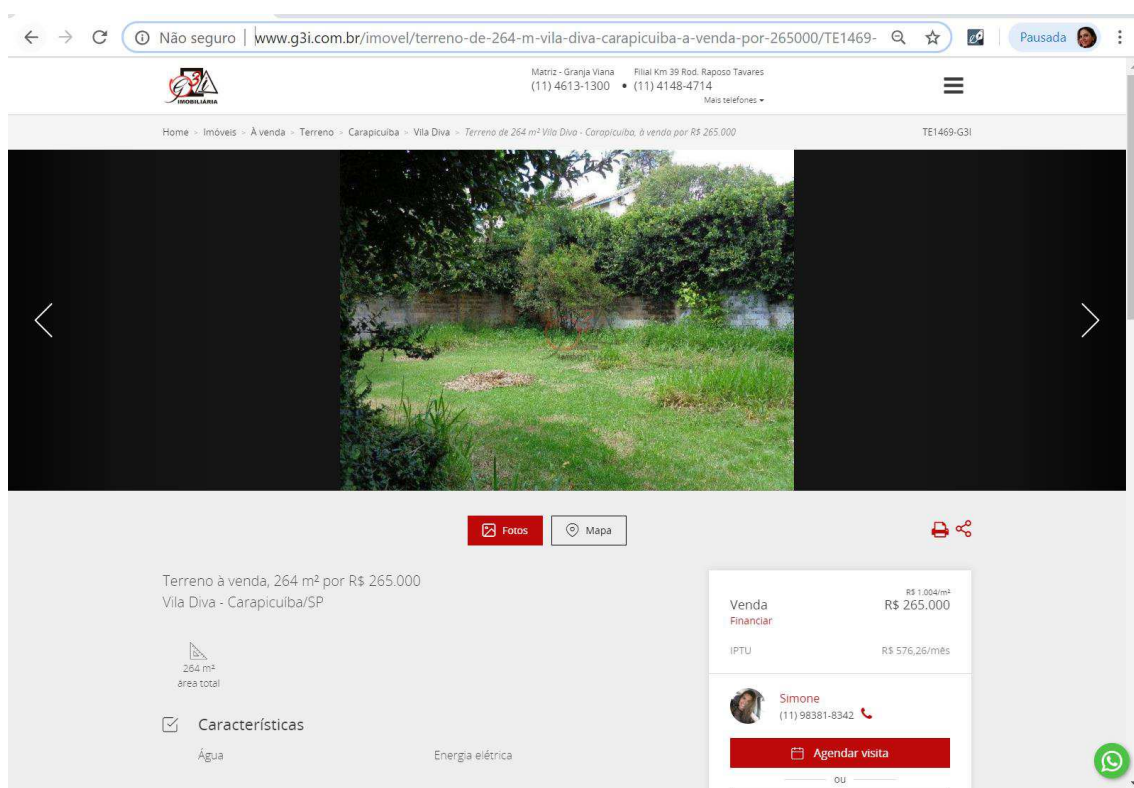


<https://www.granjanegocios.com.br/imovel/terreno-de-300-m-vila-diva-carapicuiaba-a-venda-por-220000/TE0776-GRA>

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R3 - REFERÊNCIA 3

Lote/Terreno à Venda, 264 m² por R\$ 265.000,00.

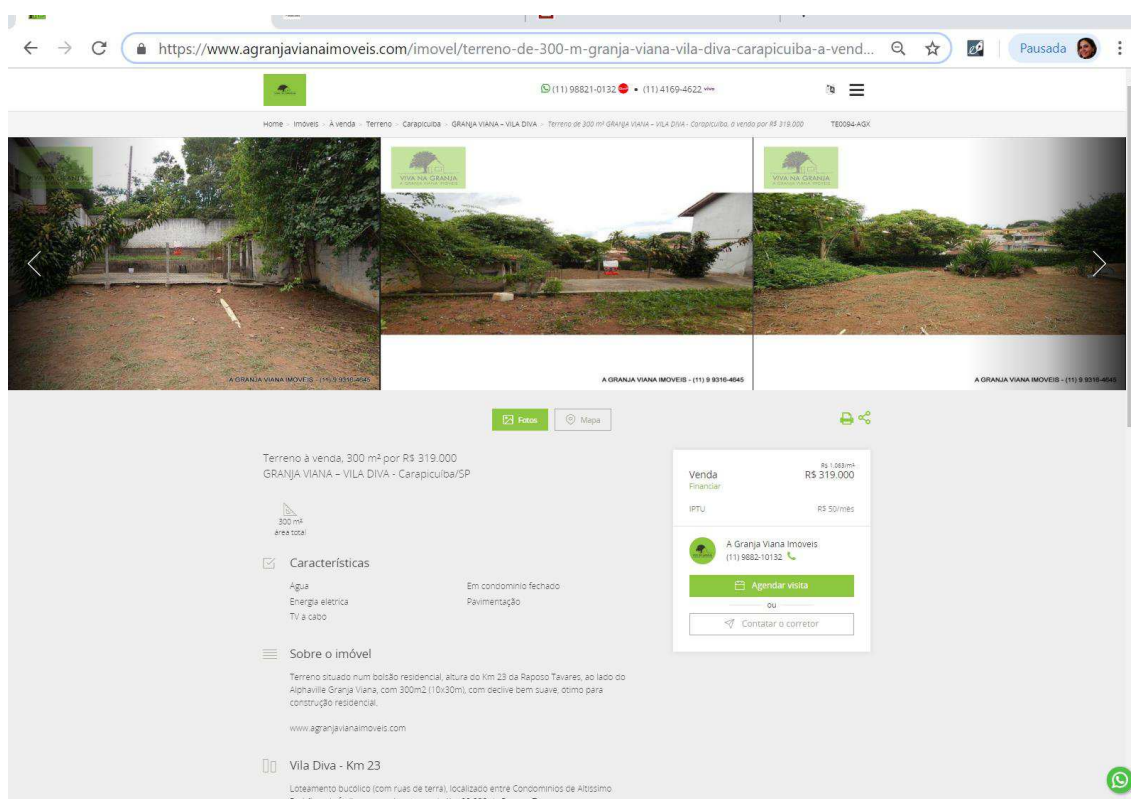


<http://www.g3i.com.br/imovel/terreno-de-264-m-vila-diva-carapicuiaba-a-venda-por-265000/TE1469-G3I>

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

R4 – REFERÊNCIA 4

Lote/Terreno à Venda, 300,00 m² por R\$ 319.000,00.



<https://www.agranjavianaimoveis.com/imovel/terreno-de-300-m-granja-viana-vila-diva-carapicuib-a-venda-por-319000/TE0094-AGX>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 14:04, sob o número WCIV19700311414. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 101576-20.2018.8.26.0068 e código 46E9EDA.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R₅ – REFERÊNCIA 5

**Lote/Terreno à Venda, 300,00 m² por R\$
260.000,00**

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website 'Diagonal Imóveis'. The browser address bar shows the URL 'www.diagonalimoveis.com.br/Property/Index/80217'. The website header includes navigation links like 'DIAGONAL IMOVEIS', 'QUERO VENDER MEU IMÓVEL', and 'INSTITUCIONAL'. The main content area features a large photograph of a wooded lot, a smaller 'Localização' map, and a detailed description of the property. The listing title is 'Terreno em Condomínio GRANJA VIANA' with a reference number 'Ref.: # 80217'. The price is listed as 'R\$ 260.000'. The description mentions it's a 300m² lot in a quiet street, close to Alphaville da Granja, with 24-hour access. Contact information for Mari (99533.6603) is provided. The CAIXA logo is also visible, indicating a financing option.

Terreno em Condomínio
GRANJA VIANA

Área Total 300m²
Área Útil 300m²
Valor de venda:
R\$ 260.000

Ref.: # 80217

★ Marcar o imóvel
☎ Falar com responsável
✉ Enviar mensagem

Simuladores Faça uma simulação de financiamento do seu imóvel com as melhores condições.

CAIXA

Descrição
Ótimo terreno em rua tranquila, condomínio fechado, casa dos dois lados, condomínio colado ao Alphaville da Granja, próximo ao comércio, com portaria 24 horas, vale a pena conhecer.
Falar com a Mari 99533.6603 CRECI 146133F CNAI 17667

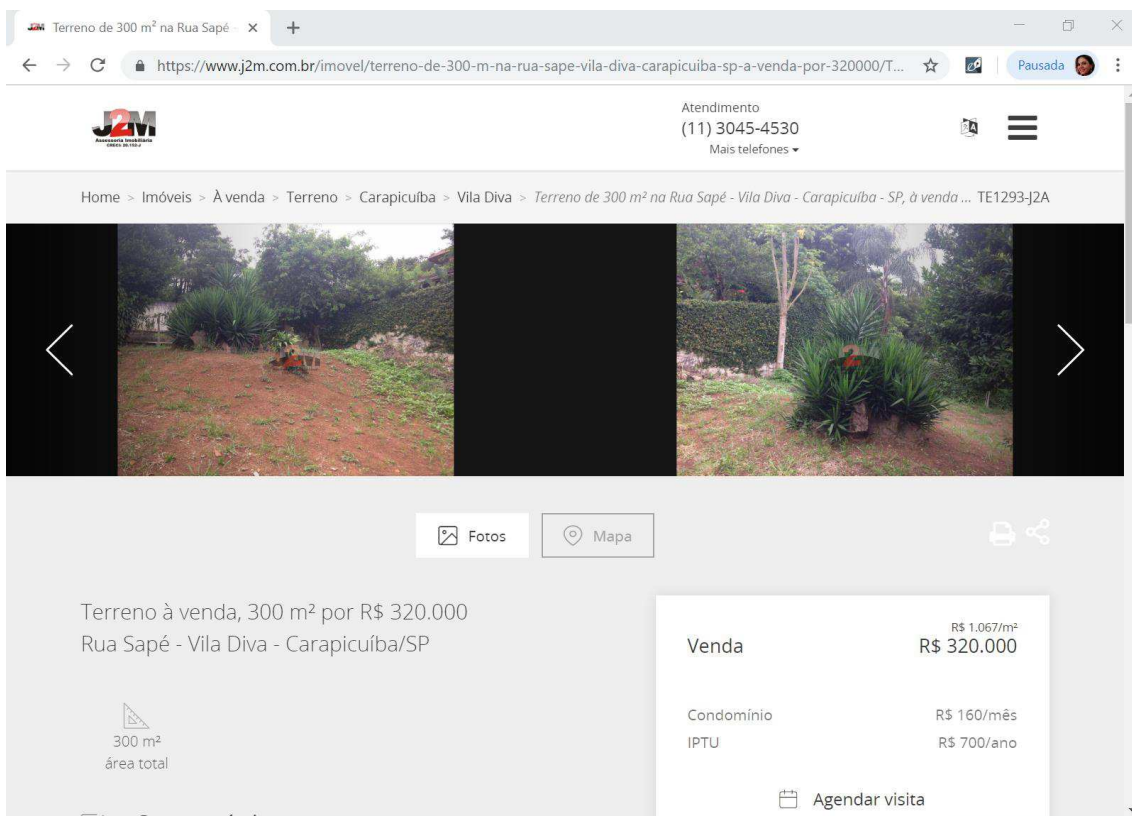
Localização

<http://www.diagonalimoveis.com.br/Property/Index/80217>

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

R₆ – REFERÊNCIA 6

Lote/Terreno à Venda, 300,00 m² por R\$ 320.000,00



<https://www.j2m.com.br/imovel/terreno-de-300-m-na-rua-sape-vila-diva-carapicuiiba-sp-a-venda-por-320000/TE1293-J2A>

