

# Laudo Pericial

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

|                           |                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imóvel Avaliando:         | Imóvel, localizado na Rua: Marcel de Oliveira, nº 55<br>Jardim das Figueiras II, CEP 13187-254 – Hortolândia – SP |
| Finalidade deste Parecer: | Determinação do valor de <b>VENDA</b> deste imóvel.                                                               |
| Magistrada:               | Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito MARTA BRANDÃO PISTELLI                                                           |



Fachada do imóvel avaliando

**VALOR do IMÓVEL AVALIADO:**  
**R\$ 300.000,00**  
**(trezentos mil reais)**

# Sumário

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica . . . . .                  | 2  |
| Sumário . . . . .                                                     | 3  |
| 1. Solicitante . . . . .                                              | 4  |
| 2. Finalidade . . . . .                                               | 4  |
| ➤ Número deste Parecer (PTAM) . . . . .                               | 4  |
| ➤ Da competência . . . . .                                            | 4  |
| ➤ Partes da ABNT/NBR . . . . .                                        | 5  |
| ➤ Abreviaturas . . . . .                                              | 5  |
| 3. Imóvel Avaliando . . . . .                                         | 6  |
| 3.1. Vistoria e registro fotográfico do imóvel avaliando . . . . .    | 7  |
| 3.2. Descrição do imóvel . . . . .                                    | 13 |
| 3.3. Características e fotos da região . . . . .                      | 15 |
| 3.4. Comentários sobre o Jardim das Figueiras II . . . . .            | 16 |
| 3.5. Alguns comentários sobre este imóvel . . . . .                   | 16 |
| 3.6. Mapa de localização . . . . .                                    | 17 |
| 3.7. Vista aérea . . . . .                                            | 17 |
| 4. Metodologia utilizada . . . . .                                    | 18 |
| 4.1. Pesquisa de mercado – Imóveis Referenciais . . . . .             | 18 |
| 4.2. Adequações e Homogeneização de valores . . . . .                 | 19 |
| 4.3. Quanto aos preços do tipo oferta . . . . .                       | 19 |
| 4.4. Quanto a idade dos imóveis . . . . .                             | 20 |
| 4.5. Tabela de homogeneização . . . . .                               | 21 |
| 4.6. Gráfico . . . . .                                                | 22 |
| 5. Resultado . . . . .                                                | 23 |
| ➤ Notas . . . . .                                                     | 23 |
| 6. Encerramento . . . . .                                             | 24 |
| 7. Anexos . . . . .                                                   | 26 |
| 7.1. Tabela de vida útil dos imóveis . . . . .                        | 26 |
| 7.2. Tabela dos estados de conservação . . . . .                      | 27 |
| 7.3. Tabela de Ross-Heidecke . . . . .                                | 28 |
| 7.4. Matrícula do Imóvel . . . . .                                    | 29 |
| 7.5. IPTU – Do Imóvel . . . . .                                       | 31 |
| 7.6. Certidão de Valor Venal . . . . .                                | 32 |
| 7.7. Ficha Cadastral . . . . .                                        | 33 |
| 7.8. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer . . . . . | 34 |

# 1.Solicitante

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito MARTA BRANDÃO PISTELLI da Comarca de Hortolândia  
| Foro de Hortolândia | 3ª Vara Cível

# 2.Finalidade

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA**, do imóvel localizada na Rua: Marcel de Oliveira, nº 55 – Jardim das Figueiras II – CEP 13187-254 – Hortolândia – SP.

Imóvel este descrito nos termos da Matrícula nº 124.038 de 23 de janeiro de 2013 do Registro de Imóveis de Sumaré – SP, e na Prefeitura Municipal de Hortolândia IdFísico 89017 – inscrição do imóvel 01.03.031.0074.001.

## ➤Número deste Parecer (PTAM)

PTAM 0010496 PJP 002/2024

## ➤Da competência

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.



