



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### I – HISTÓRICO

Aos Quinze dias do mês de março de 2024 Fls. 205 dos autos, este Perito **MANUEL LOURENÇO PARREIRA**, CREA-SP Nº 0682494384, foi nomeado pelo **EXMO MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVIL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referente aos autos na ação judicial Nº: **0006436-13.2018.8.26.0529**.

### II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

A Perícia teve por objetivo a avaliação do imóvel, sito a Alameda Anêmonas, 205, constituído pelo lote “08”, da Quadra “016”, sob Matrícula nº 118.292 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, inscrito no município, sob nº 24353.14.52.0463.00.000, CEP: 06519-455, Residencial Morada Das flores - Aldeia da Serra – Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, medindo 12,00 metros de frente e fundos por 30,00 metros de ambos os lados, perfazendo área do terreno de 360,00m<sup>2</sup>.

A avaliação foi feita pela composição do método “COMPARATIVO DIRETO” para avaliação do terreno e pelo método “EVOLUTIVO” para a avaliação das benfeitorias, conforme preconiza a NBR 14.653 e seus anexos, Norma de Avaliações de Imóveis na Capital – CAJUFA / 2019 e do IBAPE - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019.

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda e respectivo valor de venda.

Na avaliação do imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa, onde se destacam: condições físicas exatas do imóvel; aspectos de transportes na região, a localização, depreciação pela idade do imóvel, comércio, escolas, igrejas, enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” nos ensina que:

*Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. (TRAVASSOS, 1991, p. 68).*

### **III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS**

Para a elaboração do Laudo de Avaliação Pericial Prévio, foram utilizados trena digital/manual (50m) e câmera de celular SAMSUNG S21.

### **IV – DOS EXAMES**

A vistoria foi realizada em 30/10/2024 as 10:00hs no endereço, sito a Alameda das Anêmonas, 205 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba, estado de São Paulo. Nesta data compareceu o representante da parte requerida, o Sr. **JUVENAL OLIVEIRA ASSIS**, CPF: 988.617.138-87 SSP/SP, que acompanhou a vistoria na integra. Não houve comparecimento de assistente/representante da parte requerente.

A vistoria iniciou com registros fotográficos e conferência das medidas no LOTE “08” da Quadra “016”. O imóvel tem matrícula sob nº 118.292 do R.I. Comarca de Barueri, e inscrição municipal sob nº 24354.14.52.0463.00.000 de propriedade do Sr. Juvenal Oliveira Assis, sito a Rua Alamedas das Anêmonas, nº 205, Aldeia da Serra – Residencial Morada das Flores – Santana de Parnaíba/SP – CEP: 06519-455.

Finalmente, nada mais a esclarecer demos por encerrada a vistoria, informando que em caso de dúvidas e/ou falta de documentos nos autos, entraríamos em contato para possíveis solicitações de informações e/ou documentos complementares.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### V – DA DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel sob matrícula nº 118.292 do R.I. da Comarca de Barueri, tem as seguintes dimensões: “mede 12,00m de frente, para a alameda das Anêmonas; 12,00m nos fundos, confrontando com parte do lote nº 20; do lado direito, de quem da frente olha, mede 30,00m, confrontando com o lote nº 09; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 07”.

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais contidos no espelho do IPTU da Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, o imóvel sito à Al. das Anêmonas, 205, cadastrado através do contribuinte nº 24354.14.52.0463.00.000, tem como proprietário JOSE SAMPAIO NOVAIS e como compromissário JUVENAL OLIVEIRA ASSIS, área total do terreno de 360,00 m<sup>2</sup> e área total construída de 268,06m<sup>2</sup>.

O terreno de topografia plana, em nível com arruamento público, seco, assistido pelos principais benefícios públicos tais como: inserido em um condomínio, pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água/esgotos/gás, linha telefônica e internet a cabo, galeria de águas pluviais, linha de ônibus urbano, coleta de lixo municipal.

### VI – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Edificação assobradada de 25 anos, necessitando de reparos simples e importantes (*Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura*), padrão construtivo “2.7 PADRÃO FINO” (parâmetros do IBAPE/2019), composto por: Térreo, 01 (Um) Quarto/Suíte, 01 (Um) Banheiro e 01 (Uma) Cozinha, 01 (Uma) Sala, 01 (Uma) Dispensa, 01 (Uma) Lavanderia e 01 Garagem coberta para dois carros, com área quadrada de 145,00m<sup>2</sup>; 1º Pavimento, 01 (Um) Quarto/Suíte com varanda, 01 (Um) Closet, 02 (Dois) Quartos, 01 (Um) Banheiro e 01 (Um) Escritório, com área quadrada de 178,00m<sup>2</sup>; Área Churrasqueira externa, com área quadrada de 18,00m<sup>2</sup> e 01 (Uma) piscina com área de 17,50m<sup>2</sup>, **perfazendo área total construída de 358,50m<sup>2</sup>.**



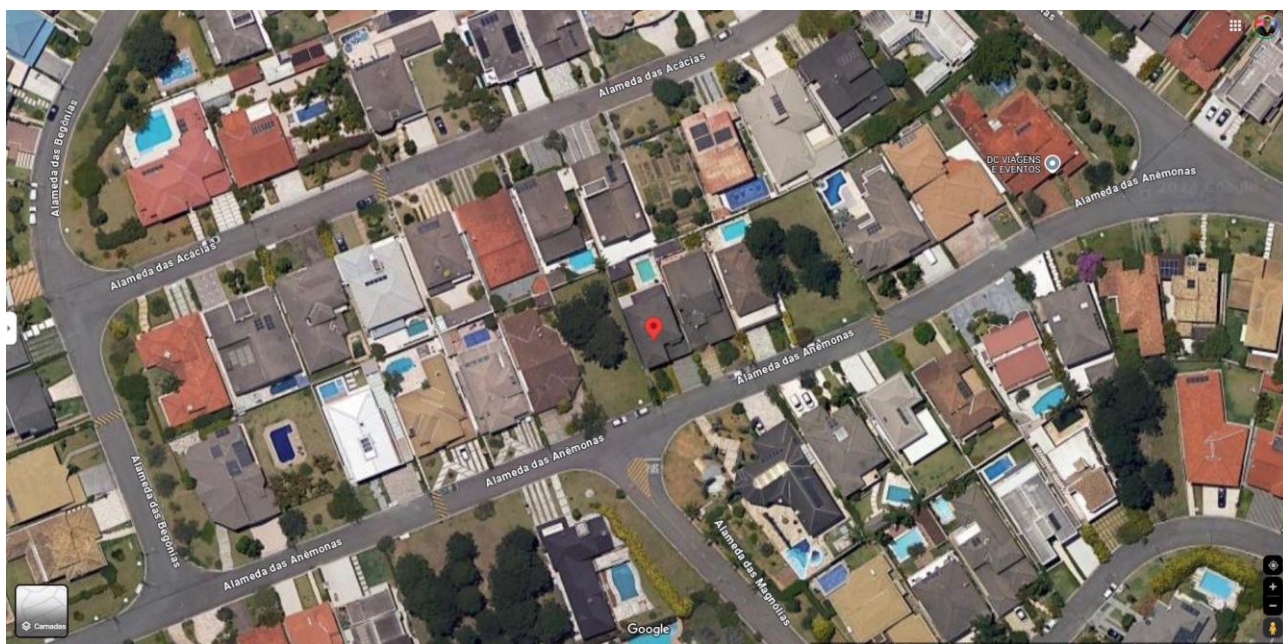
## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### VII – DA LOCALIZAÇÃO