• **CONSTRUÇÃO/CASAS:**

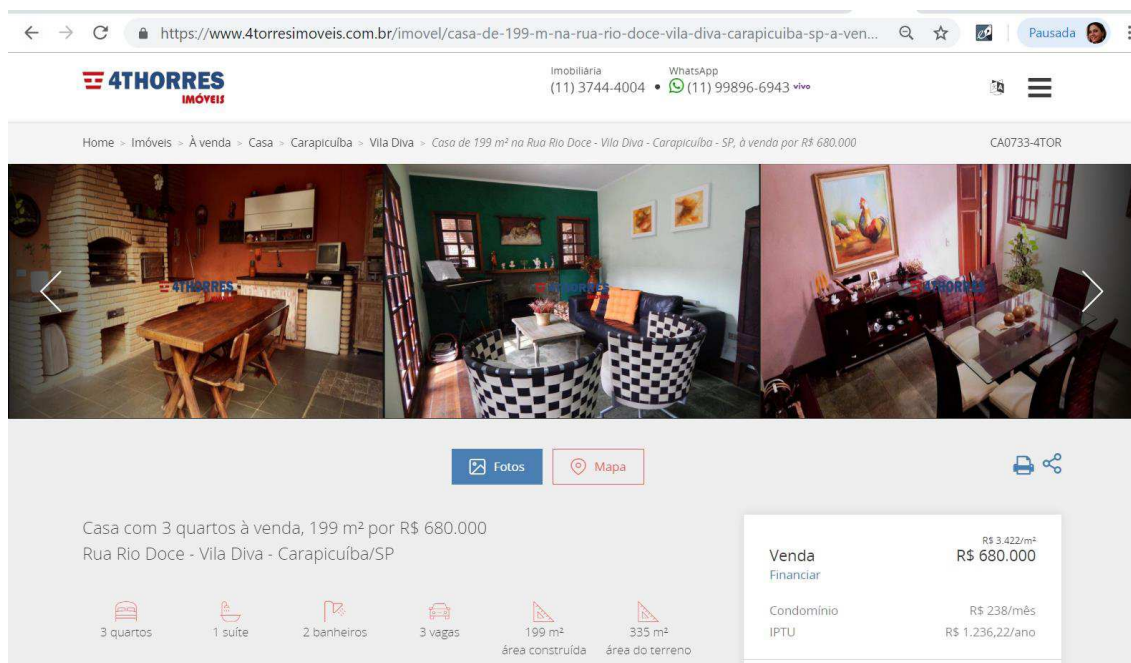
A pesquisa feita por esta metodologia obteve **CASAS** no mesmo perímetro e com condições semelhantes; coloco 5 (cinco) exemplos que segue:

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R₁ – REFERÊNCIA 1

FONTE DE PESQUISAS – 4 THORRES IMÓVEIS – telefone (11) 3744-4004

<https://www.4torresimoveis.com.br/imovel/casa-de-199-m-na-rua-rio-doce-vila-diva-carapicuiuba-sp-a-venda-por-680000/CA0733-4TOR>



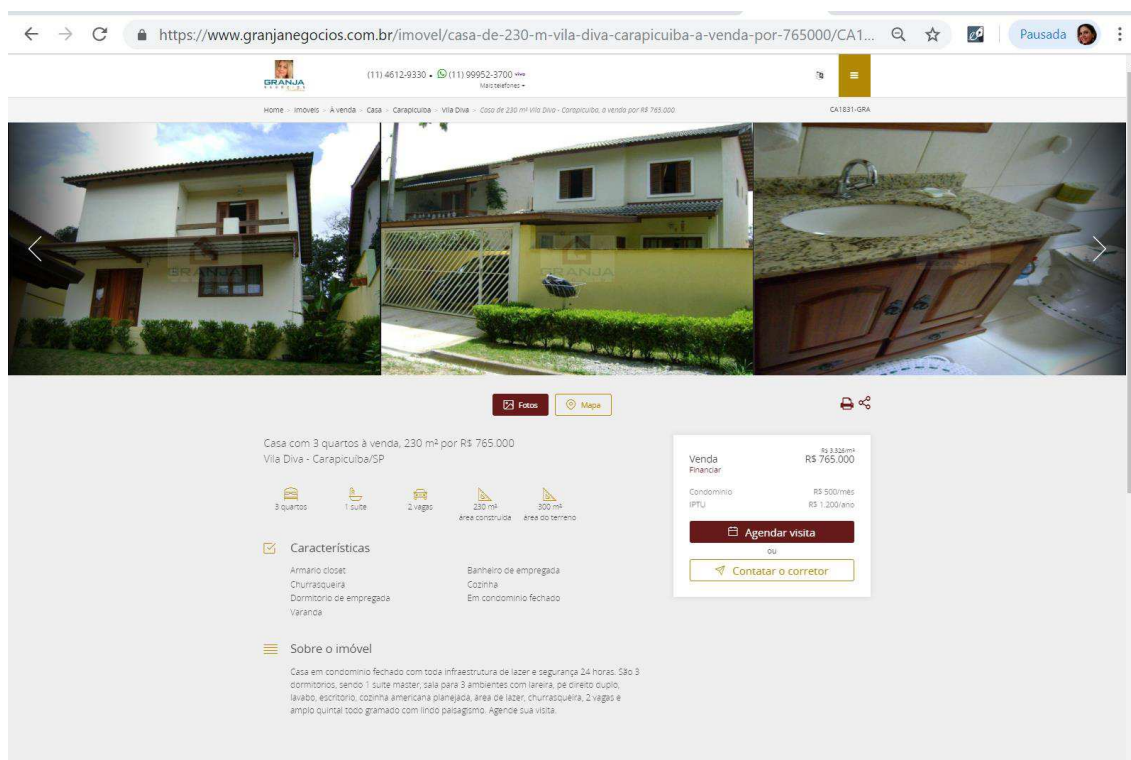
R₁ – Valor de venda R\$680.000,00 – Casa com 335 m² de terreno e 199 m² de área construída.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

R₂ – REFERÊNCIA 2

FONTE DE PESQUISAS – Granja Imóveis – telefone (11) 46129330

<https://www.granjanegocios.com.br/imovel/casa-de-230-m-vila-diva-carapicuiaba-a-venda-por-765000/CA1831-GRA>



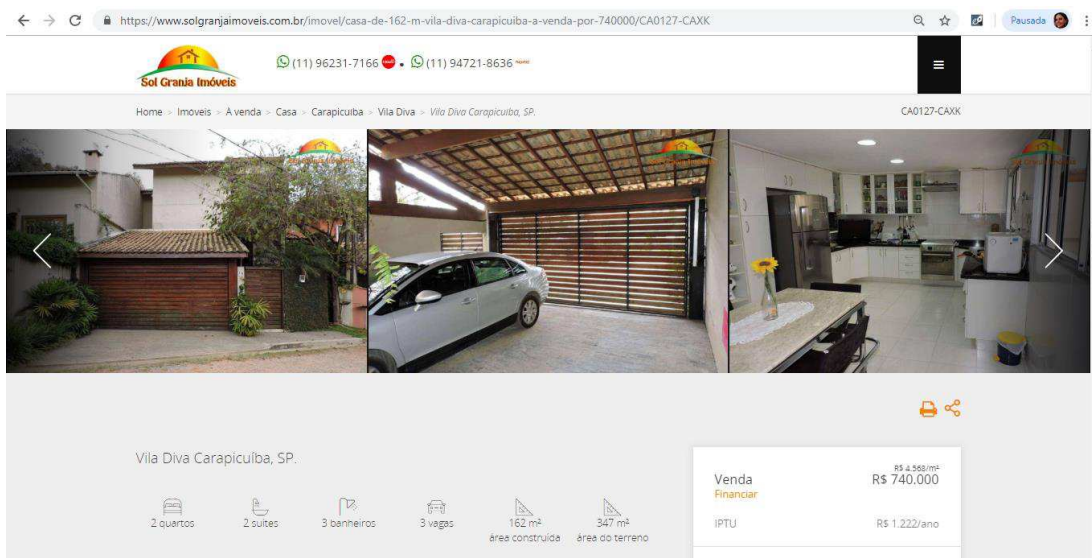
R₂ – Valor de venda R\$ 765.000,00 – Casa com 300,00 m² de terreno e 230,00 m² de área construída.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R₃ – REFERÊNCIA 3

FONTE DE PESQUISAS – Sol Granja Imóveis – telefone (11)94721-8636

<https://www.solgranjaimoveis.com.br/imovel/casa-de-162-m-vila-diva-carapicuiaba-a-venda-por-740000/CA0127-CAXK>



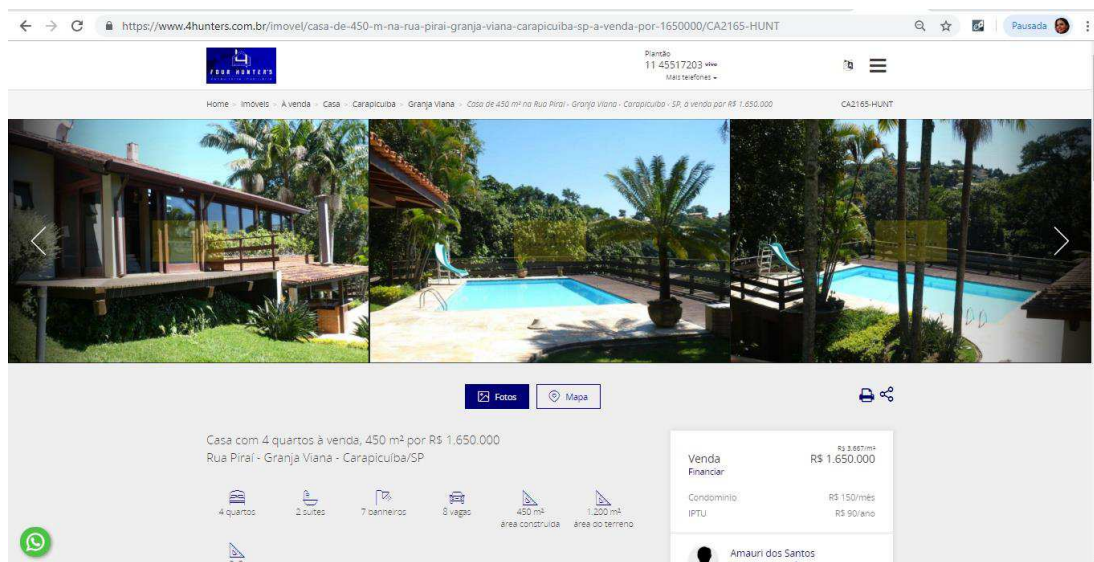
R₃ – Valor de venda R\$ 740.000,00 – Casa com 347m² de área de terreno e 162m² de área construída.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R₄ – REFERÊNCIA 4

FONTE DE PESQUISAS – 4Hunters Consultoria Imobiliária- telefone (11) 4551-7203

<https://www.4hunters.com.br/imovel/casa-de-450-m-na-rua-pirai-granja-viana-carapicuiuba-sp-a-venda-por-1650000/CA2165-HUNT>



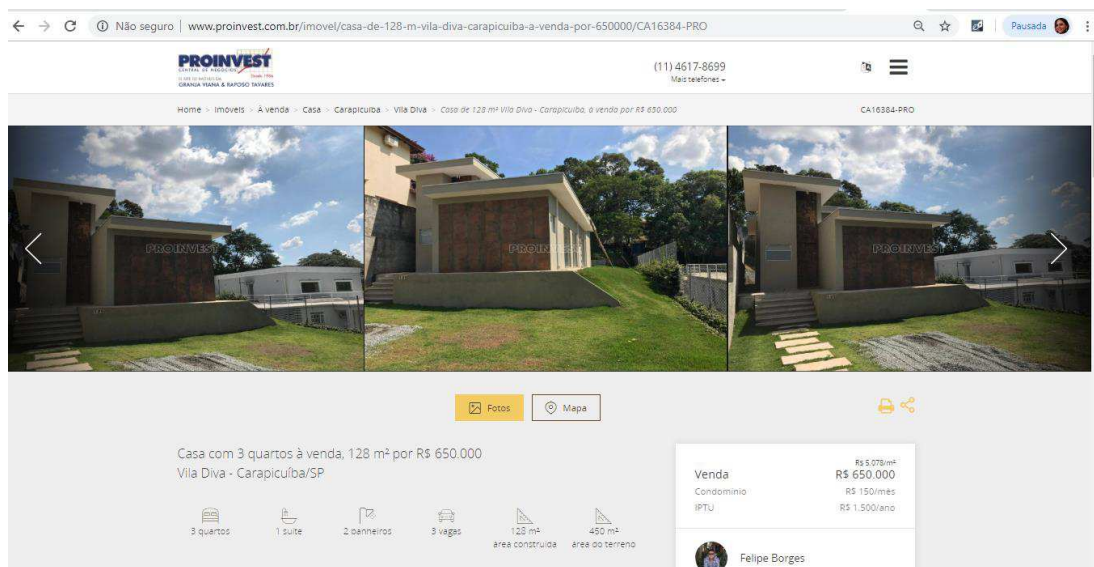
R₄ – Valor de venda R\$ 1.650.000,00 – Casa com 1.200,00 m² de área de terreno e 450,00 m² de área construída. Imóvel sito a **Rua Pirai – mesma do I.A.**

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R₅ – REFERÊNCIA 5

FONTE DE PESQUISAS – Proinvest Imóveis – telefone (11)4617-8699

<http://www.proinvest.com.br/imovel/casa-de-128-m-vila-diva-carapicuiaba-a-venda-por-650000/CA16384-PRO>