## ➤ Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral de “Avaliações de Bens”.

- Parte 1: Procedimentos Gerais;
- Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Parte 3: Imóveis Rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais;
- Parte 7: Patrimônio Histórico;

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

## ➤ Abreviaturas

- A.T.T. – Área Total do Terreno.
- A.T.C. – Área Total Construída.
- A.C. – Idade Aparente da Construção.
- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Art. – Artigo.
- A.T. – Área do Terreno.
- C.M² – Custo por metro quadrado.
- CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.
- CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo.
- DTC – Depreciação por tempo de Construção.
- IA – Imóvel em Avaliação.
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.
- M² – Metro Quadrado.
- MG – Média Geral.
- NBR – Normas Brasileiras.
- PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.
- R – Referenciais.
- R.F.D. – Resultado do Fator de Depreciação.
- TG – Total Geral.
- V.G.V. ou V.G.L. – Valor Global de Venda ou Locação.
- V.L. – Valor de Locação.
- V.M. – Valor Médio.
- V.V. – Valor de Venda.

### 3. Imóvel Avaliando

O objeto deste PTAM, avaliará o imóvel, localizado no Lote nº “05” – Quadra “F” Rua: Marcel de Oliveira, nº 55 – Jardim das Figueiras II – CEP 13187-254 – Hortolândia – SP, de propriedade de Entre Rios Empreendimentos Imobiliários LTDA, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 124.038 do Registro de Imóveis de Sumaré – SP, nos seguintes termos:

“**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº “05”, da quadra “F”, do loteamento denominado “**JARDIM DAS FIGUEIRAS II**”, situado no Município de Hortolândia, nesta comarca de Sumaré/SP, medindo: 10,00 metros de frente para a rua 07; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 34; por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 06 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 04, com área de 250,00 metros quadrados, existindo nos fundos viela sanitária. **PROPRIETÁRIOS:** **PEDRO GOMES NETO**, RG nº 8.929.885-SP, CPF nº 720.013.808-87, brasileiro, agricultor, e sua mulher **BENEDITA JOSEFINA GOMES**, RG nº 15.859.311-SP, CPF nº 114.676.218-62, brasileira, do lar, casados pelo regime de separação total de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santo Denadai, nº 252, em Hortolândia-SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.01 de 22.11.1996 da matrícula 79.860, e loteamento registrado sob nº 5, em 19.06.2009 na mesma matrícula.”

“**R.3-124.038**-Sumaré, 23 de janeiro de 2013. Pela escritura particular definitiva de compra e venda assinada em Campinas-SP, aos 27 de dezembro de 2012, o proprietário **PEDRO GOMES NETO**, RG nº 8.929.885-SP, CPF nº 720.013.808-87, brasileiro, agricultor assistido de sua mulher **BENEDITA JOSEFINA GOMES**, RG nº 15.859.311-SP, CPF nº 114.676.218-62, brasileira, do lar, casados pelo regime de separação total de bens antes da vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santo Denadai, nº 252, Vila Real, em Hortolândia-SP, no ato representados por suas procuradoras Simone Cristina Gomes Cristianini, casada, RG nº 22.941.180-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 152.938.728-00, e Fabiana Gomes; separada judicialmente, RG nº 27.015.715-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 252.781.908-76, ambas brasileiras, empresárias, residentes e domiciliadas na cidade de Hortolândia-SP, na Rua Santo Denadai, nº 157, nos termos da procuração lavrada nas notas do 7º Tabelionato de Campinas-SP, livro 757, página 387; **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **ENTRE – RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 593 sala 03, Bonfim, em Campinas-SP, inscrita no CNPJ sob nº 05.352.322/0001-13, pelo valor de R\$1.000,00. **VALOR VENAL:** R\$13.877,50. (Protocolo nº 241.959 em 02 de janeiro de 2013).”