a) A Figura a seguir indica localização geográfica do imóvel (Google Earth):



b) LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



FONTE: [https://www.google.com/maps/place/Alameda+das+An%C3%A7monas,+151+--+Morada+das+Flores+\(Aldeia+da+Serra\)+Santana+de+Parna%C3%ADba+--SP,+06519-455/@-23.4887331,-46.9600385,151m/data=!3m1!1e3!4m1!1m8!3m7!1s0x94cf051551dff199:0xfeac2cd1f8bf1382!2sAlameda+das+An%C3%A7monas,+205+--+Aldeia+da+Serra,+Santana+de+Parna%C3%ADba+--SP,+06519-455!3b1!8m2!3d-23.4890274!4d-46.9606986!16s%2Fq%2F1!1v1!2zc!!13m5!1s0x94cf05154329a833:0x73c2a441f1e8ae12!8m2!3d-23.4888185!4d-46.9600269!16s%2Fq%2F1!1s8dvrzpl?entry=ttu&q\\_ep=EgoyMDI0MTAyOS4wIkkXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/Alameda+das+An%C3%A7monas,+151+--+Morada+das+Flores+(Aldeia+da+Serra)+Santana+de+Parna%C3%ADba+--SP,+06519-455/@-23.4887331,-46.9600385,151m/data=!3m1!1e3!4m1!1m8!3m7!1s0x94cf051551dff199:0xfeac2cd1f8bf1382!2sAlameda+das+An%C3%A7monas,+205+--+Aldeia+da+Serra,+Santana+de+Parna%C3%ADba+--SP,+06519-455!3b1!8m2!3d-23.4890274!4d-46.9606986!16s%2Fq%2F1!1v1!2zc!!13m5!1s0x94cf05154329a833:0x73c2a441f1e8ae12!8m2!3d-23.4888185!4d-46.9600269!16s%2Fq%2F1!1s8dvrzpl?entry=ttu&q_ep=EgoyMDI0MTAyOS4wIkkXMDSoASAFQAw%3D%3D)



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### VIII – RESPOSTA AOS QUESITOS

Não há quesitos elaborados pelas partes a serem respondidos.

### IX – ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO

A Perícia teve por objetivo a avaliação do imóvel, sito a Alameda Anêmonas, 205, constituído pelo lote “08”, da Quadra “016”, sob Matrícula nº 118.292 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, inscrito no município, sob nº 24353.14.52.0463.00.000, CEP: 06519-455, Residencial Morada Das flores - Aldeia da Serra – Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, medindo 12,00 metros de frente e fundos por 30,00 metros de ambos os lados, perfazendo área do terreno de 360,00m<sup>2</sup>.

O imóvel sob matrícula nº 118.292 do R.I. da Comarca de Barueri, tem as seguintes dimensões: “mede 12,00m de frente, para a alameda das Anêmonas; 12,00m nos fundos, confrontando com parte do lote nº 20; do lado direito, de quem da frente olha, mede 30,00m, confrontando com o lote nº 09; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 07”, sendo uma edificação assobradada de 25 anos, necessitando de reparos simples a importantes (*Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura*), padrão construtivo “2.7 PADRÃO FINO” (parâmetros do IBAPE/2019), composto por: Térreo, 01 (Um) Quarto/Suíte, 01 (Um) Banheiro e 01 (Uma) Cozinha, 01 (Uma) Sala, 01 (Uma) Dispensa, 01 (Uma) Lavanderia e 01 Garagem coberta para dois carros, com área quadrada de 145,00m<sup>2</sup>; 1º Pavimento, 01 (Um) Quarto/Suíte com varanda, 01 (Um) Closet, 02 (Dois) Quartos, 01 (Um) Banheiro e 01 (Um) Escritório, com área quadrada de 178,00m<sup>2</sup>; Área Churrasqueira externa, com área quadrada de 18,00m<sup>2</sup> e 01 (Uma) piscina com área de 17,50m<sup>2</sup>, **perfazendo área total construída de 358,50m<sup>2</sup>**.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

A avaliação foi feita pela composição do método “COMPARATIVO DIRETO” para avaliação do terreno e pelo método “EVOLUTIVO” para a avaliação das benfeitorias, conforme preconiza a NBR 14.653 e seus anexos, Norma de Avaliações de Imóveis na Capital – CAJUFA / 2019 e do IBAPE - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019.

### ENQUADRAMENTO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 (adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

Em virtude dos estudos, cálculos e levantamentos, cabe a este avaliador firmar que:

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	TESTADA	FRENTE/FUNDOS	AREA TERRENO	ÁREA DA BENFEITORIA
1	imóvel, sito a Alameda Anêmonas, 205, constituído pelo lote “08”, da Quadra “016”, sob Matrícula nº 118.292 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, inscrito no município, sob nº 24353.14.52.0463.00.000, CEP: 06519-455, Residencial Morada Das Flores - Aldeia da Serra – Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, medindo 12,00 metros de frente e fundos por 30,00 metros de ambos os lados, perfazendo área de 360,00m²	12,00	30,00	360,00	-
2	Edificação assobradada de 25 anos, necessitando de reparos simples a importantes (Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura), padrão construtivo “2.7 PADRÃO FINO” (parâmetros do IBAPE/2019), composto por: Térreo, 01 (Um) Quarto/Suíte, 01 (Um) Banheiro e 01 (Uma) Cozinha, 01 (Uma) Sala, 01 (Uma) Dispensa, 01 (Uma) Lavanderia e 01 Garagem coberta para dois carros, com área quadrada de 145,00m²; 1º Pavimento, 01 (Um) Quarto/Suíte com varanda, 01 (Um) Closet, 02 (Dois) Quartos, 01 (Um) Banheiro e 01 (Um) Escritório, com área quadrada de 178,00m²; Área Churrasqueira externa, com área quadrada de 18,00m² e 01 (Uma) piscina com área de 17,50m².	-	-	-	358,50

Este perito avaliador chega à conclusão, que a fração deste imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda, no valor total de **R\$ 2.298.350,34 (DOIS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA E OITO MIL, TREZENTOS E CINQUENTA REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS).**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### ANEXOS

#### ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS (Amostras Similares)

1. TERRENO: Al. das Anêmonas, nº 205 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba;
  - 1.1. 12 Amostras Levantadas e tratadas;
  - 1.2. 10 Amostras Homogeneizadas;
  - 1.3. 10 Amostras com tratamento matemático;

#### ANEXO II – CÁLCULOS APLICANDO SE OS FATORES (BASE OUT/2024)

2. TERRENO: Al. das Anêmonas, nº 205 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba;
3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE “VALORES DE EDIFICAÇÕES EM IMÓVEIS URBANOS”, CONFORME - ABNT NBR (12.721:2006), R8-N. (Data-Base OUTUBRO de 2024)”
  - 3.1. Benfeitoria: Al. das Anêmonas, nº 205 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba;

#### ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

- a) MATRÍCULA Nº 118.292 - R.I. DE COMARCA DE BARUERI;
- b) ESPELHO IPTU – INSC. 24354.14.52.0354.00.000 – PREF. BARUERI;