R₅ – Valor de venda R\$ 650.000,00 – Casa com 450,00 m² de área de terreno e 128,00 m² de área construída. Imóvel sito a **Rua Pirai – mesma do I.A.**

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 – Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 – Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

- 11.3 – Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.
- 11.4 – Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.
- 11.5 – No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

18.1 – Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade **simplificada**, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

- 13.1 A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média de **VENDA DE TERRENO** por metro quadrado dos imóveis referenciais, conforme segue:

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

| REFERENCIA | VALOR R\$ | METRAGEM M2 | VALOR FINAL M2 R\$ |
|---|------------|----------------|-----------------------|
| nº1 | 198.000,00 | 300,00 | 660,00 |
| nº2 | 220.000,00 | 300,00 | 733,33 |
| nº3 | 265.000,00 | 264,00 | 1003,79 |
| nº4 | 319.000,00 | 300,00 | 1.063,33 |
| nº5 | 260.000,00 | 300,00 | 866,67 |
| nº6 | 320.000,00 | 300,00 | 1.066,67 |
| V.G.V = R₁+ R₂+ R₃+ R₄+ R₅+ R₆ = R\$5.393,79 | | | |
| M.G. R\$5.393,7878 <u>dividi-se por 6 (referencias)</u> = R\$898,96 (oitocentos e noventa e oito reais e noventa e seis centavos) por metro quadrado de área de terreno. | | | |

13.2 A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média de "**VENDA DE CASA**" dos imóveis referenciais, conforme segue:

Referencial nº 1

*multiplicação do valor de metro quadrado por metragem total do terreno:

| m2 de terreno | Valor m2 terreno | Valor total terreno |
|---------------|------------------|---------------------|
| 335,00 | R\$898,96 | R\$ 301.151,60 |

*subtração do valor de terreno no valor da oferta da CASA:

| Valor do IMÓVEL | Valor total terreno | Valor da construção |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| R\$680.000,00 | R\$ 301.151,60 | R\$378.848,40 |

*divisão do valor da construção por metragem da área construída:

| Valor da construção | m2 área construída | Valor m2 construção |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| R\$378.848,40 | 199,00 | R\$1.903,76 |

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Referencial nº 2

*multiplicação do valor de metro quadrado por metragem total do terreno

| m2 de terreno | Valor m2 terreno | Valor total terreno |
|---------------|------------------|---------------------|
| 300,00 | R\$898,96 | R\$269.688,00 |

*subtração do valor de terreno no valor da oferta da CASA

| Valor do IMÓVEL | Valor total terreno | Valor da construção |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| R\$765.000,00 | R\$269.688,00 | R\$495.312,00 |

*divisão do valor da construção por metragem da área construída:

| Valor da construção | m2 área construída | Valor m2 construção |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| R\$495.312,00 | 230m2 | R\$2.153,53 |

Referencial nº 3

*multiplicação do valor de metro quadrado por metragem total do terreno:

| m2 de terreno | Valor m2 terreno | Valor total terreno |
|---------------|------------------|---------------------|
| 347,00 | R\$898,96 | R\$311.939,12 |

*subtração do valor de terreno no valor da oferta da CASA:

| Valor do IMÓVEL | Valor total terreno | Valor da construção |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| R\$ 740.000,00 | R\$311.939,12 | R\$ 428.059,27 |

*divisão do valor da construção por metragem da área construída:

| Valor da construção | m2 área construída | Valor m2 construção |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| R\$ 428.060,88 | 162m2 | R\$ 2.642,35 |



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Referencial nº 4

*multiplicação do valor de metro quadrado por metragem total do terreno:

| m2 de terreno | Valor m2 terreno | Valor total terreno |
|---------------|------------------|---------------------|
| 1.200,00 | R\$898,96 | R\$1.078.752,00 |

*subtração do valor de terreno no valor da oferta da CASA:

| Valor do IMÓVEL | Valor total terreno | Valor da construção |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| R\$1.650.000,00 | R\$1.078.752,00 | R\$ 571.248,00 |

*divisão do valor da construção por metragem da área construída:

| Valor da construção | m2 área construída | Valor m2 construção |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| R\$ 571.248,00 | 450m2 | R\$1.269,44 |

Referencial nº 5

*multiplicação do valor de metro quadrado por metragem total do terreno:

| m2 de terreno | Valor m2 terreno | Valor total terreno |
|---------------|------------------|---------------------|
| 450,00 | R\$898,96 | R\$ 404.532,00 |

*subtração do valor de terreno no valor da oferta da CASA:

| Valor do IMÓVEL | Valor total terreno | Valor da construção |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| R\$650.000,00 | R\$ 404.532,00 | R\$ 245.468,00 |

*divisão do valor da construção por metragem da área construída:

| Valor da construção | m2 área construída | Valor m2 construção |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| R\$ 245.468,00 | 128m2 | R\$1.917,72 |

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

| REFERENCIA | VALOR R\$ |
|--|-------------|
| nº1 | R\$1.903,76 |
| nº2 | R\$2.153,53 |
| nº3 | R\$2.642,35 |
| nº4 | R\$1.269,44 |
| nº5 | R\$1.917,72 |
| V.G.V = R₁ + R₂ + R₃ + R₄ + R₅ = <u>R\$ 9.886,80</u> | |
| M.G.= <u>R\$ 9.886,80</u> divide-se por 5 referencias = <u>R\$ 1.977,36 m2 (mil novecentos e setenta e sete reais e</u> <u>trinta e seis centavos)</u> por metro quadrado de área construí- da. | |

14.1 CÁLCULO DO IA

1.1 – Soma R₁ + R₂ + R₃ + R₄ + R₅ + R₆ = V.G.L ÷ 6 = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

| MG | ÁREA TOTAL | CONCLUSÃO |
|-----------------------------|------------|----------------------|
| Lote 25 R\$898,96 | 230 m2 | R\$206.760,80 |
| Lote 26 R\$898,96 | 170 m2 | R\$152.823,20 |

A soma da metragem dos dois lotes unificados em 400 m2 totaliza o valor de **R\$ 359.584,00 (trezentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e oitenta e quatro reais).**



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

14.2 CÁLCULO DO IA CONSTRUÇÃO

Soma $R_1 + R_2 + R_3 + R_4 + R_5 = V.G.V \div 5 = VM$ do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

| MG | ÁREA TOTAL | CONCLUSÃO |
|--------------|----------------------|----------------|
| R\$ 1.977,36 | 217,53m ² | R\$ 430.135,17 |

A planta do imóvel anexada, não foi apresentada a esta perita, e foi por ela obtida pela Prefeitura do Município de Barueri que "in loco", constatou a veracidade da metragem descrita em planta e escritura do imóvel.

| AREA DE TERRENO | ÁREA CONSTRUÇÃO | CONCLUSÃO |
|-----------------|-----------------|----------------|
| R\$ 359.584,00 | R\$ 430.135,17 | R\$ 789.719,17 |

Fonte metragem: dados colhidos em documento anexo emitido pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba e medida presencial.

MARGEM DE 5% DE PERCENTUAL ACIMA OU ABAIXO

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado **R. Piraí, 171 - Vila Diva, Carapicuíba – SP;** é de: **R\$ 789.719,17** (setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e dezenove reais e dezessete centavos), para VENDA do objeto desta avaliação.

Carapicuíba, 02 de abril de 2019.



Patrícia Erika Ribeiro Paiva Saj

CRECISP nº74535



Patrícia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

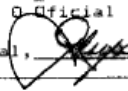
ANEXOS

fls. 281

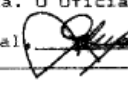
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP**
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA **283** FICHA **001** LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 02 de fevereiro de 1976

IMÓVEL: Terreno urbano, consistente do lote 25 (vinte e cinco) da Quadra I, medindo, digo, na Vila Diva, distrito e município de Carapicuíba, nesta comarca, medindo 10,50 metros de frente para a Rua I; 21,60 metros do lado direito; 25,00 metros do lado esquerdo e 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 230,00 metros quadrados, confrontando à direita com o lote 26, à esquerda com o lote 24 e nos fundos com o lote 27.- PROPRIETARIO: DERVAL FERREIRA DA ROSA AQUINO - ESPOLIO.- TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 15.367, da 1ª Circunscrição de Capital.- O Esc. (a) Lúcia S. Frota.- O Oficial (a) G. Lupo.-

O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 01.- Mat. 283.- Barueri, 02 de fevereiro de 1976.- TRANSMITENTE: ESPOLIO DE DERVAL FERREIRA DA ROSA AQUINO.- ADQUIRENTE: RICARDO ARRUDA DE AQUINO, (cic.565129298), brasileiro, solteiro, maior, estudante e ROBERTO LUIZ ARRUDA DE AQUINO, (cic.222232408), e sua mulher VERA MARIA ARRUDA DE AQUINO, ele funcionário público, ela doméstica, brasileiros e residentes em São Paulo, à Rua Alvarenga, 1492, Butantã.- TÍTULO: Herança legítima paterna.- FORMA: Formal de partilha passado aos 22.12.1972, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Distrital de Pinheiros, Exmo. Sr. Dr. Paulo Neves, e re-ratificado por escritura pública de 02.12.1975, fls. 218/247, do livro 42 do 1º Cartório de Notas local.- Valor: Cr\$1.840,00.- O Esc. (a) Lúcia S. Frota. O Oficial, (a) G. Lupo.-

O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 02.- Mat. 283.- Barueri, 02 de fevereiro de 1976.- TRANSMITENTE: RICARDO ARRUDA DE AQUINO, (cic.565129298), brasileiro, solteiro, maior, estudante, e ROBERTO LUIZ ARRUDA DE AQUINO, (cic.222232408), funcionário público e sua mulher VERA MARIA ARRUDA DE AQUINO, brasileira, doméstica, residentes em São Paulo, à Rua Alvarenga, 1492, Butantã.- ADQUIRENTE: MIRIAN ARAUJO COSTA, (cic.230966248), brasileira, solteira, maior, secretária, residente em São Paulo, à Rua Nova York, 130, apto. 61, Sumaré.- TÍTULO: Venda e Compra.- VALOR: Cr\$1.840,00.- O Escr. (a) Lúcia S. Frota.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. \$60,00.- Est. \$12,00.- Ap. \$9,00.- Total: Cr\$81,00.- Guia/ (continua no verso)

Este documento é cópia digitalizada por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 11:49, sob o número 101576/2020/1882600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035362-30.2018.8.26.0068 e código 9898458.

Pag.: 001/005 - Certidão na última página



Patrícia Saj Perita
CEL. 11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

| | |
|---|---|
| MATRÍCULA <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">283</div> | FICHA <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">001</div> |
| 19/76.- O Oficial, (Bel. Geraldo Lupo). | |
| REGISTRO Nº 03 - Mat. 283.- Barueri 04/janeiro/1977.- Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 10/12/1976, fls. 145/146, do livro nº 47 do 1º Cartório de Notas local, a proprietária acima referida, transmitiu à JORDO FERNANDES MACHADO, brasileiro, solteiro, do comércio, RG. 6.171.558 e CIC. 591.772.098, residente e domiciliado à Rua Simão Alvares, 581, São Paulo, pelo valor de Cr\$10.000,00 (Dez mil cruzeiros), o imóvel objeto da matrícula supra.- Dou fé.- O Esc. (a) Z. C. Ramalho.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. \$120,00.- Est. \$24,00.- Aps. \$18,00.- Total: Cr\$162,00.- Guia 02/77.- | |
| O Oficial, (Bel. Geraldo Lupo). | |
| REGISTRO Nº 04 - Mat. 283.- Barueri, 11 de fevereiro de 1977.- Por escritura lavrada aos 25 de janeiro de 1977, às fls. 181, do livro 47, no 1º Cartório de Notas local, o proprietário JORDO FERNANDES MACHADO (acima qualificado), TRANSMITIU, por venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, ao Dr. SERGIO LIANZA, brasileiro, médico, casado no regime de comunhão de bens com ELISA ARMINDA PINTO LIANZA, portador da cédula de identidade RG. nº 3.413.229, e CPF. sob nº 532.612.918-34, residente e domiciliado à Alameda Franca, nº 760, apto. 23, em São Paulo, Capital, pelo valor de Cr\$33.333,33 (trinta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e três centavos).- Dou fé.- O Escrevente, (a) Z. C. Ramalho.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. \$200,00.- Est. \$40,00.- Ap. \$30,00.- Total: Cr\$270,00.- Guia: 30/77.- | |
| O Oficial, (Bel. Geraldo Lupo). | |
| AV.05/283 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Carapicuíba, sob o número 23243-21-22-0202-00-000-2, conforme prova a xerox autenticada do talão de imposto arquivada em cartório.- A Escrevente, (a) Z. R. de Lima (Zilda/continua na ficha 02 | |