### 3.1. Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel Avaliando.



Fachada 5 de março de 2024

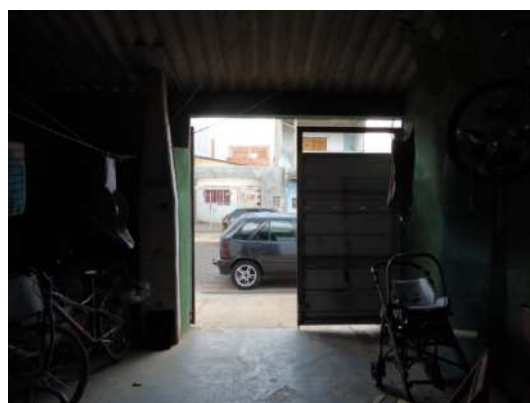


Fachada 12 de abril de 2024

Térreo direita



Garagem



Garagem



Sala



Sala / Cozinha



Cozinha



Cozinha



Sala



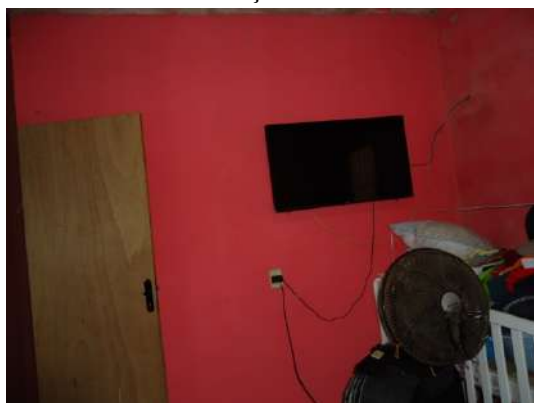
Sala



Circulação interna



Quarto 1

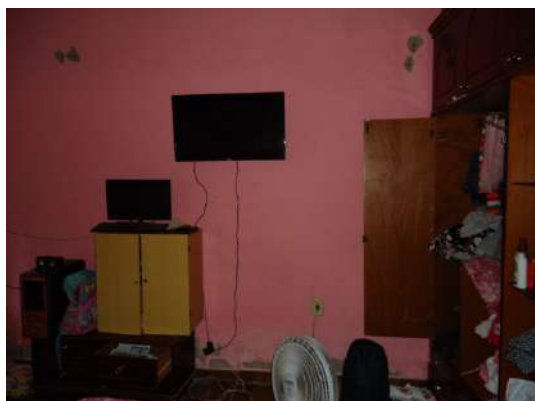


Quarto 1

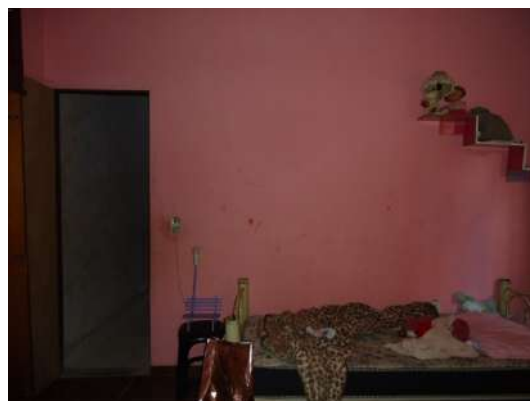


Banheiro





Quarto 2



Quarto 2



Corredor



Corredor



Quintal



Quintal

Piso superior



Área de Serviço



Área de Serviço



Sala



Cozinha



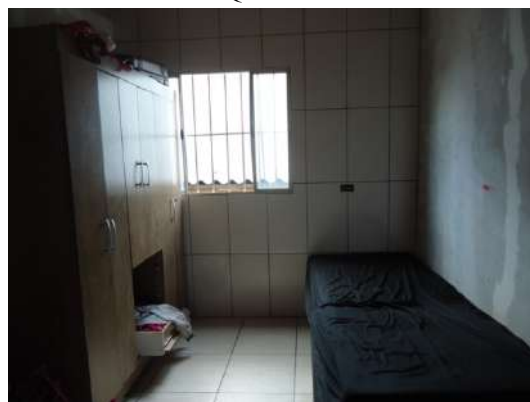
Banheiro



Quarto 1



Quarto 1

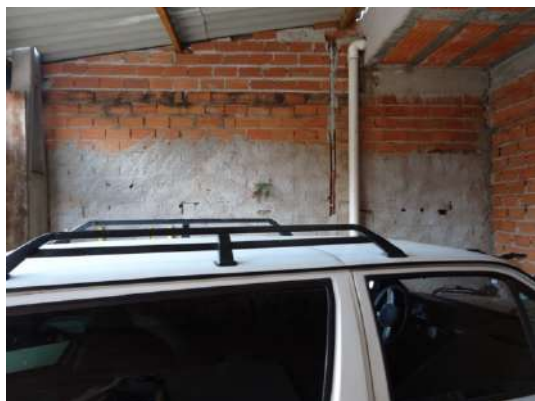


Quarto 2



Quarto 2

Térreo esquerdo



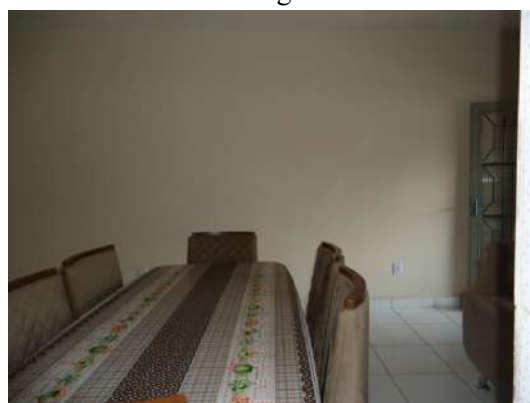
Garagem



Garagem



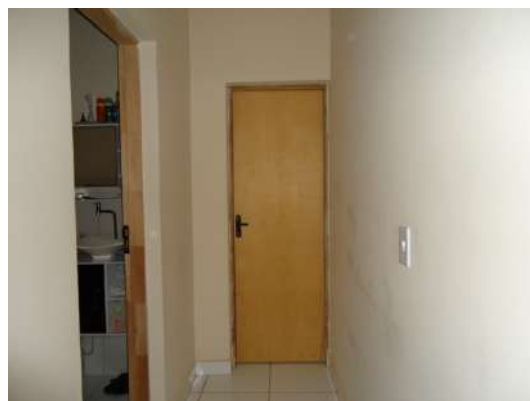
Sala



Sala



Cozinha



Circulação



Banheiro

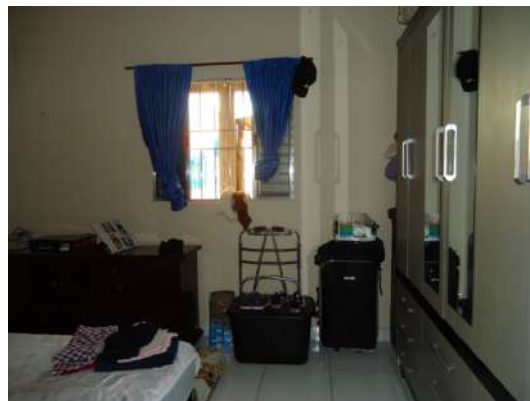


Quarto

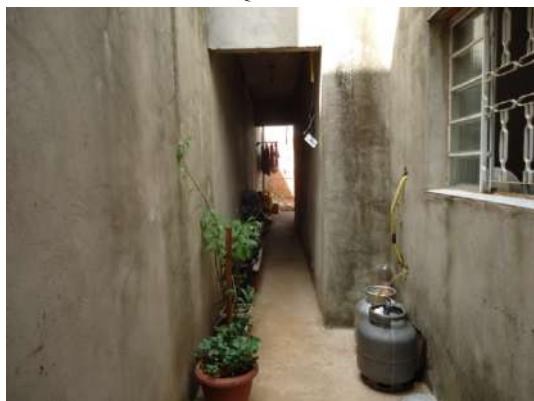




Quarto



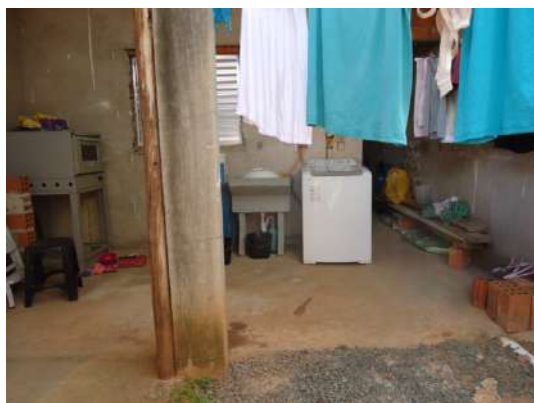
Quarto



Corredor



Área de Serviço



Área de Serviço



Quintal