#### ANEXO IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS (Amostras Similares)

#### 1. TERRENO: Al. das Anêmonas, nº 205 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba

##### 1.1. 08 Amostras Levantadas e tratadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

360,00

Nº	FATOR CORREÇÃO	Homogeneização				BAIRRO	Cod. Referencia	Posição	TESTADA (m)	PROFUND. (m)	Area (m²)	Topografia	POSIÇÃO TERRENO	Condições do solo	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
		Topog	Área	Testada	Profund.											
1	0,90	1,0000	1,0393	1,0000	1,0000	Altavis Aldeia	601271035-25	CENTRAL	16,00	30,63	490,08	Plano/Active 5%	REGULAR	Seco	R\$ 649.000,00	R\$ 1.238,70
2	0,90	1,0000	1,0312	0,9457	1,2142	Morada das Flores	2667568096	CENTRAL	20,00	20,35	407,00	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 620.000,00	R\$ 1.623,36
3	0,90	1,0000	1,0695	0,9422	1,0000	Morada das Flores	2655817272	ESQUINA	20,30	30,35	616,11	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.490.817,00	R\$ 2.194,51
4	0,90	1,0000	1,1146	0,9828	1,0000	Altavis Aldeia	TE0404	CENTRAL	17,15	50,00	857,50	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.379,65
5	0,90	1,0000	1,0366	0,9457	1,1180	Morada dos	2624360544	CENTRAL	20,00	24,00	480,00	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.060.000,00	R\$ 2.178,47
6	0,90	1,0000	1,0570	0,9457	1,0342	Morada das Flores	2728927191	CENTRAL	20,00	28,05	561,00	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.800.000,00	R\$ 2.985,39
7	0,90	1,0000	1,0809	0,9197	1,0000	Altavis Aldeia	TE0269	CENTRAL	22,36	30,00	670,80	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.333,82
8	0,90	1,0000	1,0455	0,9457	1,0804	Morada das Flores	2676215408	CENTRAL	20,00	25,70	514,00	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.350.000,00	R\$ 2.525,30
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
<b>TOTAL</b>															<b>R\$ 15.459,20</b>	

##### 1.2. 06 Amostras Homogeneizadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

360,00

Nº	FATOR CORREÇÃO	Homogeneização				BAIRRO	Cod. Referencia	Posição	TESTADA (m)	PROFUND. (m)	Area (m²)	Topografia	POSIÇÃO TERRENO	Condições do solo	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
		Topog	Área	Testada	Profund.											
1																
2	0,90	1,0000	1,0312	0,9457	1,2142	Morada das Flores	2667568096	CENTRAL	20,00	20,35	407,00	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 620.000,00	R\$ 1.623,36
3	0,90	1,0000	1,0495	0,9422	1,0000	Morada das Flores	2655817272	ESQUINA	20,30	30,35	616,11	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.490.817,00	R\$ 2.194,51
4	0,90	1,0000	1,1146	0,9828	1,0000	Altavis Aldeia	TE0404	CENTRAL	17,15	50,00	857,50	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.379,65
5	0,90	1,0000	1,0366	0,9457	1,1180	Morada dos	2624360544	CENTRAL	20,00	24,00	480,00	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.060.000,00	R\$ 2.178,47
6																
7	0,90	1,0000	1,0809	0,9197	1,0000	Altavis Aldeia	TE0269	CENTRAL	22,36	30,00	670,80	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.333,82
8	0,90	1,0000	1,0455	0,9457	1,0804	Morada das Flores	2676215408	CENTRAL	20,00	25,70	514,00	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.350.000,00	R\$ 2.525,30
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
<b>TOTAL</b>															<b>R\$ 11.235,11</b>	