Pag.: 002/005 - Certidão na última página

Este documento é cópia digitalizada por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 08/11/2018 às 11:49, sob o número 101576120201. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035262-40.2018.8.26.0068 e código 9DB6#BB.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

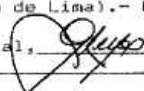
-continuação da ficha 01-

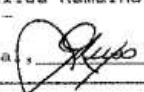
MATRÍCULA
283

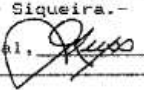
FICHA
002

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 14 de julho de 19 95

Ramalho de Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-
O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

AV.06/283 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Proceda-se a presente averbação autorizada pela escritura abaixo referida, para ficar constando que a RUA I para a qual o imóvel objeto desta matrícula faz frente, passou a denominar-se RUA PIRAI, tendo em vista a xerox autenticada do talão de imposto arquivada em cartório.- A Escrevente, (a) Z. R. de Lima (Zilda Ramalho de Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-
O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

R.07/283 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Pela escritura pública lavrada aos 23 de abril de 1982, às folhas 71 do Livro nº 1.702, no 4º Cartório de Notas de São Paulo - Capital, os proprietários Dr. SERGIO LIANZA, médico, e sua mulher dona ELISA ARMINDA PINTO LIANZA, do lar, ele brasileiro, ela portuguesa, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, portadores dos RG nºs 3 413 229-SSP-SP, e 3 859 487-DOPS-SP (para estrangeiro) e do CIC nº 532 612 918-34, residentes e domiciliados em São Paulo - Capital, à Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 870, apto. 21, TRANSMITIRAM a título de venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, à DJALCYR RAMOS MONTEIRO DA FONSECA, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com dona NORMA BRAGA DA FONSECA, portador do RG nº 3 553 447-SSP-SP, e do CIC nº 010 428 588-53, residente e domiciliado em São Paulo - Capital, à Rua Mario Paranhos Pederneras, nº 97, Planalto Paulista, pelo valor ajustado de Cr\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil cruzeiros), sem condições.- A Escrevente, (a) Z. R. Lima (Zilda Ramalho Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-
O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

Av.08, 14 de julho de 1995.-
Proceda-se esta averbação, para constar que esta matrícula e os seus atos, foram nesta data reconstituídos e trasladados (continua no verso)

Pag.: 003/005 - Certidão na última página

Este documento é cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026261-80.2019.8.26.0068 e código 9886985.



Patrícia Saj Perita
CEL. 11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

| | |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 283 | 002 |
| | VERSO |

dos para o sistema de fichas.-

O Oficial, Geraldo (Bel. Geraldo Lupo).

R.09, em 14 de julho de 1995.-

Pela escritura lavrada aos 29/06/1995, as fls. 103 do livro nº 88, no Tabelionato de Jandira, comarca de Barueri-SP, os proprietários DJALCYR RAMOS MONTEIRO DA FONSECA, já qualificado e sua mulher NORMA BRAGA DA FONSECA, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 4.934.573-SP e CPF nº 074.394.018-89, residentes e domiciliados na Avenida Irerê, nº 899, São Paulo-SP, transmitiram por venda feita, o imóvel desta matrícula, à PEDRO LUIZ DOS ANJOS, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 433.700-PA e CPF nº 801.832.478-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 8515/77, com PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS, brasileira, psicóloga, portadora do RG nº 14.921.586-SP e do CIC nº 093.388.164-02, residentes e domiciliados na Rua Barão de Jacaguai, nº 1.614, Campo Belo, São Paulo-SP, pelo preço certo e ajustado de R\$9.500,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições.- Valor Venal R\$9.866,84.-

O escrevente autorizado Maurício (Maurício Carvalho Lima)

Protocolo microfilme nº 152.304 Rolo 1.876

Av.10/283, em 24 de abril de 2.018.

Pela Certidão Judicial datada de 11 de abril de 2018 (protocolo de penhora online: PH000205721), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Juízo de Direito do 13º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, exirada dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 00263624320178260002), movida por INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA, CNPJ/MF. nº 56.563.158/0001-24, contra QUARTO ENCANTO MOVEIS E DECORAÇÕES EIRELI - ME, CNPJ/MF. nº 03.176.293/0001-50, PEDRO LUIZ DOS ANJOS, CPF/MF nº 801.832.478-68; e, PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado (juntamente com o imóvel matriculado sob nº 284 deste Registro de Imóveis), de propriedade dos co-executados, Pedro Luiz dos Anjos e Patricia Dalman Bittar dos Anjos, já qualificados, nos termos do

(Continua na ficha 003)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 08/11/2018 às 11:49, sob o número 1015761-20.2018.8.26.0068 e código 3B869BE. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-80.2018.8.26.0068 e código 3B869BE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 14:04, sob o número WCIV19700311414. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015761-20.2018.8.26.0068 e código 46E9EDA.



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

fls. 285

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.967-6

MATRÍCULA 285 FICHA 003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 24 de abril de 2018.

Auto/Termo de Penhora datado de 09 de março de 2018, **foi PENHORADO**, sendo de R\$148.592,05, o valor da dívida, tendo sido nomeados fiéis depositários, os próprios co-executados, **PEDRO LUIZ DOS ANJOS e PATRÍCIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS**, já qualificados, cada um por seu percentual de domínio.

O Escrevente Autorizado, Laiza Cristina Bernardo

Protocolo microfilme nº 445.158 *Laiza Cristina Bernardo* Roio 7.436
Escrevente Autorizada

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araçatuba, 198 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 8445158 (Registro de Imóveis)

Certidão que apresenta certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº 00000283), extraída sob
forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da
Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico,
bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou-lo. Barueri, 24 de abril de 2018.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS
DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/09 - Normas
da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para
efeitos solenais).

Total emolumentos desta
certidão, R\$ 51,19, es-
pecificados no recibo
talonário que acompanha
a 1ª Via do título.
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERRA

Certidão expedida às 16:36:37 horas do dia 25/04/2018
GUIA : 078/2018 escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
Código de controle de certidão : 
Prenotação Nº 445158 00028325042018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRÍCIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 11:49, sob o número 101576120201820068. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035262-10.2018.8.26.0068 e código 9886985.


Patricia Saj Perita
CEL. 11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

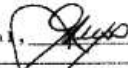
**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

fls. 286


**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP**
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRICULA: **284** FICHA: **001** LIVRO N. 2 - **REGISTRO GERAL**
Barueri, 02de fevereiro de 1976

IMÓVEL: Terreno consistente do lote 26 (vinte e seis) da Quadra I, na Vila Diva, distrito e município de Carapicuíba, nesta comarca, medindo 10,50 metros de frente, em curva para a Rua I; 16,00 metros à direita; 21,00 metros à esquerda e 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 170,00 metros quadrados, confrontando à direita com a Rua A, à esquerda com o lote 25 e nos fundos com o lote 27.- PROPRIETARIO: DERVAL FERREIRA DA ROSA AQUINO - ESPOLIO.- TÍTULO ADQUISITIVO: Transcrição nº 15.367, da 11ª Circunscrição da Capital.- O Esc. (a) Lúcia S. Frota.- O Oficial (a) G. Lupo.-

O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 01.- Mat. 284.- Barueri, 02 de fevereiro de 1976.- TRANSMITENTE: ESPOLIO DE DERVAL FERREIRA DA ROSA AQUINO.- ADQUIRENTE: RICARDO ARRUDA DE AQUINO, (cic.565129298), brasileiro, solteiro, maior, estudante e ROBERTO LUIZ ARRUDA DE AQUINO, (cic.222232408), e sua mulher VERA MARIA ARRUDA DE AQUINO, eis funcionários públicos, eis doméstica, brasileiros e residentes em São Paulo, à Rua Alvarenga, 1492, Butantã.- TÍTULO: Herança legítima paterna.- FORMA: Formal de partilha passado aos 22.12.1972, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Distrital de Pinheiros, Exmo. Sr. Dr. Paulo Neves, e re-ratificado por escritura pública de 02.12.1975, fls. 218/247, do livro 42 do 1º Cartório de Notas local.- Valor: Cr\$1.360,00.- O Esc. (a) Lúcia S. Frota. O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. \$60,00.- Est. \$12,00.- Ap. \$9,00.- Total: Cr\$81,00.- Guia 19/76.-

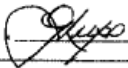
O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

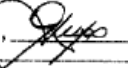
REGISTRO Nº 02.- Mat. 284.- Barueri, 02 de fevereiro de 1976.- TRANSMITENTE: RICARDO ARRUDA DE AQUINO, (cic.565129298), brasileiro, solteiro, maior, estudante, e ROBERTO LUIZ ARRUDA DE AQUINO, (cic.222232408), funcionário público e sua mulher VERA MARIA ARRUDA DE AQUINO, brasileira, doméstica, residentes em São Paulo, à Rua Alvarenga, 1492, Butantã.- ADQUIRENTE: MIRIAN ARAUJO COSTA, (cic.230966248), brasileira, solteira, maior, secretária, residente em São Paulo, à Rua Nova York, 130, apto. 61, Sumaré.- TÍTULO: Venda e Compra.- VALOR: Cr\$1.360,00.- O Escr. (a) Lúcia S. Frota.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. (continua no verso)

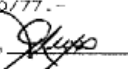
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 11:49, sob o número 10157612020188260068. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035262-10.2018.8.26.0068 e código 9DB69BK.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

| | |
|---|--|
| MATRÍCULA <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">284</div> | FICHA <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">001</div> VERSO |
|---|--|

\$60,00.- Est. \$12,00.- Ap. \$9,00.- Total: Cr\$81,00.- Guia 19/76.-
 O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 03 - Mat. 284.- Barueri 04/janeiro/1977.- Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 10/12/1976, fls. 145/146, do livro nº 47 do 1º Cartório de Notas local, a proprietária acima referida, transmitiu a JOÃO FERNANDES MACHADO, brasileiro, solteiro, do comércio, RG. 6.171.598 e CIC. 591.772.098, residente e domiciliado à Rua Simão Álvares, 581, São Paulo, pelo valor de Cr\$10.000,00 (Dez mil cruzeiros), o imóvel objeto da matrícula supra.- Dou fé.- O Esc. (a) Z. C. Ramalho.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. \$120,00.- Est. \$24,00.- Aps. \$18,00.- Total: Cr\$162,00.- guia 02/77.-
 O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 04 - Mat. 284.- Barueri, 11 de fevereiro de 1977.- Por escritura lavrada aos 25 de janeiro de 1977, as fls. 181, do livro 47, no 1º Cartório de Notas local, o proprietário JOÃO FERNANDES MACHADO (acima qualificado), TRANSMITIU, por venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, ao Dr. SERGIO LIANZA, brasileiro, médico, casado no regime de comunhão de bens com ELISA ARMINDA PINTO LIANZA, portador da cédula de identidade RG. nº 3.413.229, e CPF. sob nº 532.612.918-34, residente e domiciliado à Alameda Franca, nº 760, apto. 23, em São Paulo, Capital, pelo valor de Cr\$33.333,33 (trinta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e três centavos).- Dou fé.- O Escrevente, (a) Z. C. Ramalho.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. \$200,00.- Est. \$40,00.- Ap. \$30,00.- Total: Cr\$270,00.- Guia: 30/77.-
 O Oficial,  (Bel. Geraldo Lupo).

AV.05/284 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Carapicuíba, sob o número 23243-21-22-0175-00-000-2, conforme prova a xerox autenticada do talão de imposto arquivada em continuação na ficha 02

Pag.: 002/005 - Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 11:49, sob o número 101576120201882 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 002/005-2018.8.26.0068 e código 9E9E9EDA.



Patricia Saj Perita
 CEL. 11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

fls. 288

-continuação da ficha 01- **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
GL
OFICIAL

MATRÍCULA: **284** FICHA: **002** LIVRO N. 2 - **REGISTRO GERAL**
Barueri, 14 de julho de 19 95

cartório.- A Escrevente, (a) Z. R. de Lima (Zilda Ramalho de Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-
O Oficial, *GL* (Bel. Geraldo Lupo).

AV.06/284 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Procede-se a presente averbação autorizada pela escritura abaixo referida, para ficar constando que a RUA I para a qual o imóvel objeto desta matrícula faz frente, passou a denominar-se RUA PIRAI, tendo em vista a xerox autenticada do talão de imposto arquivada em cartório.- A Escrevente, (a) Z. R. de Lima (Zilda Ramalho de Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-
O Oficial, *GL* (Bel. Geraldo Lupo).