### 3.2. Descrição do imóvel

O imóvel avaliando está localizado na Rua: Marcel de Oliveira, nº 55 – Jardim das Figueiras II – CEP 13187-254 – Hortolândia – SP.

#### Preliminares

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| Data da Vistoria | 5 de março de 2024                               |
| Acompanhada por  | Lauro e demais moradores da residência           |
| Endereço         | Rua: Marcel de Oliveira, nº 55                   |
| Cidade – UF      | Hortolândia – SP                                 |
| CEP              | 13187-254                                        |
| Matrícula        | Nº 124.038 – Registros de Imóveis de Sumaré – SP |
| PM Hortolândia   | IdFísico 89017 – Inscrição 01.03.031.074.001     |
| Área do Terreno  | 250,00m <sup>2</sup>                             |
| Área Edificada   | 66,00m <sup>2</sup>                              |

#### Sobre os Dados do Terreno

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Tipo de Implantação | Loteamento residencial |
| Topologia           | Plana                  |
| Posição             | Meio de quadra         |
| Superfície          | Seca                   |

**Confrontações:** Coerentes entre o percebido e o que está na matrícula do imóvel avaliando. A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na matrícula de nº 124.038 do Registros de Imóveis de Sumaré – SP e fazem parte integrante deste parecer.

#### Sobre o imóvel em avaliação

| Comodo         | Descrição                                                                    | Piso       | Parede    | Acabamento da parede  | Teto |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------------------|------|
| Térreo direita |                                                                              |            |           |                       |      |
| Garagem        | Porta de entrada em esquadria metálica. Ligações de água e energia elétrica. | Contrapiso | Alvenaria | Reboco pintado.       | Laje |
| Sala           | Portas de acesso em esquadria metálica, e acesso ao corredor.                | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco.               | Laje |
| Cozinha        | Estilo americano. Armários embutidos. Janela e porta em alumínio.            | Cerâmico   | Alvenaria | Azulejada até o teto. | Laje |
| Circulação     | Acesso aos quartos e ao banheiro.                                            | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco.               | Laje |