##### 1.3. 03 Amostras com tratamento matemático:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

360,00

Nº	FATOR CORREÇÃO	Homogeneização				BAIRRO	Cod. Referencia	Posição	TESTADA (m)	PROFUND. (m)	Area (m²)	Topografia	POSIÇÃO TERRENO	Condições do solo	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
		Topog	Área	Testada	Profund.											
1																
2	0,90	1,0000	1,0312	0,9457	1,2142	Morada das Flores	2667568096	CENTRAL	20,00	20,35	407,00	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 620.000,00	R\$ 1.623,36
3	0,90	1,0000	1,0495	0,9422	1,0000	Morada das Flores	2655817272	ESQUINA	20,30	30,35	616,11	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.490.817,00	R\$ 2.194,51
4																
5	0,90	1,0000	1,0366	0,9457	1,1180	Morada dos	2624360544	CENTRAL	20,00	24,00	480,00	Plano/Active 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 1.060.000,00	R\$ 2.178,47
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
<b>TOTAL</b>															<b>R\$ 5.996,34</b>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 06:41, sob o número WSPB24700837543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006436-13.2018.8.26.0529 e código uqEs1wbH.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## AMOSTRAS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01				ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02			
<b>ENDEREÇO</b> Rua Balaços, 154 - Altavista Aldeia, Cód: 601271035-25 SETOR ABARRA ZONA IF (PCV 2014)							
<b>TIP</b> ANUNCIO FORTTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a> IMPORANTE REMAX URBAN FONE (11) 91436-8857 PREÇO 649.000,00 COBRIÇÕES À vista DATA 30/10/2023							
ÁREA DO TERRENO 490,08	FRENTE 16,00	PROF. CABIM. 30,63	POSICÃO CENTRAL	DECLIVIDADE	A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
RESERVA EM NIVEL ARRUAAMENTO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO REGULAR				FAIXA DE VALOR			
IDARC OBSERVAÇÃO LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS				VALOR DA EDIFICAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA CHEF. CBD CDB SIMBUCOR FNC				FA FA (F)PEL CE CP FZ 98 F. CC			
PREÇO BRUTÁRIO HOMOLOGAZADO 1.324,27				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SARCADA DESCARTADA			
<b>ENDEREÇO</b> Al. das Orquídeas - Morada das Flores - COD.: 2667568096 SETOR ABARRA ZONA IF (PCV 2014)							
<b>TIP</b> ANUNCIO FORTTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a> IMPORANTE Bella Imobiliaria FONE (11) 3459-6029 PREÇO 620.000,00 COBRIÇÕES À vista DATA #REF!							
ÁREA DO TERRENO 407,00	FRENTE 20,00	PROF. CABIM. 20,35	POSICÃO CENTRAL	DECLIVIDADE	A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
RESERVA EM NIVEL ARRUAAMENTO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO IRREGULAR				FAIXA DE VALOR			
IDARC OBSERVAÇÃO LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS				VALOR DA EDIFICAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA CHEF. CBD CDB SIMBUCOR FNC				FA FA (F)PEL CE CP FZ 98 F. CC			
PREÇO BRUTÁRIO HOMOLOGAZADO 1.523,34				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SARCADA INCLUIDA			
<b>ENDEREÇO</b> Al. das Rosas, 69 - Morada das Flores - Cód.: 2655817272 SETOR ABARRA ZONA IF (PCV 2014)							
<b>TIP</b> ANUNCIO FORTTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a> IMPORANTE JRS IMOVEIS ASSESSORIA IMOBILIARIA FONE (11) 91422-9714 PREÇO 1.490.817,00 COBRIÇÕES A VISTA DATA 30/10/2023							
ÁREA DO TERRENO 616,11	FRENTE 20,30	PROF. CABIM. 30,35	POSICÃO ESQUINA	DECLIVIDADE	A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
RESERVA EM NIVEL ARRUAAMENTO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO IRREGULAR				FAIXA DE VALOR			
IDARC OBSERVAÇÃO LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS				VALOR DA EDIFICAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA CHEF. CBD CDB SIMBUCOR FNC				FA FA (F)PEL CE CP FZ 98 F. CC			
PREÇO BRUTÁRIO HOMOLOGAZADO 2.419,75				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SARCADA INCLUIDA			
<b>ENDEREÇO</b> Rua Cauceiro - Altavista Aldeia - COD. TE0404 SETOR ABARRA ZONA IF (PCV 2014)							
<b>TIP</b> ANUNCIO FORTTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a> IMPORANTE Hexa Imoveis FONE (11) 94030-7811 PREÇO 1.200.000,00 COBRIÇÕES À vista DATA #REF!							
ÁREA DO TERRENO 857,50	FRENTE 17,15	PROF. CABIM. 50,00	POSICÃO ESQUINA	DECLIVIDADE	A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
RESERVA EM NIVEL ARRUAAMENTO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO IRREGULAR				FAIXA DE VALOR			
IDARC OBSERVAÇÃO LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS				VALOR DA EDIFICAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA CHEF. CBD CDB SIMBUCOR FNC				FA FA (F)PEL CE CP FZ 98 F. CC			
PREÇO BRUTÁRIO HOMOLOGAZADO 1.399,42				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SARCADA DESCARTADA			
<b>ENDEREÇO</b> Al. dos Pinhos, 350 - Morada dos Pinheiros COD.: 2624360544 SETOR ABARRA ZONA IF (PCV 2014)							
<b>TIP</b> ANUNCIO FORTTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a> IMPORANTE Alves Cardoso Emp. imobiliários FONE (11) 99389-4324 PREÇO 1.060.000,00 COBRIÇÕES A VISTA DATA 30/10/2023							
ÁREA DO TERRENO 480,00	FRENTE 20,00	PROF. CABIM. 24,00	POSICÃO CENTRAL	DECLIVIDADE	A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
RESERVA EM NIVEL ARRUAAMENTO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO REGULAR				FAIXA DE VALOR			
IDARC OBSERVAÇÃO LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS				VALOR DA EDIFICAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA CHEF. CBD CDB SIMBUCOR FNC				FA FA (F)PEL CE CP FZ 98 F. CC			
PREÇO BRUTÁRIO HOMOLOGAZADO 2.208,33				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SARCADA INCLUIDA			
<b>ENDEREÇO</b> Al. das Antúrias - Morada das Flores - COD. 2728927191 SETOR ABARRA ZONA IF (PCV 2014)							
<b>TIP</b> ANUNCIO FORTTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a> IMPORANTE Alves Cardoso Emp. imobiliários Ltda FONE (11) 99389-4324 PREÇO 1.800.000,00 COBRIÇÕES À vista DATA #REF!							
ÁREA DO TERRENO 561,00	FRENTE 20,00	PROF. CABIM. 28,05	POSICÃO CENTRAL	DECLIVIDADE	A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
RESERVA EM NIVEL ARRUAAMENTO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO REGULAR				FAIXA DE VALOR			
IDARC OBSERVAÇÃO LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS				VALOR DA EDIFICAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA CHEF. CBD CDB SIMBUCOR FNC				FA FA (F)PEL CE CP FZ 98 F. CC			
PREÇO BRUTÁRIO HOMOLOGAZADO 3.208,56				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SARCADA DESCARTADA			
<b>ENDEREÇO</b> Rua Pirneus, 32 - Altavista Aldeia - COD. TE0269 SETOR ABARRA ZONA IF (PCV 2014)							
<b>TIP</b> ANUNCIO FORTTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a> IMPORANTE B E G IMOVEIS FONE (11) 4750-5988 PREÇO 1.000.000,00 COBRIÇÕES À vista DATA 30/10/2023							
ÁREA DO TERRENO 670,80	FRENTE 22,36	PROF. CABIM. 30,00	POSICÃO ESQUINA	DECLIVIDADE	A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
RESERVA EM NIVEL ARRUAAMENTO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO IRREGULAR				FAIXA DE VALOR			
IDARC OBSERVAÇÃO LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS				VALOR DA EDIFICAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA CHEF. CBD CDB SIMBUCOR FNC				FA FA (F)PEL CE CP FZ 98 F. CC			
PREÇO BRUTÁRIO HOMOLOGAZADO 1.490,76				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SARCADA DESCARTADA			
<b>ENDEREÇO</b> Al. Das Dalias - Morada das Flores - COD.: 2676215408 SETOR ABARRA ZONA IF (PCV 2014)							
<b>TIP</b> ANUNCIO FORTTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a> IMPORANTE Hexa Imoveis FONE (11) 94030-7811 PREÇO 1.350.000,00 COBRIÇÕES À vista DATA 30/10/2023							
ÁREA DO TERRENO 514,00	FRENTE 20,00	PROF. CABIM. 25,70	POSICÃO CENTRAL	DECLIVIDADE	A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
RESERVA EM NIVEL ARRUAAMENTO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO IRREGULAR				FAIXA DE VALOR			
IDARC OBSERVAÇÃO LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS				VALOR DA EDIFICAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA CHEF. CBD CDB SIMBUCOR FNC				FA FA (F)PEL CE CP FZ 98 F. CC			
PREÇO BRUTÁRIO HOMOLOGAZADO 2.626,46				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SARCADA DESCARTADA			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 06:41, sob o número WSPB24700837543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006436-13.2018.8.26.0529 e código uqEs1wbH.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### ANEXO II – CÁLCULOS APLICANDO SE OS FATORES (BASE OUT/2024)

#### 2. Al. das Anêmonas, nº 205 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba:

$Vt = Vi \times A \times Cf \times Cp \times Ce \times Fd \times Fn \times Ffav$  (Região = 1ª Localidade com residências Isoladas padrão fino e luxo)

#### *Coefficiente de frente (Cf)*

- $Fp = 12,00 \text{ m}$
- $Fr = 16,00 \text{ m}$

$$Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr \quad \Rightarrow \quad Cf = (Fp / Fr) 0,25$$

$$\text{Então, } Cf = (12,00/16,00) \wedge 0,25$$

$$Cf = 0,9306$$

#### *Coefficiente de profundidade (Cp)*

- $Pe = 30,00 \text{ m}$
- $Pmi = 30,00 \text{ m}$
- $Pma = 60,00 \text{ m}$

$$\text{Como } Pmi \leq Pe < Pma$$

Então,

$$Cp = 1,0000$$

#### *Esquina ou Frentes Múltiplas (Ce)*

*O imóvel não apresenta valorização em decorrência do imóvel ser de esquina e/ou possuir mais de uma frente.*

Então,

$$Ce = 1,10$$

#### *Coefficientes de topografia - declividade ou desnível (Fd ou Fn)*

- Plano até Aclive de 5%

$$Fd = 1,00$$



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

➤ *Desnível = Acima do nível da rua até 1,00m*

$$Fn = 1,00$$

*Portanto, Fd ou Fn = 1,00*

*Coefficiente de consistência do solo (Fc)*

➤ *Consistência = seco*

$$Fc = 1,00$$

*Coefficiente de proximidade de favela (Ffav)*

$$Ffav = 1,00$$

$$Vt = Vi \times A \times Cf \times Cp \times Ce \times Fd \times Fn \times Ffav$$

$$Vt = R\$ 2.013,89 \times 360,00 \times 1,00 \times 0,9306 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,0 \times 1,0$$