R.07/284 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Pela escritura pública lavrada aos 23 de abril de 1982, às folhas 71 do livro nº 1.702, no 4º Cartório de Notas de São Paulo - Capital, os proprietários Dr. SERGIO LIANZA, médico, e sua mulher dona ELISA ARMINDA PINTO LIANZA, do lar, ele brasileiro, ela portuguesa, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, portadores dos RG nos 3 413 229-SSP-SP, e 3 859 487-DOPS-SP (para estrangeiro) e do CIC nº 532 612 918-34, residentes e domiciliados em São Paulo - Capital, à Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 870, apto. 21, TRANSMITIRAM a título de venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, à DJALCYR RAMOS MONTEIRO DA FONSECA, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com dona NORMA BRAGA DA FONSECA, portador do RG nº 3 553 447-SSP-SP, e do CIC nº 010 428 568-53, residente e domiciliado em São Paulo - Capital, à Rua Mario Paranhos Pederneiras, nº 97, Planalto Paulista, pelo valor ajustado de Cr\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros), sem condições.- A Escrevente, (a) Z. R. Lima (Zilda Ramalho Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-
O Oficial, *GL* (Bel. Geraldo Lupo).

Av.08, 14 de julho de 1995.-
Procede-se esta averbação, para constar que esta matrícula (continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 11:49, sob o número 101576120201882601. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 101576120201882601 e código SB039394.

Pag.: 003/005 - Certidão na última página



Patrícia Saj Perita
CEL. 11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

fls. 389

| | |
|------------------|--------------|
| MATRÍCULA 284 | FICHA 002 |
| | VERSO |

e os seus atos, foram nesta data reconstituídos e trasladados para o sistema de fichas.-

O Oficial, Gilberto (Bel. Geraldo Lupo).

R.09, em 14 de julho de 1995.-
Pela escritura lavrada aos 29/06/1995, as fls. 103 do livro nº 88, no Tabelionato de Jandira, comarca de Barueri-SP, os proprietários DJALCYR RAMOS MONTEIRO DA FONSECA, já qualificado e sua mulher NORMA BRAGA DA FONSECA, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 4.934.573-SP e CPF nº 074.594.018-89, residentes e domiciliados na Avenida Irerê, nº 899, São Paulo-SP, transmitiram por venda feita, o imóvel desta matrícula, a PEDRO LUIZ DOS ANJOS, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 453.700-PA e CPF nº 801.832.478-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS, brasileira, psicóloga, portadora do RG nº 14.921.586-SP e do CIC nº 093.388.164-02, residentes e domiciliados na Rua Barão de Jacaguai, nº 1.614, Campo Belo, São Paulo-SP, pelo preço certo e ajustado de R\$6.500,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições.- Valor Venal R\$9.614,16.-

O escrevente autorizado, Maurício (Maurício Carvalho Lima)

Protocolo microfilme nº 152.304 Rolo 1.876

Av.10/284, em 24 de abril de 2018.
Pela Certidão Judicial datada de 11 de abril de 2018 (protocolo de penhora online: PH000205721), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Juízo de Direito do 13º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 00263624320178260002), movida por INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA, CNPJ/ME. nº 56.563.158/0001-24, contra QUARTO ENCANTO MOVEIS E DECORAÇÕES EIRELI - ME, CNPJ/ME. nº 03.176.293/0001-50, PEDRO LUIZ DOS ANJOS, CPF/MF. nº 801.832.478-68; e, PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado (juntamente com o imóvel matriculado sob nº 283 deste Registro de Imóveis), de propriedade dos co-executados, Pedro Luiz dos

(Continua na ficha 003)

Pag.: 004/005 - Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 11:49, sob o número 1015761202018826006E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00263624320178260002 e código 988695EM.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 14:04, sob o número WCIV19700311414. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015761-20.2018.8.26.0068 e código 46E9EDA.



Patrícia Saj Perita
CEL. 11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

fls. 280

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12/067-6

MATRÍCULA 284 FICHA 003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 24 de abril de 2018.

Anjos e Patrícia Dalman Bittar dos Anjos, já qualificados, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 09 de março de 2018, **foi PENHORADO**, sendo de R\$148.592,05, o valor da dívida, tendo sido nomeados fiéis depositários, os próprios co-executados, **PEDRO LUIZ DOS ANJOS e PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS**, já qualificados, cada um por seu percentual de domínio.

O Escrevente Autorizado, Lalza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 445.158 Rolo 7.436

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araçuaia, 198 - Alphaville - Barueri/SP. BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL. PROTOCOLO Nº 8445158 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0000284), extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade. O referido é verdade e dou-lo. Barueri, 24 de abril de 2018.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, item 15, letra "C" do provimento 58/09 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Total emolumentos desta certidão, R\$ 91,19, es-pecificados no recibo talonário que acompanha a 1ª via do título.
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:36:59 horas do dia 25/04/2018
GUIA : 078/2018 escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
Código de controle de certidão : 
Prenotação Nº 445158 00028425042018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 11:49 , sob o número 10157612020188260068. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pq/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035262-10.2018.8.26.0068 e código 9BB6#EM.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)



CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO IMOBILIÁRIA 2160/2019
INTERESSADO(A): PEDRO LUIZ DOS ANJOS

A SECRETARIA DE RECEITA E RENDAS do Município de Carapicuíba, através do Setor de Dívida Ativa, C E R T I F I C A, em relação ao imóvel abaixo, que:

| | |
|---|-----------|
| Inscrição Cadastral Nº: 23243.21.22.0175.00.000 | |
| Endereço: RUA PIRAI Nº 171 | |
| Bairro: VL DIVA | |
| Lote nº: 26 | Quadra: I |
| Proprietário: PEDRO LUIZ DOS ANJOS | |
| Compromissário: | |

Existe(m) Débito(s) de: 011 - IPTU dos anos 2015 , 2016 , 2017 , 2018

Valor Atualizado (R\$): 6.074,18

Fica ressalvado o direito da **Fazenda Pública do Município de Carapicuíba**, na cobrança de débitos provenientes de imposto, taxas, contribuição de melhoria e multas, que venham a ser apurados, ou que se verifique a qualquer tempo, nos termos da Lei 2.988, de 28 de dezembro de 2009. Que a liberação da CERTIDÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS não isenta de responsabilidades sob o pagamento do ITBI.

A autenticidade desta Certidão deverá ser confirmada via internet no endereço: carapicuiiba.sp.gov.br/index.php/carapicuiiba/servicos, clicando no ícone IPTU, ITBI e TAXAS.

Carapicuíba , 10 de Março de 2019.

Certidão emitida às 17:09 horas do dia 10/03/2019 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão:
CIP3EC37C3E032C4AECDE47A942C9D3A7FC

Rua Célio Meucci, 64, Vila Caldas, Carapicuíba - SP. - CEP: 06310-150 - Fone/Fax: 4164-5469
Site: www.carapicuiiba.sp.gov.br e-mail: receita.rendas@carapicuiiba.sp



Patrícia Saj Perita
CEL. 11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

Prefeitura de Carapicuíba
Secretaria de Receita e Rendas



Notificação Número: 23243.21.22.0175.00.000/2019
Carapicuíba, 23 de janeiro de 2019

Prezado Contribuinte,

Identificamos, por meio de levantamento que o imóvel de sua propriedade/posse apresentou divergência em relação à área construída e área constante dos nossos cadastros. Estas informações poderão ser visualizadas através do site www.carapicuiiba.sp.gov.br > **Serviços** > **Atualização de Área Construída** > **Clique aqui**. Dados de acesso:

- **Login:** 232432122017500000
- **Senha:** 23243212201750000012

Caso não concorde com as informações apresentadas, procure nosso Posto de Atendimento ao Contribuinte (PAC), situado na Av. Pres. Vargas, 280 - VI. Caldas, Carapicuíba - SP, de segunda a sexta-feira das 9:00 às 15:00h, até o dia **15/02/2019**, munido dos seguintes documentos:

- Carnê do IPTU ou segunda via, CPF e RG (original e cópia simples);
- Cópida desta notificação e comprovante de residência;
- Fotos frontal, laterais e do fundo da construção (impressas em folha A4);
- Planta ou croqui detalhado do imóvel, **assinado por profissional habilitado**;
- Matrícula do imóvel, escritura ou documento de compra e venda, reconhecido em cartório;
- Em caso de não ser o proprietário ou comissário, apresentar a procuração com firma reconhecida.

ATENÇÃO: Todos os documentos mencionados acima são obrigatórios para a abertura de processo administrativo para análise do pedido de revisão.

OBSERVAÇÃO: A abertura do processo de revisão não terá efeito para solicitação de Habite-se ou regularização do imóvel junto ao Município ou qualquer outro órgão Estadual ou Federal, podendo ser exigida essa regularização posteriormente.

IMPORTANTE: O não comparecimento no prazo acima estipulado, implicará no lançamento da diferença da área construída apurada no IPTU, conforme disposição legal contida no Código Tributário Nacional e na Lei Municipal 2.968/09.

Telefone de contato: (11) 4164-5439



Inscrição: 23243.21.22.0175.00.000

Proprietário: PEDRO LUIZ DOS ANJOS

Endereço: RUA PIRAI, 171, VL.DIVA - CARAPICUÍBA-SP CEP 06350-010

Dados do imóvel:

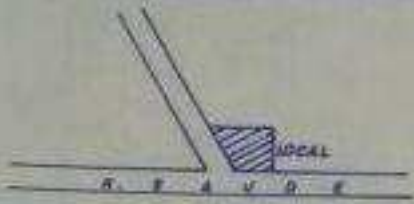

Área construída antes do levantamento (m²):

Área construída identificada após levantamento (m²): **193.03**



Patrícia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------|---------------|--------|---------------|--------|-------------|--------|------------------|--------|------|--|
| PLANTA DE UNIFICAÇÃO | | FU | | | | | | | | | | |
| ASSUNTO UNIFICAÇÃO DE LOTES LOCAL: R. PIRAI 171 LOTES 25-26 P/ LOTE 25 QD. 1 BAIRRO: VILA DIVA - CARAPÁ SP PROP. PEDRO LUIZ DOS ANJOS IC. 2324321220202000002 - 232432122Q175000002 | | | | | | | | | | | | |
| ESC. 1:200 SIT. S/ESC. | ... e aprova o presente reconhecimento parte da prefeitura do direito | | | | | | | | | | | |
|  |  | | | | | | | | | | | |
| <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">ÁREAS EM M².</td> </tr> <tr> <td>LOTE 25 _____</td> <td style="text-align: right;">230,00</td> </tr> <tr> <td>LOTE 26 _____</td> <td style="text-align: right;">170,00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL _____</td> <td style="text-align: right;">400,00</td> </tr> <tr> <td>A UNIFICAR _____</td> <td style="text-align: right;">400,00</td> </tr> </table> | ÁREAS EM M ² . | | LOTE 25 _____ | 230,00 | LOTE 26 _____ | 170,00 | TOTAL _____ | 400,00 | A UNIFICAR _____ | 400,00 | PROR | |
| ÁREAS EM M ² . | | | | | | | | | | | | |
| LOTE 25 _____ | 230,00 | | | | | | | | | | | |
| LOTE 26 _____ | 170,00 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL _____ | 400,00 | | | | | | | | | | | |
| A UNIFICAR _____ | 400,00 | | | | | | | | | | | |
| Prefeitura Municipal de Carapicuíba Secretaria de Planejamento Urbano ATIVIDADE Confirmação digitalizada para o SIA Em 16 de 06 de 198 Processo nº 484158 / 464198 Roberto Antônio Montezani ENGENHEIRO CIVIL (124.4000) Paulo Umasta Secretário Municipal de Planejamento Urbano | | | | | | | | | | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 14:04, sob o número WCIV19700311414. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015761-20.2018.8.26.0068 e código 46E9EDA.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

| | | |
|--|--------------------------------|----------|
|  Prefeitura do Município de Carapicuíba <small>SEPU - Secretaria de Planejamento Urbano</small> ALVARÁ DE UNIFICAÇÃO | PROCESSO Nº | 4,876/98 |
| | DATA DE EMISSÃO | 16/06/98 |
| | ALVARÁ DE UNIFICAÇÃO Nº | ,464/98 |

| | | | |
|----------------------------|---|-------------------------------|----------------------------|
| NOME DO INTERESSADO | | PEDRO LUIZ DOS ANJOS | |
| ENDEREÇO | RUA PIRAI | Nº | 171 |
| QUADRA | 1 | LOTE | 25 E 26 |
| BAIRRO | VILA DIVA | | |
| ÁREA DO TERRENO | 400,00 | INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº | 23,243,21,22,0202,00,000,2 |
| DESCRIÇÃO DOS LOTES | UNIFICAÇÃO DOS LOTES 25 E 26 - ÁREA 400,00 M ² . | | |

Os lotes não estão situado em área de proteção de mananciais e área limítrofe do Município. A aprovação da unificação não implica no reconhecimento da construção existente.