|                 |                                                                                             |            |           |                                                         |         |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------|---------|
| Quarto 1        | Porta em madeira. Janela em alumínio.                                                       | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco pintado Parcialmente.                            | Laje    |
| Banheiro        | Pia e vaso sanitário. Janela em esquadria metálica.                                         | Cerâmico   | Alvenaria | Azulejo meia barra.                                     | Laje    |
| Quarto 2        | Porta em madeira. Janela em alumínio.                                                       | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco pintado.                                         | Laje    |
| Corredor        | Botijão de gás. Início de muro próprio anexo ao muro vizinho.                               | Contrapiso | Alvenaria | Reboco sem pintura na parede da casa e muro sem reboco. |         |
| Quintal         | Livre. Muro do lado esquerdo com abertura.                                                  | Terra      | Alvenaria | Reboco sem pintura na parede da casa e muro sem reboco. |         |
| Piso superior   |                                                                                             |            |           |                                                         |         |
| Área de Serviço | Janela e porta em esquadrias metálicas. Pia, botijão de gás, máquina de lavar roupa, varal. | Contrapiso | Alvenaria | Reboco sem pintura.                                     | Laje    |
| Sala            | Porta e janela em esquadrias metálicas.                                                     | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco sem pintura.                                     | Laje    |
| Cozinha         | Estilo americano. Pia com armários embutidos.                                               | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco sem pintura.                                     | Laje    |
| Banheiro        | Janela em esquadria metálica. Pia, vaso sanitário e chuveiro.                               | Contrapiso | Alvenaria | Reboco sem pintura.                                     | Laje    |
| Quarto 1        | Porta em madeira e janela em alumínio.                                                      | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco sem pintura.                                     | Laje    |
| Quarto 2        | Janela em alumínio.                                                                         | Cerâmico   | Alvenaria | Parcialmente em cerâmica. Reboco sem pintura.           | Laje    |
| Térreo esquerdo |                                                                                             |            |           |                                                         |         |
| Garagem         | Ligações de água e energia elétrica. Portão de entrada metálico.                            | Contrapiso | Alvenaria | Parcialmente chapiscado.                                | Telhado |
| Sala            | Janela e portas em esquadrias metálicas.                                                    | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco pintado.                                         | Laje    |
| Cozinha         | Estilo americano. Janela em esquadria metálica.                                             | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco pintado.                                         | Laje    |
| Circulação      | Acesso ao banheiro e ao quarto.                                                             | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco pintado.                                         | Laje    |
| Banheiro        | Porta em madeira e janela em alumínio.                                                      | Cerâmico   | Alvenaria | Azulejo meia barra.                                     | Laje    |
| Quarto          | Porta em madeira e janela em alumínio.                                                      | Cerâmico   | Alvenaria | Reboco pintado.                                         | Laje    |
| Corredor        | Botijão de gás.                                                                             | Contrapiso | Alvenaria | Reboco sem pintura.                                     |         |
| Área de Serviço | Tanque, varal, máquina de lavar roupa.                                                      | Contrapiso | Alvenaria | Reboco sem pintura.                                     | Laje    |
| Quintal         |                                                                                             | Terra      | Alvenaria |                                                         |         |

### 3.3. Características e fotos da região.

O bairro Jardim das Figueiras II é residencial, contém pequenos comércios locais o que significa que possíveis “Elementos valorizantes” próximos.

#### Sobre a Região

Principal via próxima: Rua: Célio Vieira Alves

Elementos valorizantes nas proximidades

Fácil acesso a avenidas e rodovias estaduais

Supermercado

Panificadora

Drogaria

Unidade Básica de Saúde

Infraestrutura e Serviços Públicos

Todo o entorno em ruas pavimentadas

Redes de água e esgotos

Rede de Iluminação Pública

Rede de telefonia fixa, móvel e internet

Transporte Público Municipal

Coleta de Lixo



Supermercado Global



Panificadora Terra do Pão



UBS Hortolândia Pq. Da Figueira



Drogaria Novo Cambuí

## 3.4. Comentários sobre o Jardim das Figueiras II

Trata-se de bairro residencial, bem localizado, próximo ao centro da cidade, da prefeitura e da câmara municipal e inclusive de área de lazer, como o parque socioambiental lago da fê.

Hortolândia possui também, boa oferta de escolas, tanto de ensino fundamental, médio e superior.

Assim como várias outras cidades da região metropolitana de Campinas, Hortolândia também possui shopping.

Enfim, trata-se de bairro com boa procura de interessados em local agradável, e que permite fácil acesso a inúmeros confortos equivalentes a qualquer outro centro urbano bem desenvolvido.

## 3.5. Alguns comentários sobre este imóvel

Em visita à Prefeitura Municipal de Hortolândia em 12 de abril de 2024, no período da manhã consegui as seguintes informações:

No guichê de atendimento tributário – TR2: Não há nenhum projeto construtivo junto à Prefeitura municipal.

O que a atendente conseguiu me mostrar, foi uma foto – datada de 2021, com a qual a prefeitura conseguiu identificar 66,00m<sup>2</sup> de área edificada.

Em seguida fui até o setor de planejamento urbano / aprovação, onde obtive a informação de que se eu quisesse uma informação escrita, teria que protocolar um pedido.

Me foi informado também, que está em vigor, até julho de 2024, uma lei de anistia, que permite a divisão do lote e a aprovação da construção, do jeito que esta.