***Vt= R\$ 674.688,52 (SEISCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL, SEICENTOS E OITENTA E OITO REAIS E SCINQUENTA E DOIS CENTAVOS) - (DATA BASE: OUT/24)***

### 3. TERRENO, Al. das Anêmonas, nº 205 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba

#### 3.1 Benfeitoria: Al. das Anêmonas, nº 205 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba:

*Área Construída = 341,00m<sup>2</sup>;*

*Area Construída Piscina: 17,50m<sup>2</sup>;*

*Classificação de Edificação: 2. Casa 2.7. Padrão Fino*

*Estado de Conservação = > F-NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES*

*Idade do Imóvel Aparente = 25 anos*

*Boletim Econômico - OUTUBRO DE 2024*

*R8 - N*

*(Região = 1ª Localidade com residências Isoladas padrão fino e luxo)*

*COEF. CUB (Out/24) = 2.032,00*

*FOC - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de conservação = 0,5767*



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Mês	R\$im²				Índice - Base Fev07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.957,89	1.104,06	800,07	53,76	281,70	315,59	244,86	291,54	2,31%	4,67%	-0,81%	2,71%
Fev	1.959,87	1.104,06	802,05	53,76	281,99	315,59	245,47	291,54	0,10%	0,00%	0,25%	0,00%
Mar	1.961,78	1.104,51	803,51	53,76	282,26	315,72	245,91	291,54	0,10%	0,04%	0,18%	0,00%
Abr	1.962,69	1.104,69	804,24	53,76	282,39	315,77	246,14	291,54	0,05%	0,02%	0,09%	0,00%
Mai	1.986,73	1.126,75	805,33	54,65	285,85	322,08	246,47	296,37	1,22%	2,00%	0,14%	1,96%
Jun	2.002,49	1.139,72	807,69	55,08	288,12	325,79	247,19	298,70	0,79%	1,15%	0,29%	0,79%
Jul	2.010,79	1.142,20	813,39	55,20	289,31	326,48	248,94	298,35	0,41%	0,22%	0,71%	0,22%
Ago	2.017,89	1.145,11	817,43	55,35	290,33	327,33	250,17	300,16	0,35%	0,25%	0,50%	0,27%
Set	2.024,50	1.146,27	822,80	55,43	291,29	327,66	251,82	300,60	0,33%	0,10%	0,66%	0,14%
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SINDUSCON-SP, FIP

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R1-N	2020
PR-N	2021
<b>33-N</b>	2022
R16-N	2023
R1-A	2024

Pc= 3.8650

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

### CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA (DATA BASE: OUT/24)

DADOS DA BENFEITORIA				out-24
ENDEREÇO		Nº	BAIRRO/LOTEAMENTO	
Alameda das Anêmonas		205	ALDEIA DA SERRA/SANTANA DE	
PROPRIETÁRIO/CONTRIBUINTE				
JOSE SAMPAIO NOVAIS / JUVENAL OLIVEIRA ASSIS				
SETOR/LOTE	QUADRA	ZONA	IF (PGV)	
08	016			
CLASSIFICAÇÃO EDIFICAÇÃO		FAIXA DE PREÇO		
2. CASA - 2.7 PADRÃO FINO		MÉDIO		
IDADE (ANOS)		CONSERVAÇÃO		
25 ANOS		F - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES		
VIDA PREFERENCIAL	VALOR RESIDUAL (R)	ÁREA CONSTRUÍDA	HEIDECHE	
60	20%	358,50	0,4708	
CUB - RNS (R\$/M²)	FOC	VALOR MÉDIO DA EDIFICAÇÃO		
R\$ 2.032,00	0,5767	R\$ 1.623.661,82		



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

$$R = 0,2000 \quad K = \text{Ross-Heidecke} \quad 0,4708$$

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,4708 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,5767 \quad \text{CUB (R8-N)} = \text{R\$ } 2.032,00$$

$$\text{Ac} = 358,50$$

$V_b = \text{CUB-SP} \times P_c \times A_c \times \text{Foc}$  [Equação 5]

$$V_b = \text{R\$ } 2.032,00 \times 3,8650 \times 358,50 \times 0,5767 = \text{R\$ } 1.623.661,82$$

### ENQUADRAMENTO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 (adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

$V_b = \text{R\$ } 1.763.201,63$  (UM MILHÃO, SETECENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL, DUZENTOS E UM REAIS E SESSENTA E TRÊS CENTAVOS) - (DATA BASE: OUT/24)

$$V_f = V_t + V_b$$

$$V_f = \text{R\$ } 674.688,52 + \text{R\$ } 1.623.661,82 = \text{R\$ } 2.298.350,34$$

$V_f = \text{R\$ } 2.298.350,34$  (DOIS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA E OITO MIL, TREZENTOS E CINQUENTA REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS).

$$V_p/m^2 = \text{R\$ } 6.384,31$$


DATA BASE OUTUBRO DE 2024



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

#### a) MATRÍCULA Nº 118.292 - R.I. DE COMARCA DE BARUERI



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

26662  
FLORES

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE BARUERI - SP  
BEL. FRANCISCO RAYMUNDO - OFICIAL DESIGNADO

Robson Pelegrini Ribei  
Escrevente Autorizado

MATRÍCULA 118.292 FICHA 001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 10 de abril de 2.003.

**IMÓVEL:** TERRENO URBANO, situado na Alameda das Anêmonas, constituído pelo lote nº 08 da quadra nº 16, do loteamento denominado "ALDEIA DA SERRA-RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES", situado no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 12,00m de frente, para a Alameda das Anêmonas; 12,00m nos fundos, confrontando com parte do lote nº 20; do lado direito, de quem da frente olha, mede 30,00m, confrontando com o lote nº 09; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 07; encerrando a área de 360,00m<sup>2</sup>.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº 24354.14.52.0463.00.000.

**PROPRIETÁRIA:** ALBUQUERQUE, TAKAOKA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Alameda Araguaia, nº 541, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, neste Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 61.583.860/0001-90.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.03/1432, de 15/12/1976; R.03/2582 e R. 03/2935 de 17/12/1976; R. 04/4389, de 14/06/1977; R.02 das matrículas 3875, 3876, 3877, 3878, 3879 e 3880 de 31/10/1980; R.01/14857, de 22/05/1979; R.01/24536 de 25/02/1981, (estando o loteamento registrado sob nº 01, em 28/04/1.987 nas matrículas número 64.770 e 64.771), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial Designado, *Lêda Maria de Amorim*  
Escrevente Autorizado

Av.01/118.292, em 10 de abril de 2.003.

Procede-se a presente averbação, para consignar que, no loteamento denominado "ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante à edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

O Escrevente Autorizado, *Ademar Carlos dos Santos*  
Escrevente Autorizado

O Oficial Designado, *Lêda Maria de Amorim*  
Escrevente Autorizado

R.02/118.292, em 10 de abril de 2.003.