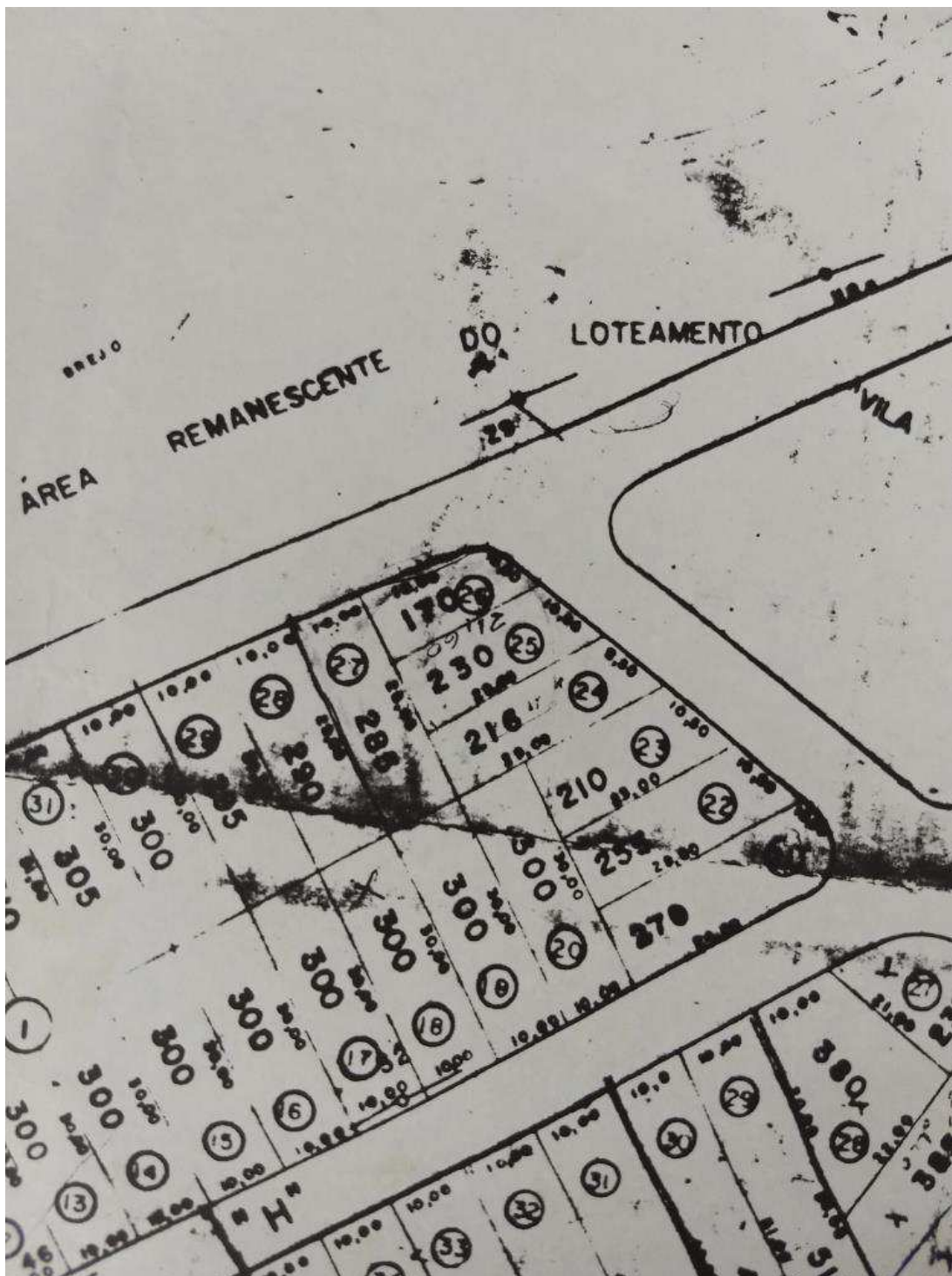

Roberto
Carteiro e Assinatura do Fiscal - 91111
 ENG. CIVIL CRECA 136.408/D
 Matr. 1321


NICOLAS SENEMO MARTINS
Director de Planejamento Urbano


PAULO UMADA
Secretário de Planejamento Urbano

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 14:04, sob o número WCIV19700311414. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015761-20.2018.8.26.0068 e código 46E9EDA.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 14:04, sob o número WCIV19700311414. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015761-20.2018.8.26.0068 e código 46E9EDA.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

| | | | | | | | |
|--|--|----------------|------------|--------|-------------|--------|--|
| PLANTA DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
| ASSUNTO CONSERVAÇÃO DE UMA RESID. | | | | | | | |
| LOCAL R. PIRAI 171 | | | | | | | |
| LOTE 25 E 26 QD.1 | | | | | | | |
| BAIRRO VILA DIVA CARAPICUIBA S.P. | | | | | | | |
| PROP. PEDRO LUIZ DOS ANJOS | | | | | | | |
| I C 23243. 21. 22. 0202.00.0002 ✓ 23243. 21. 22. 0175. 00.0002 ✓ | | | | | | | |
| ESCALA 1:100 | | | | | | | |
| SIT. S/ESCALA | <p>Negarei para os devidos fins que a aprovação do presente não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade no terreno.</p> | | | | | | |
| | | | | | | | |
| <table border="0"> <tr> <td>ÁREAS EM</td> <td>M²</td> </tr> <tr> <td>DO TERRENO</td> <td>400,00</td> </tr> <tr> <td>A CONSERVAR</td> <td>153,50</td> </tr> </table> | ÁREAS EM | M ² | DO TERRENO | 400,00 | A CONSERVAR | 153,50 | <p>PROP. <i>[Signature]</i></p> <p>MARCOS ANTONIO MARQUES ENG.º CIVIL</p> |
| ÁREAS EM | M ² | | | | | | |
| DO TERRENO | 400,00 | | | | | | |
| A CONSERVAR | 153,50 | | | | | | |
| <p>Prefeitura Municipal de Carapicuíba Secretaria de Planejamento Urbano</p> <p align="center">APROVADO</p> <p>Conforme despacho emanado pelo Sr. Prefeito</p> <p align="right">11/06/198</p> | | | | | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 14:04, sob o número WCIV19700311414. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015761-20.2018.8.26.0068 e código 46E9EDA.



Patrícia Saj Perita
CEL. 11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO
A.V BRIG. FARIA LIMA, 2414 - SOBRELHOJA - CEP: 01452-002 - TEL: (011) 815-4466

ART - ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA
LEI FEDERAL Nº 6.496 DE 07/12/77

1 N° da ART: 060064614598089
2 MICROFILMAGEM

3 NOME COMPLETO: MARCOS ANTONIO MARQUES
4 TÍTULO PROFISSIONAL: Engenheiro Civil
5 CPE: 501.487.538-88

6 TIPO DE ART: 1 - NENHUMA DAS SEQUINTES
7 VINCULADA À ART-SP Nº:
8 HÁ OUTRAS ARTS VINCULADAS? 1 - SIM (LISTAR EM 26) 2 - NÃO 2
9 ALTERAÇÃO / COMPLEMENTAÇÃO DA ART: 1 - SIM 2 - NÃO 2
10 SUBPREMITIDA? 1 - SIM 2 - NÃO 2

11 CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO: 1
12 ÁREA DE ATUAÇÃO: 10
13 TIPO DO CONTRATO: 2 - PESSOA FÍSICA

14 NOME COMPLETO: EMPRESA CONTRATADA
15 N° REG. CREA: 16 CGC: 17 CLASSIFICAÇÃO: 1 - EMPRESA PRIVADA

18 NOME COMPLETO (LEGÍVEL): PEDRO LUIZ DOS ANJOS
19 TELEFONE PARA CONTATO: (011) 429.41.80

20 ENDEREÇO DO OBJETIVO DO CONTRATO: RUA PIRATÁ - 171 - VILA DÍVA
21 CEP: 06320-290

| CLASSIFICAÇÃO | NATUREZA | UN. | QUANTIFICAÇÃO | ATIVIDADES TÉCNICAS |
|---------------|----------|-----|---------------|---------------------|
| 1 | AL000615 | | 153,50 | 29 |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |

26 RESUMO DO CONTRATO: CONSERVAÇÃO - HABITE-SE / CARAPICUIBA

30 MAR 1998
M.A.M. ESCRITÓRIO DE ENGENHARIA
Av. Inocêncio Seráfico, 253 - Salas 1 e 2
Centro - CEP 06300 - Carapicuíba - S.P.
Fone: 429-4180

27 VALOR DO CONTRATO: 28 DATA DO CONTRATO: 30/03/98
29 DATA INÍCIO EXECUÇÃO: 30/03/98
30 DESTINE 10% À SUA ENTIDADE DE CLASSE: 31 COD. EXCEÇÃO: (SUJEITO A COMPLIÇÃO)

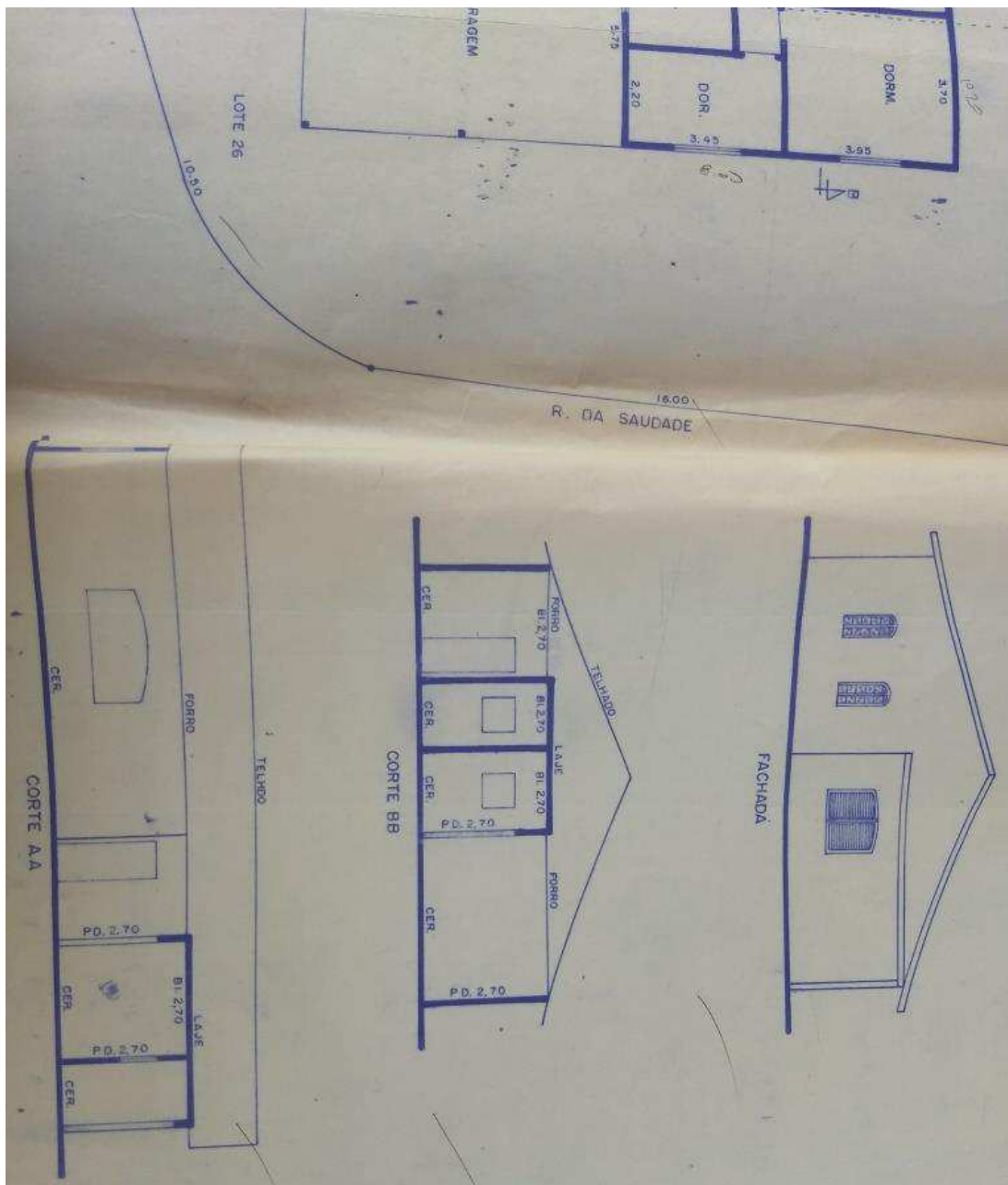
32 ASSINATURA: CARAPICUIBA, 30 MAR 1998
33 VALOR DA TAXA A PAGAR: R\$ 14,50
34 AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA: 14.50R 20/02

3ª VIA - PROFISSIONAL 4ª VIA OBRA / SERVIÇO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 14:04, sob o número WCIV19700311414. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015761-20.2018.8.26.0068 e código 46E9EDA.