## 4. Metodologia utilizada

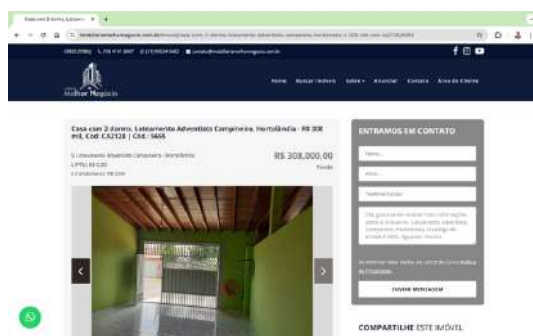
Em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2.011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação.

A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

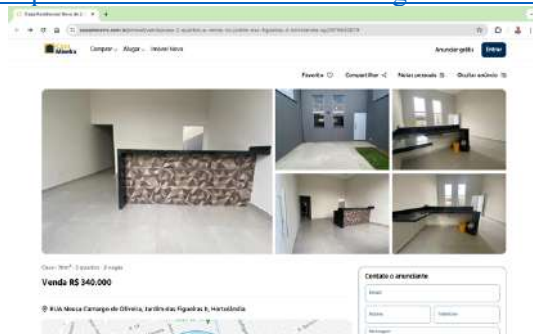
### 4.1. Pesquisa de mercado – Imóveis Referenciais



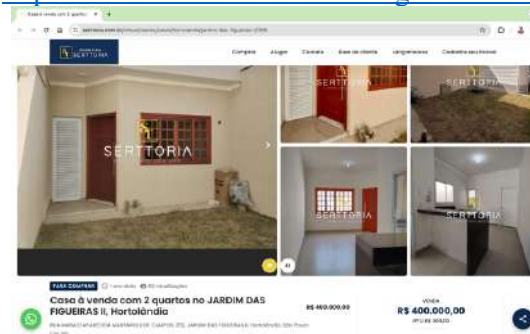
R1 – Lot. Adv. Campineiro Hortolândia  
R\$ 308.000,00 – 175m<sup>2</sup> Cód.: CA1376\_LMN  
<https://www.imobiliariamelhorenegocio.com.br>



R2 – Jardim das Figueiras II  
R\$ 440.000,00 – 83m<sup>2</sup> – Cód.: CA2601\_LMN  
<https://www.imobiliariamelhorenegocio.com.br>



R3 – Rua: Neusa Camargo de Oliveira, nº 78  
R\$ 340.000,00 – 70m<sup>2</sup> Cód.: 2975542979  
<https://www.casamineira.com.br>



R4 – Rua: Maraci Aparecida Martarolli de Campos, nº 252  
R\$ 400.000,00 – 90m<sup>2</sup>  
<https://www.sertoria.com.br>

## 4.2. Adequações e Homogeneização de valores

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

## 4.3. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14.653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{Valor anunciado} - \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

## 4.4. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão **depreciados** e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando serão **valorizados**, em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor } \textbf{Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left( \frac{\text{Valor do imóvel x fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor } \textbf{Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left( \frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicado os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