Pela escritura de 20 de março de 2.003, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, livro n.º 180, páginas 017/029, a proprietária, ALBUQUERQUE, TAKAOKA PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, **YENDEU o imóvel matriculado**, pelo  
(Continua no verso)

Pag.: 001/005 - Certidão na última página

**ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000**

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - [www.cartoriodebarueri.com.br](http://www.cartoriodebarueri.com.br)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

fls. 77

MATRÍCULA  
118.292

FICHA  
001

valor de R\$30.594,20, a JOSÉ SAMPAIO NOVAIS, português, comerciante, RNE. nº W-396.050-V, CPF/MF. nº 770.195.718-91, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com VALÉRIA GENTIL DE CARVALHO NOVAIS, brasileira, construtora, RG. nº 12.923.134-SSP/SP, CPF/MF. nº 043.084.518-92, residentes e domiciliados na Rua Pedro Doll, nº 391, apto 11, Bairro de Santana, na Cidade e Comarca de São Paulo, Capital, em cumprimento ao compromisso de venda e compra datado de 26/02/1.996 (não registrado). Do título, consta que a vendedora apresentou as certidões negativa de débitos, CND do INSS e de Tributos e Contribuições Federais da Receita Federal, as quais ficaram arquivadas no referido Tabelionato. Valor Venal R\$83.727,00.

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos  
Escrevente Autorizado

O Oficial Designado, W

Lêda Maria de Amorim  
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 213.157

Rolo 3.770

Av.03/118.292, em 10 de abril de 2.003.

Do requerimento subscrito no Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado, foi autorizado esta averbação, para constar que, no imóvel matriculado foi edificada uma casa residencial, que recebeu o nº 205, com frente para a Alameda das Anêmonas, possuindo 268,06m<sup>2</sup>., de área construída (sendo de 250,56m<sup>2</sup> para a residência e 17,50m<sup>2</sup> para piscina), conforme prova o Habite-se nº 0067/03, datado de 07 de fevereiro de 2.003, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, estando a mesma obra regular perante o INSS, consoante certidão negativa de débito nº 003412003-21028020, CEI nº 21.474.09763/67, datada de 20 de janeiro de 2.003, a qual ficou arquivada neste Registro de Imóveis, em pasta própria nº 51, sob o número de ordem "63". Valor atribuído a obra R\$158.064,74. Valor da Construção R\$175.289,80, atualizado pelo SINDUSCON-SP, conforme item 2.3 das notas explicativas da tabela de regimento de custas, Lei Estadual nº 11.331 de 26.12.2002.

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos  
Escrevente Autorizado

O Oficial Designado, W

Lêda Maria de Amorim  
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 213.158

Rolo 3.770

(continua na ficha 002)



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



Continuação da ficha 001

### REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

MATRICULA  
118.292

FICHA  
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 20 de agosto de 2.003.

Robson Pelegrini Ribeiro  
Escrivente Autorizado

R.04/118.292, em 20 de agosto de 2.003.  
Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, nos termos das Leis Federais n.ºs 4.380/64, 5.049/66, e Decreto - Lei n.º 70/66, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, nos 25 de julho de 2.003, os proprietários, JOSÉ SAMPAIO NOVAIS, construtor, e sua mulher VALÉRIA GENTIL DE CARVALHO NOVAIS, já qualificados, **VENDERAM** a JUVENAL OLIVEIRA ASSIS, engenheiro, RG. n.º.8.730.675-SSP/SP, CPF/MF. n.º.988.671.138-87, e sua mulher EDINA CONCEIÇÃO DA SILVA ASSIS, administradora, RG. n.º.8.305.438-SSP/SP, CPF/MF. n.º.882.857.158-68, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n.º. 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda das Anemonas, n.º. 205, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, **o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$290.000,00.

O Escrevente Autorizado, Ademir Carlos dos Santos  
Escrivente Autorizado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

R.05/118.292, em 20 de agosto de 2.003.  
Pelo instrumento particular mencionado no R.04 desta, os proprietários, JUVENAL OLIVEIRA ASSIS, e sua mulher EDINA CONCEIÇÃO DA SILVA ASSIS, já qualificados, deram em **HIPOTECA** ao BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A., com sede na Rua Dr. Churi Zaidan, n.º. 246, Edifício Bankboston, Brooklin, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF. sob n.º.60.394.079/0001-04, no ato representado na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida no valor de R\$150.000,00, pagável através de 180 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, do valor inicial e total de R\$2.393,20, incluindo a parcela referente aos acessórios, dentre eles o seguro, vencendo-se a primeira em 25/08/2.003, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com juros anuais a taxa nominal de 11,3866% e efetiva de 12,0000% e a taxa mensal de juros de 0,9489%, prorrogável até 60 meses, com pena convencional de 10%. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para efeito do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em R\$260.300,00.

O Escrevente Autorizado, Ademir Carlos dos Santos  
Escrivente Autorizado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

Protocolo microfilme n.º 216.394

Rolo 3.856

(Continua no verso)



Pag.: 003/005 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - [www.cartoriodebarueri.com.br](http://www.cartoriodebarueri.com.br)

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 06:41, sob o número WSPB24700837543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006436-13.2018.8.26.0529 e código uqEs1wbH.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

fls. 79

MATRÍCULA  
118.292FICHA  
002

-VERSO-

Av.06/118.292, em 27 de maio de 2019.

Pela Certidão Judicial datada de 21 de maio de 2019 (protocolo de penhora online: PH000267445), 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 Escrivão/Diretor da Secretaria da 34ª Vara do Trabalho do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Trabalhista (processo ordem nº 10007365820165020034), movida por **MIGUEL FERREIRA DE SOUZA**, CPF/MF. nº 022.997.964-52, contra **HELP PLASTIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS – EIRELI – ME**, CNPJ/MF. nº 13.300.820/0001-40; **JUVENAL OLIVEIRA ASSIS – EPP**, CNPJ/MF. nº 96.199.989/0001-83; e, **JUVENAL OLIVEIRA ASSIS**, CPF/MF. nº 988.671.138-87, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado, de propriedade do co-executado, **Juvenal Oliveira Assis**, e sua mulher **Edina Conceição da Silva Assis**, já qualificados, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 25 de junho de 2018, foi PENHORADO, sendo de R\$17.467,00, o valor da dívida, tendo sido nomeada fiel depositária, a própria co-executada, **HELP PLASTIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS – EIRELI – ME**, já qualificada.

O Escrevente Autorizado,

*Claudio Centella*  
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 468.470

Rolo 7.702

Selo Digital nº 1205763E1000AV6M11829219F

Av.07/118.292, em 23 de agosto de 2019.

Pelo Ofício – Processo PJe, datado 07 de agosto de 2019, expedido pela 34ª Vara do Trabalho de São Paulo, Capital, extraído dos autos do processo nº. 1000736-58.2016.5.02.0034, movida por, **MIGUEL FERREIRA DE SOUZA** contra **HELP PLASTIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS – EIRELI – ME**; **JUVENAL OLIVEIRA ASSIS – EPP**; e, **JUVENAL OLIVEIRA ASSIS**, todos já qualificados, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação para constar o cancelamento da penhora, averbada sob nº. 06, nesta matrícula, que garantia a execução no valor de R\$17.467,00, nos termos da decisão judicial, proferida aos 26 de julho de 2019, às folhas nºs. 171.