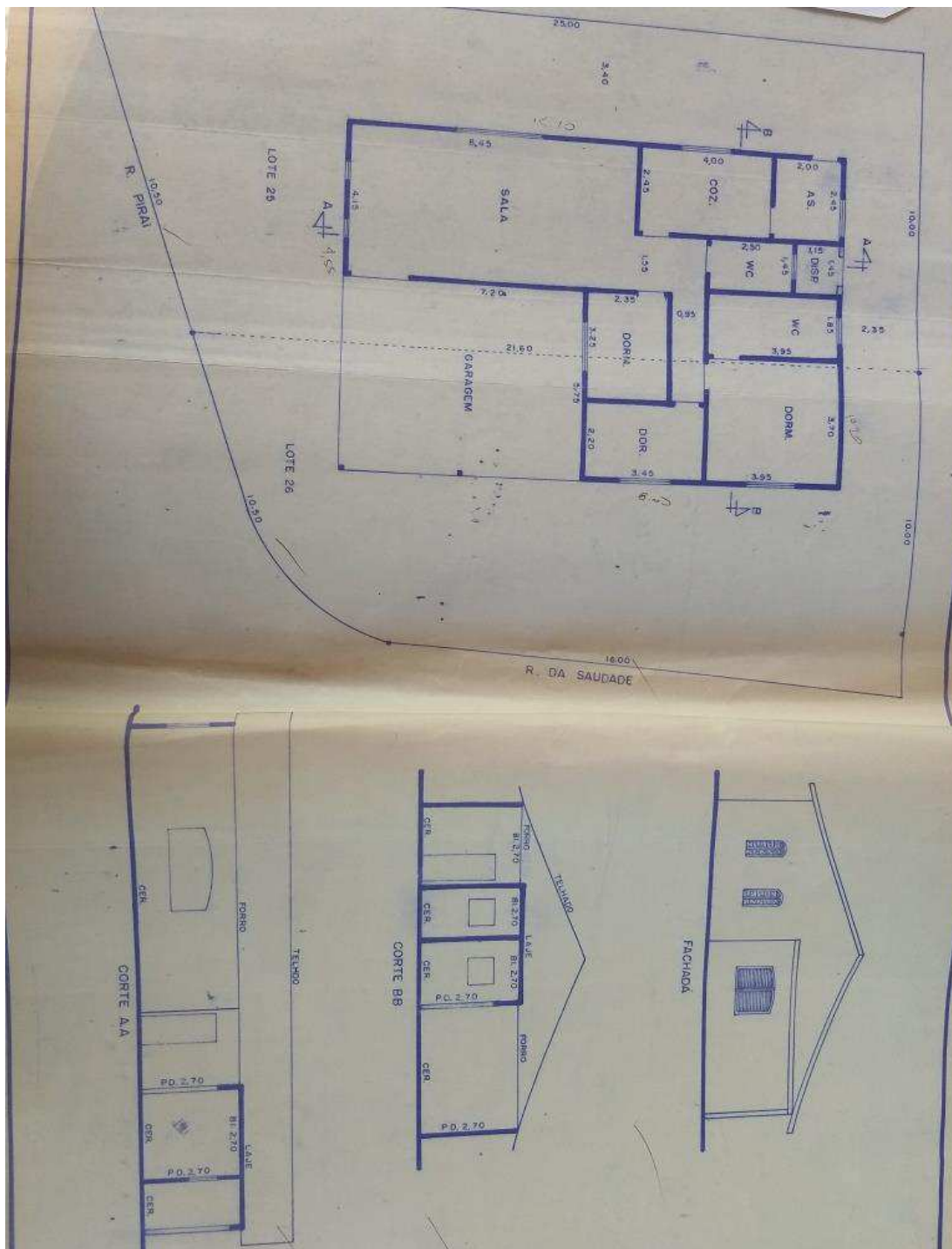


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)



Patrícia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

CURRICULO

Pelo presente, eu **PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ**, corretora de imóveis; credenciada e habilitada pelo **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (CRECI / COFECI)** – sob nº 74535, cadastrada no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) sob nº 18122, tendo cursado para **PERITO JUDICIAL** pelo **INSTITUTO JB OLIVEIRA** sob nº 04.0105-16, **Embaixadora da Cidade, Delegada Estadual da Concidades/SP, Graduada em GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS** pela **ANHEMBI MORUMBI**; e **Pós Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícias** por **Faculdade Cidade Verde**; declaro pelo presente instrumento que compareci no imóvel atendendo a solicitação conforme nomeação fls.41 do processo em epígrafe para fazer esta **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**. de acordo ao art. 3º da Lei 6.530/78.

Sem mais esta perita nomeada aos autos do processo em epígrafe, encerra este laudo contendo 54 laudas, devidamente numeradas.

Carapicuíba-SP, 02 de abril de 2019



PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ
Perita Judicial





Patricia Saj
Perícias em Grafotécnica e
Avaliações Imobiliárias

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CARAPICUIBA –SP.**

Processo Digital: 1015761-20.2018.8.26.0068

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Interlagos Shopping Center Comercial Ltda.

Executado: Quarto Encanto Móveis e Decorações Ltda. - Me e outros

PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, Perita Avaliadora nomeada, corretora de imóveis; credenciada e habilitada pelo **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (CRECI / COFECI) – sob nº 74535, cadastrada no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) sob nº 18122**, tendo cursado para **PERITO JUDICIAL** pelo **INSTITUTO JB OLIVEIRA sob nº 04.0105-16, Embaixadora da Cidade, Delegada Estadual da Concidades/SP, Graduada em GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS pela ANHEMBI MORUMBI; e Pós Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícias pela Faculdade Cidade Verde**; devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, em resposta a respeitável decisão de Vossa Excelência, referente à impugnação do seu laudo, esclarecer, para depois requerer, o seguinte:

A Perita atendeu, na elaboração da prova técnica, todos os requisitos técnicos pertencentes à hipótese. Dessa forma, não há qualquer motivação fática e/ou legal para se entender pela existência de falha na peça apresentada;

Os incontáveis questionamentos mais se apresentam como inconformismo do Requerente com o conclusivo técnico, do que a presença de eventual mancha no laudo apresentado. Considera-se que não há motivo pelo qual não há razoabilidade nas sustentações apresentadas;

Pode se perceber, com facilidade, que a impugnação feita se resume em total inconformismo da parte impugnante.

Vejamos:

O executado, pleiteia por um valor maior do imóvel, que o valor, apontado em Laudo, mostrando referenciais para ilustração em sua impugnação.

No que se trará dos referenciais apresentados pelo executado; primeiramente devemos nos atentar que conforme descrito pelo ASSISTENTE TECNICO nunca anteriormente mencionado aos autos conforme designa o Art. 465, § 1 da Lei 13105/15. Sendo corretor de Imóveis sem especialização alguma em engenharia conforme currículo apresentado em fls. 252-253; não está apto a fazer avaliações com métodos que utilizam fatoração, somente podendo elaborar PTAM (Parecer Técnico De Avaliação Imobiliária); o mesmo por falta de experiência e capacitação, formula apenas um tipo de fatoração e tão somente para o Imóvel Avaliando,



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br



Patricia Saj
Perícias em Grafotécnica e
Avaliações Imobiliárias

deixando os imóveis usados como referências sem utilização alguma de fatores, para beneficiar seu contratante, ou seja, não usa no Imóvel Avaliando e nem nas referências para avaliação, fator de frente dupla; fator de depreciação por ser rua sem asfalto diferenciando do Imóvel Avaliando que é rua asfaltada, (conforme se descreve em ref. 02 fls. 210, ref.03 fls. 211 e ref. 04 fls. 212), fator de topografia, margem de segurança de 30% (trinta por cento), entre outros fatores a serem utilizados.

Reitero pedindo a observação que o Assistente Técnico não utiliza fatoração em nenhum dos referenciais utilizado, o único fator por ele colocado no Imóvel Avaliando, obtendo então um erro grave de forjar dados incorretos para seus exemplos referidos.

Para que não haja dúvida levando em consideração que todos os referenciais são predominantemente similares ao Imóvel objeto desta avaliação ou seja com todos os fatores **“iguais”**, que não são mencionados em Laudo divergente; coloco uma planilha com as fatorações **mínimas (por não haver informações no laudo de divergência)** e a margem de segurança de 30% (trinta por cento), e vemos que somente 2(duas) referencias poderiam ser utilizadas, que não seria possível para uma avaliação.*(somente os que **NÃO** estão grifados podem permanecer como referencias).

| valor m2/R\$ | fator de oferta | fator de topografia | Fator de frente múltipla | fator localização | preço homogeneizado | | |
|--------------|-----------------|---------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|-------------|----------|
| valor m2/R\$ | F. oferta | F. top | F.Fmult | F.loc | preço homogeneizado | | |
| 783,33 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 775,50 | | |
| 796,67 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 788,70 | | |
| 816,67 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 808,50 | | |
| 1003,75 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 993,75 | | |
| 856,67 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 855,00 | | |
| 1063,33 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1052,70 | | |
| 883,33 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 874,50 | | |
| | | | | MÉDIA(soma / ref) | 878,81 | menos 30% | mais 30% |
| | | | | desvio padrão | | 856,56 | 901,06 |
| | | | | coef. Variância | | 106,172563 | |
| | | | | CV% | | 0,120814367 | |
| | | | | | | 21% | |

Ainda para maior explanação coloco a Avaliação da Construção com outra metodologia, posteriormente, na conclusão; incluo o cálculo com os valores obtidos pelas referências utilizadas em laudo confeccionado por esta signatária, conforme se segue:

**CONSTRUÇÃO/CASAS:
CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO DO IA E METODOLOGIA APLICADA
PARA DETERMINAR O VALOR DA EDIFICAÇÃO.**

Em acordo com metodologia preconizada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em sua Norma NBR-14.653/2 - **Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos**

O Método da quantificação do custo que assim determina:



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br



Patrícia Saj
Perícias em Grafotécnica e
Avaliações Imobiliárias

“Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.”

Neste sentido utilizamos em consonância com a NBR, o consagrado estudo **“Valores de Edificações em Imóveis Urbanos”** desenvolvido pelo IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP,

Que assim determina:

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

Vb = CUB-SP x Pc x Ac x Foc [Equação 5]

O CUB é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O dado é do SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) e da FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Determinamos para a residência (edificação) em análise, conforme o estudo de Valores de Edificações em Imóveis Urbanos desenvolvido pelo IBAPE/SP, os seguintes FATORES:

- PADRÃO CONSTRUTIVO – Médio



Patrícia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br



Patricia Saj
Perícias em Grafotecnica e Avaliações Imobiliárias


Valores de Edificações

1.2.5 PADRÃO MEDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.




| Padrão | Intervalo de Índices - Pc | | |
|---------------------|---------------------------|-------|--------|
| | Mínimo | Médio | Máximo |
| 1.2.5- Padrão Médio | 1,903 | 2,154 | 2,355 |

31

- ESTADO DE CONSERVAÇÃO –Necessitando de reparos simples

Diante das constatações expostas, passamos a determinação do preço da edificação no atual estado de conservação.