O Escrevente Autorizado,

*Sonia Maria Pelegrini Ribeiro*  
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 473.043

Rolo 7.762

Selo Digital nº 1205763E1000AV7M11829219E



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

Robson Pelegrini Ribeiro  
Escrevente Autorizado

Comarca de Barueri  
Estado de São Paulo  
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquáia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.  
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL  
PEDIDO Nº 0242031 - DATA DO PEDIDO : 27/02/2020  
Certifico que o imóvel objeto desta certidão tem sua situação com referência a) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE DIREITOS, analisadas do 26 de fevereiro de 2020, integralmente noticiadas na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é produzida sob a condição analítica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº 0118292) Extraída aos termos do parágrafo 1º de artigo 18 do Lei Federal nº 6.815/73. O selando é válido a partir de, Barueri, 27 de fevereiro de 2020.  
Eu, Robson Pelegrini Ribeiro, escrevente autorizado, subscrovo.

O Município de Santos de Pádua integrou os Registros de Imóveis de São Paulo, nos seguintes períodos: 1ª RI de 27.01.1905 a 23.12.1907 - 2ª RI de 24.12.1907 a 25.12.1927 - 5ª RI de 26.12.1927 a 09.09.1931 - 2ª RI de 10.09.1931 a 14.06.1939 - 8ª RI de 15.06.1939 a 07.12.1964 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis do Barueri - SP.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos cartoriais).


Robson Pelegrini Ribeiro  
Escrevente Autorizado



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
1205763C3118292C13404220U

Ao Oficial	R\$ 32,97
Ao Estado	R\$ 9,37
Ao Sec. Paz.	R\$ 6,41
Ao Reg. Civil	R\$ 1,74
Ao Trib. Just.	R\$ 2,26
Ao Min. Púb.	R\$ 1,59
Ao Município	R\$ 0,68
Total	R\$ 65,02

Certidão expedida às 13:40:44 horas do dia 27/02/2020  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/JSP, XIV, 15, "C").  
GUIA : 039\2020  
Código de controle de certidão :   
Pedido Nº 242031 118292202000

ALAMEDA ARAQUÁIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - [www.cartoriodebarueri.com.br](http://www.cartoriodebarueri.com.br)

\*QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO\*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 06:41, sob o número WSPB24700837543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006436-13.2018.8.26.0529 e código uqEs1wbH.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

b) ESPELHO IPTU – INSC. 24354.14.52.0354.00.000 – PREF. BARUERI

# IPTU Você contribui, o benefício é seu!

### INFORMAÇÕES CADASTRAIS

IMÓVEL		TIPO DE IMÓVEL		LOTEAMENTO		LOGRADOURO	
Inscrição	Código	RESIDENCIAL	Determinação RESIDENCIAL REGRADA DAS FLORES	Código	Trincho	Código	Trincho
24354.14.52.0463.00.000	32973	RESIDENCIAL	205	1274	100	1274	100
Endereço do imóvel AL DAS ANEMONAS		Número	Quadra	Lote			
		205	16	8			
Proprietário JOSE SAMPAIO NOVAIS		Compromissário JUVENAL OLIVEIRA ASSIS					
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	360,00	VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)	102.481,20	QUANTIDADE DE PARCELAS	12	VALOR DA PARCELA (R\$)	
ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	268,06	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$)	226.159,01	ÁREA EXCEDENTE (M <sup>2</sup> )	0,00	VALOR DO IMPOSTO + TAXA (R\$)	
TESTADA PRINCIPAL (m <sup>2</sup> )	12,00	VALOR VENAL TOTAL (R\$)	328.640,21	TAXA DE LIXO (R\$)	385,32	COTA ÚNICA COM DESCONTO (R\$)	
						3.304,55	

\*Consta registro de débito anterior  
 - Consulte seu imóvel: [www.santanadeparnaiba.sp.gov.br/iptu/iptu.html](http://www.santanadeparnaiba.sp.gov.br/iptu/iptu.html)  
 Obs.: Em caso de divergência de lançamento, ingressar com solicitação por meio de protocolo até 31/01/2024 (Lei Municipal nº 899/75)

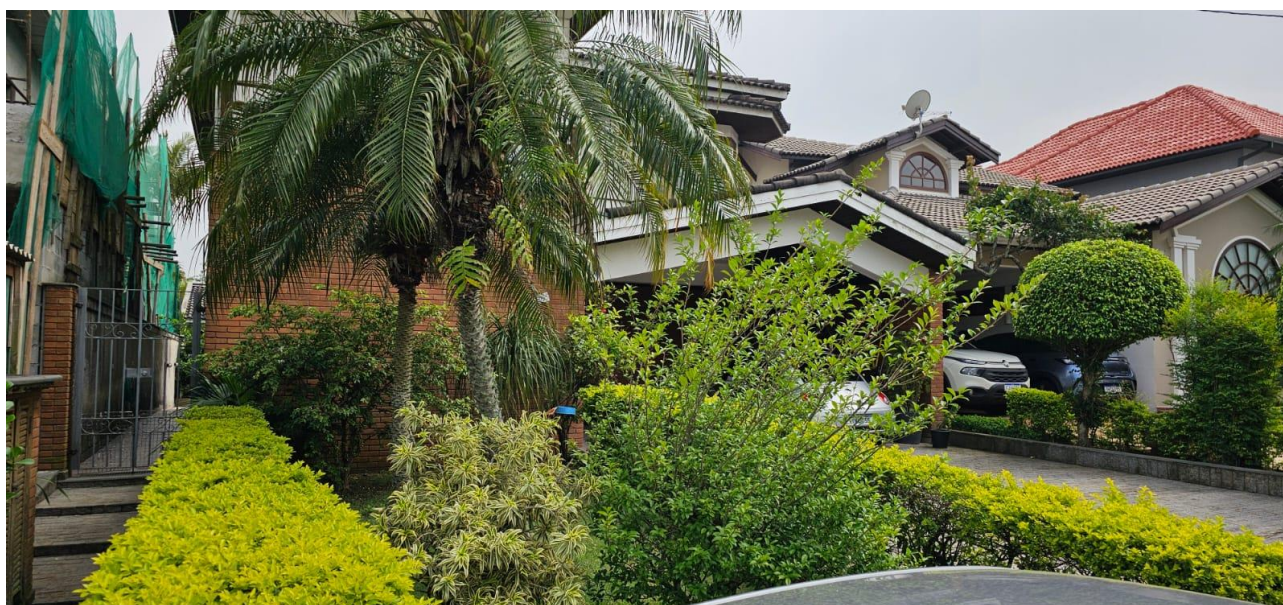
Prefeitura de Parnaíba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 06:41, sob o número WSPB24700837543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006436-13.2018.8.26.0529 e código uqEs1wbH.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### ANEXO IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