Metodologia: Quantificação do custo (Vb = CUB-SP x Pc x Ac x Foc)

| | | |
|------------------------|--------------------------|-------------|
| CUB/SP | consulta/ julho de 2.019 | R\$1.389,16 |
| PC(Padrão Construtivo) | médio | 1,903 |



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br



Patricia Saj
Perícias em Grafotécnica e
Avaliações Imobiliárias

| | | |
|---|------------------------------------|--------|
| AC (Área Construída em m ²) | | 217,53 |
| FOC (Fator de Obsolescência ou Depreciação) | Necessitando de reparos ou Simples | 0,8458 |

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc \text{ [Equação 5]}$$

Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avaliando, esta Perita se louvará no conhecido e consagrado estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017**

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital da benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br



Patricia Saj
Perícias em Grafotecnia e
Avaliações Imobiliárias

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

| | |
|----|---|
| R= | Coeficiente residual correspondente ao padrão |
| K= | Coeficiente Ross/Heidecke (tab.2) |

Para se obter o coeficiente K, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e sua vida referencial, assim como, seu Estado de Conservação.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | Idade Referencial – IR (anos) | Valor Residual – R (%) |
|-------------|---------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | 5 | 0 |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 10 | 0 |
| | CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 60 | 20 |
| | | 1.2.2- Padrão Proletário | 60 | 20 |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 70 | 20 |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 70 | 20 |
| | | 1.2.5- Padrão Médio | 70 | 20 |
| | | 1.2.6 - Padrão Superior | 70 | 20 |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 60 | 20 |
| | | 1.2.8 - Padrão Luxo | 60 | 20 |

Idade em % da Vida referencial = $\frac{\text{Idade da edificação}}{\text{Vida referencial}}$

Idade em % da Vida referencial = $\frac{19}{70} = 27,14$

| | | | |
|---|---------------------------------|-------|--|
| E | Necessitando de reparos simples | 18,10 | superficiais e pintura externa e interna. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com |
|---|---------------------------------|-------|--|



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br



Patrícia Saj
Perícias em Grafotecnia e
Avaliações Imobiliárias

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

| Idade em % da Vida Referencial | Estado de Conservação - Ec | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | A 0,00% | B 0,32% | C 2,52% | D 8,09% | E 18,10% | F 33,20% | G 52,60% | H 75,20% |
| 2% | 0,9898 | 0,9866 | 0,9649 | 0,9097 | 0,8106 | 0,6612 | 0,4692 | 0,2455 |
| 4% | 0,9792 | 0,9761 | 0,9545 | 0,9000 | 0,8020 | 0,6541 | 0,4641 | 0,2428 |
| 6% | 0,9682 | 0,9651 | 0,9438 | 0,8899 | 0,7930 | 0,6468 | 0,4589 | 0,2401 |
| 8% | 0,9568 | 0,9537 | 0,9327 | 0,8794 | 0,7836 | 0,6391 | 0,4535 | 0,2373 |
| 10% | 0,9450 | 0,9420 | 0,9212 | 0,8685 | 0,7740 | 0,6313 | 0,4479 | 0,2344 |
| 12% | 0,9328 | 0,9298 | 0,9093 | 0,8573 | 0,7640 | 0,6231 | 0,4421 | 0,2313 |
| 14% | 0,9202 | 0,9173 | 0,8970 | 0,8458 | 0,7536 | 0,6147 | 0,4362 | 0,2282 |
| 16% | 0,9072 | 0,9043 | 0,8843 | 0,8338 | 0,7430 | 0,6060 | 0,4300 | 0,2250 |
| 18% | 0,8938 | 0,8909 | 0,8713 | 0,8215 | 0,7320 | 0,5971 | 0,4237 | 0,2217 |
| 20% | 0,8800 | 0,8772 | 0,8578 | 0,8088 | 0,7207 | 0,5878 | 0,4171 | 0,2182 |
| 22% | 0,8658 | 0,8630 | 0,8440 | 0,7958 | 0,7091 | 0,5784 | 0,4104 | 0,2147 |
| 24% | 0,8512 | 0,8485 | 0,8297 | 0,7823 | 0,6971 | 0,5686 | 0,4035 | 0,2111 |
| 26% | 0,8362 | 0,8335 | 0,8151 | 0,7686 | 0,6848 | 0,5586 | 0,3964 | 0,2074 |
| 28% | 0,8208 | 0,8182 | 0,8001 | 0,7544 | 0,6722 | 0,5483 | 0,3891 | 0,2036 |
| 30% | 0,8050 | 0,8024 | 0,7847 | 0,7399 | 0,6593 | 0,5377 | 0,3816 | 0,1996 |
| 32% | 0,7888 | 0,7863 | 0,7689 | 0,7250 | 0,6460 | 0,5269 | 0,3739 | 0,1956 |
| 34% | 0,7722 | 0,7697 | 0,7527 | 0,7097 | 0,6324 | 0,5158 | 0,3660 | 0,1915 |
| 36% | 0,7552 | 0,7528 | 0,7362 | 0,6941 | 0,6185 | 0,5045 | 0,3580 | 0,1873 |
| 38% | 0,7378 | 0,7354 | 0,7192 | 0,6781 | 0,6043 | 0,4929 | 0,3497 | 0,1830 |
| 40% | 0,7200 | 0,7177 | 0,7019 | 0,6618 | 0,5897 | 0,4810 | 0,3413 | 0,1786 |
| 42% | 0,7018 | 0,6996 | 0,6841 | 0,6450 | 0,5748 | 0,4688 | 0,3327 | 0,1740 |
| 44% | 0,6832 | 0,6810 | 0,6660 | 0,6279 | 0,5595 | 0,4564 | 0,3238 | 0,1694 |
| 46% | 0,6642 | 0,6621 | 0,6475 | 0,6105 | 0,5440 | 0,4437 | 0,3148 | 0,1647 |
| 48% | 0,6448 | 0,6427 | 0,6286 | 0,5926 | 0,5281 | 0,4307 | 0,3056 | 0,1599 |
| 50% | 0,6250 | 0,6230 | 0,6093 | 0,5744 | 0,5119 | 0,4175 | 0,2963 | 0,1550 |
| 52% | 0,6048 | 0,6029 | 0,5896 | 0,5559 | 0,4953 | 0,4040 | 0,2867 | 0,1500 |
| 54% | 0,5842 | 0,5823 | 0,5695 | 0,5369 | 0,4785 | 0,3902 | 0,2769 | 0,1449 |
| 56% | 0,5632 | 0,5614 | 0,5490 | 0,5176 | 0,4613 | 0,3762 | 0,2670 | 0,1397 |
| 58% | 0,5418 | 0,5401 | 0,5281 | 0,4980 | 0,4437 | 0,3619 | 0,2568 | 0,1344 |
| 60% | 0,5200 | 0,5183 | 0,5069 | 0,4779 | 0,4259 | 0,3474 | 0,2465 | 0,1290 |
| 62% | 0,4978 | 0,4962 | 0,4853 | 0,4575 | 0,4077 | 0,3325 | 0,2360 | 0,1235 |
| 64% | 0,4752 | 0,4737 | 0,4632 | 0,4368 | 0,3892 | 0,3174 | 0,2252 | 0,1178 |
| 66% | 0,4522 | 0,4508 | 0,4408 | 0,4156 | 0,3704 | 0,3021 | 0,2143 | 0,1121 |
| 68% | 0,4288 | 0,4274 | 0,4180 | 0,3941 | 0,3512 | 0,2864 | 0,2033 | 0,1063 |
| 70% | 0,4050 | 0,4037 | 0,3948 | 0,3722 | 0,3317 | 0,2705 | 0,1920 | 0,1004 |
| 72% | 0,3808 | 0,3796 | 0,3712 | 0,3500 | 0,3119 | 0,2544 | 0,1805 | 0,0944 |
| 74% | 0,3562 | 0,3551 | 0,3472 | 0,3274 | 0,2917 | 0,2379 | 0,1688 | 0,0883 |
| 76% | 0,3312 | 0,3301 | 0,3229 | 0,3044 | 0,2713 | 0,2212 | 0,1570 | 0,0821 |
| 78% | 0,3058 | 0,3048 | 0,2981 | 0,2811 | 0,2505 | 0,2043 | 0,1449 | 0,0758 |
| 80% | 0,2800 | 0,2791 | 0,2729 | 0,2573 | 0,2293 | 0,1870 | 0,1327 | 0,0694 |
| 82% | 0,2538 | 0,2530 | 0,2474 | 0,2333 | 0,2079 | 0,1695 | 0,1203 | 0,0629 |
| 84% | 0,2272 | 0,2265 | 0,2215 | 0,2088 | 0,1861 | 0,1518 | 0,1077 | 0,0563 |
| 86% | 0,2002 | 0,1996 | 0,1952 | 0,1840 | 0,1640 | 0,1337 | 0,0949 | 0,0496 |
| 88% | 0,1728 | 0,1722 | 0,1684 | 0,1588 | 0,1415 | 0,1154 | 0,0819 | 0,0429 |
| 90% | 0,1450 | 0,1445 | 0,1413 | 0,1333 | 0,1188 | 0,0969 | 0,0687 | 0,0360 |
| 92% | 0,1168 | 0,1164 | 0,1139 | 0,1074 | 0,0957 | 0,0780 | 0,0554 | 0,0290 |
| 94% | 0,0882 | 0,0879 | 0,0860 | 0,0811 | 0,0722 | 0,0589 | 0,0418 | 0,0219 |
| 96% | 0,0592 | 0,0590 | 0,0577 | 0,0544 | 0,0485 | 0,0395 | 0,0281 | 0,0147 |
| 98% | 0,0298 | 0,0297 | 0,0290 | 0,0274 | 0,0244 | 0,0199 | 0,0141 | 0,0074 |
| 100% | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |



Patrícia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br



Patricia Saj
Perícias em Grafotécnica e
Avaliações Imobiliárias

| | |
|--|---------------------------|
| Idade em % da vida referencial | Estado de conservação - E |
| 27,14% | 0,6722 |
| Foc = R + K x (1-R) Foc = 0,20 + 0,6722 x (1-0,20) Foc = 0,74 | |

Calculando o Valor da construção:



https://sindusconsp.com.br/cub/?f_cub=1&cub_month=03&cub_year=2018&cub_desoneracao=0

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc \text{ [Equação 5]}$$

$$Vb = 1389,16 \times 1,903 \times 217,53 \times 0,74$$

$$Vb = R\$425.541,52$$



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br



Patricia Saj
Perícias em Grafotécnica e
Avaliações Imobiliárias

- **CÁLCULO DO IA**

CÁLCULO DO IA TERRENO(colaciono Laudo)

Soma $R_1 + R_2 + R_3 + R_4 + R_5 + R_6 = V.G.L \div 6 = VM$ do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

| MG | ÁREA TOTAL | CONCLUSÃO |
|----------------------|------------|---------------|
| Lote 25 R\$898,96 | 230 m2 | R\$206.760,80 |
| Lote 26 R\$898,96 | 170 m2 | R\$152.823,20 |

A soma da metragem dos dois lotes unificados em 400 m2 totaliza o valor de **R\$ 359.584,00 (trezentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e oitenta e quatro reais).**

Soma do valores da área de terreno e área construída do I.A.

| AREA DE TERRENO | ÁREA CONSTRUÇÃO | CONCLUSÃO |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| R\$ 359.584,00 | R\$425.541,52 | R\$ 785.125,52 |



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br



Patricia Saj
Perícias em Grafotecnia e
Avaliações Imobiliárias

Fonte metragem: dados colhidos em documento anexo emitido pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba e medida presencial.

Tempo da construção: 19 anos.

PLANTA DE UNIFICAÇÃO F.U.

ASSUNTO: UNIFICAÇÃO DE LOTES
 LOCAL: R. PIRAI 171
 LOTES 25-26 P/ LOTE 25 QD. 1
 BAIRRO: VILA DIVA - CARAPICUIBA - SP
 PROP. PEDRO LUIZ DOS ANJOS
 IC. 23243212202000002 - 232432122Q175000002

ESC. 1:200

SIT. S/ ESC.

AREAS EM M².

| | |
|------------|--------|
| LOTE 25 | 230.00 |
| LOTE 26 | 170.00 |
| TOTAL | 400.00 |
| A UNIFICAR | 400.00 |

PROR

Professora Responsável da Expediente
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano
 APROVAÇÃO

Confirma despacho expedido para Sr. Pr. ...
 Em 16/06/98
 Protocolo nº 4816/98 - 404/98

Roberto Antônio Fontenari
 ENR - CREA 136-406/3
 13081-001

Daniel Lima
 Secretário Municipal de
 Planejamento Urbano

Onde chegamos no valor de **R\$ 785.125,52**, ou seja o valor é correto quando colocado em LAUDO detalhadamente para o Imóvel localizado **R. Pirai, 171 - Vila Diva, Carapicuíba - SP**; é de: **R\$ 789.719,17** (setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e dezenove reais e dezessete centavos), para VENDA do objeto desta avaliação.



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2019 às 17:48, sob o número WCIV19700619737. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015761-20.2018.8.26.0068 e código 4D7C5E8.



Patricia Saj
Perícias em Grafotecnia e
Avaliações Imobiliárias

Isto posto, requer a rejeição da impugnação apresentada, por ser medida legal e de direito, ficando, esta Perita, à disposição de Vossa Excelência para qualquer outra informação complementar.

Barueri-SP, 09 de julho de 2019

PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ
Perita Judicial



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br