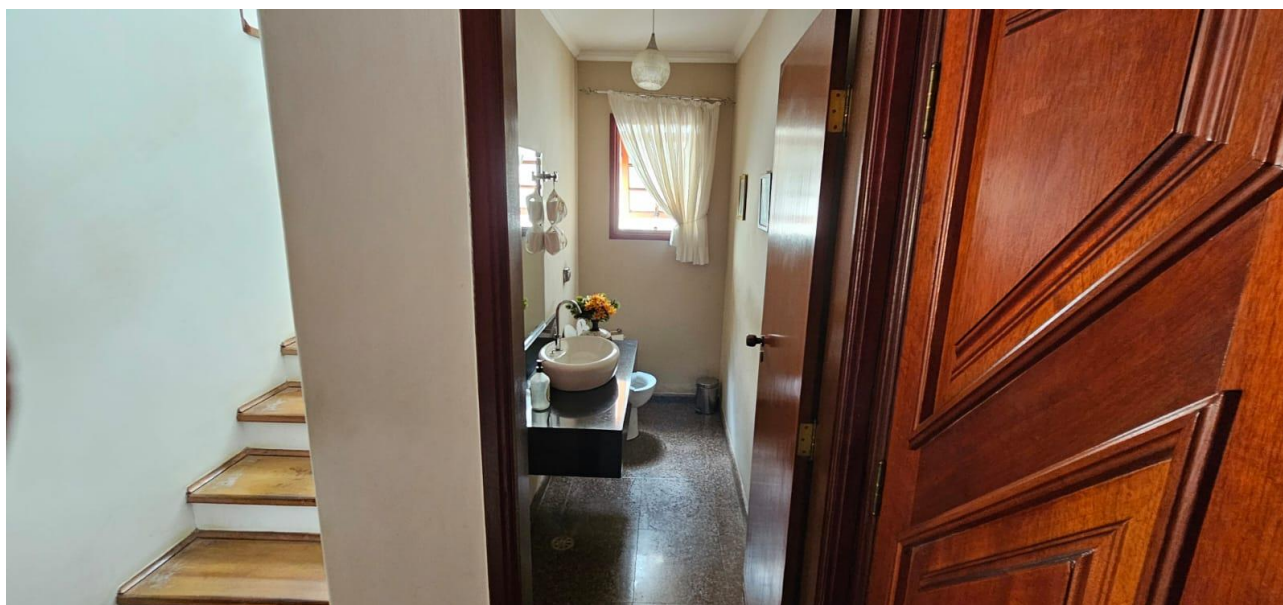


## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



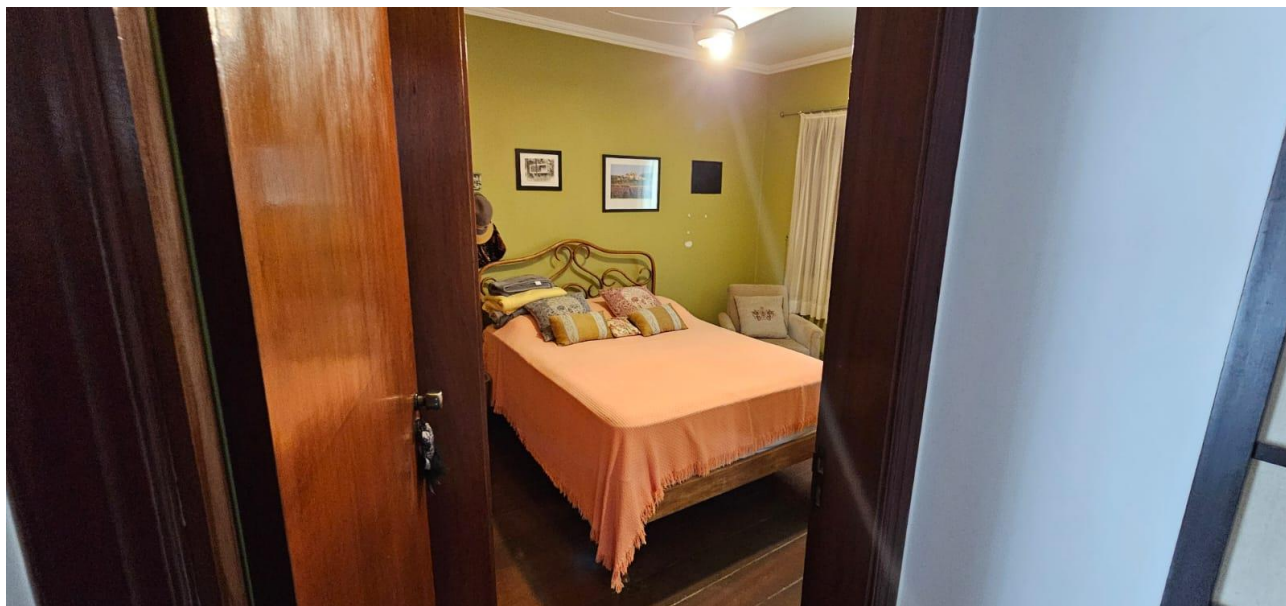


## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL





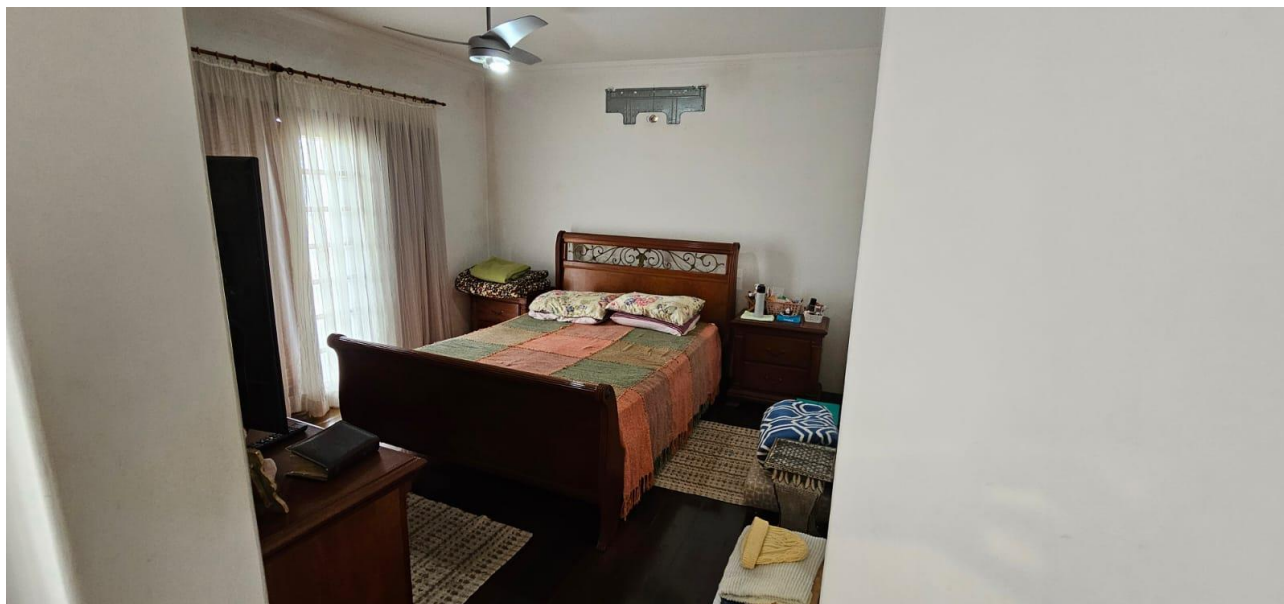
## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 06:41, sob o número WSPB24700837543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006436-13.2018.8.26.0529 e código uqEs1wbH.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL





## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### ENCERRAMENTO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO é composto de 26 páginas, todas de um lado só, que subscreve esta última.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Pericial.

Nestes termos,  
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 05 de novembro de 2024.

05/11/2024

**X** Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA  
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENCO PARREIRA:07337721889