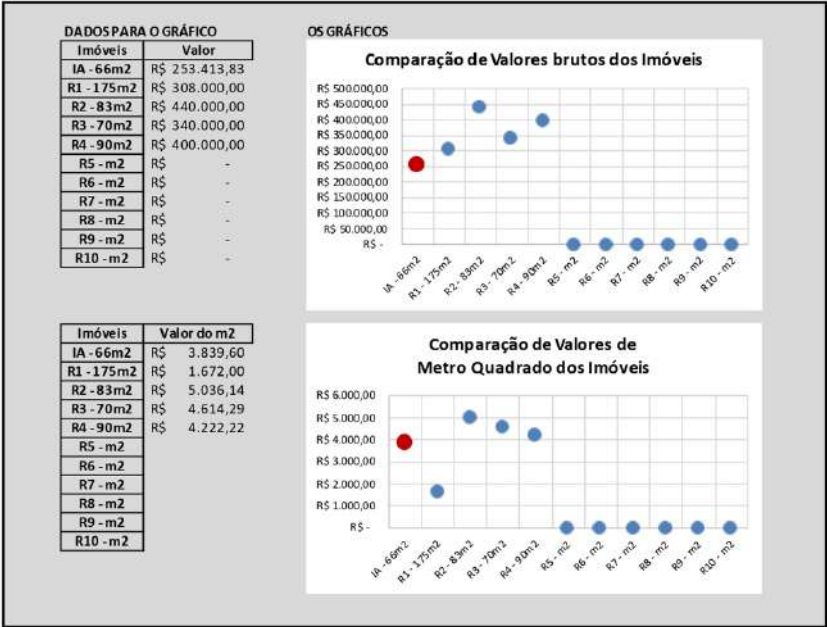
## 4.5. Tabela de homogeneização

| Tabela de Homogeneização de                    |                                     |                      |                   |                |                 |                                   |                        |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|
| <b>DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)</b>       |                                     |                      |                   |                |                 |                                   |                        |
| Endereço do IA: Rua: Marcel de Oliveira, nº 55 |                                     |                      |                   |                |                 |                                   |                        |
| Terreno (m²):                                  |                                     | 250                  |                   | Idade do IA:   |                 | 5                                 |                        |
| Construção (m²):                               |                                     | 66                   |                   |                |                 |                                   |                        |
| <b>DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>          |                                     |                      |                   |                |                 |                                   |                        |
|                                                | Endereço                            | Área construída (m²) | Fonte da pesquisa | Valor de Venda | Idade do Imóvel | 5%<br>Fator redutor de negociação | Valor de mercado do m² |
| R1                                             | Lot. Adv. Camp. Hortolândia         | 175                  | Anúncio           | R\$ 308.000,00 | 10              | R\$ (15.400,00)                   | R\$ 1.672,00           |
| R2                                             | Jardim das Figueiras II             | 83                   | Anúncio           | R\$ 440.000,00 | 1               | R\$ (22.000,00)                   | R\$ 5.036,14           |
| R3                                             | Rua Neusa Camargo de Oliveira, 78   | 70                   | Anúncio           | R\$ 340.000,00 | 1               | R\$ (17.000,00)                   | R\$ 4.614,29           |
| R4                                             | Rua Maraci Ap. Mart. De Campos, 252 | 90                   | Anúncio           | R\$ 400.000,00 | 5               | R\$ (20.000,00)                   | R\$ 4.222,22           |
| R5                                             |                                     |                      |                   |                |                 | R\$ -                             |                        |
| R6                                             |                                     |                      |                   |                |                 | R\$ -                             |                        |
| R7                                             |                                     |                      |                   |                |                 | R\$ -                             |                        |
| R8                                             |                                     |                      |                   |                |                 | R\$ -                             |                        |
| R9                                             |                                     |                      |                   |                |                 | R\$ -                             |                        |
| R10                                            |                                     |                      |                   |                |                 | R\$ -                             |                        |
|                                                |                                     |                      |                   |                |                 |                                   | Média d                |

| Valores de Imóveis                                                                       |                     |                                    |                       |                                |                                |                                      |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Cidade/UF: Hortolândia - SP                                                              |                     |                                    |                       |                                |                                |                                      |              |
| <b>DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>                                  |                     |                                    |                       |                                |                                |                                      |              |
| Diferença de idade entre o IA e os Rs                                                    | Vida útil do imóvel | Idade percentual de vida do imóvel | Estado de Conservação | Coluna na Tabela Ross-Heidecke | Índice na Tabela Ross-Heidecke | Valor do m² de Venda (homogeneizado) |              |
| -5                                                                                       | 70                  | -8                                 | Regular               | C                              | 4                              | 6,7300                               | R\$ 1.792,65 |
| 4                                                                                        | 70                  | 6                                  | Novo                  | A                              | 2                              | 3,1800                               | R\$ 4.876,00 |
| 4                                                                                        | 70                  | 6                                  | Novo                  | A                              | 2                              | 3,1800                               | R\$ 4.467,55 |
| 0                                                                                        | 70                  | 0                                  | Novo                  | A                              | 2                              |                                      | R\$ 4.222,22 |
| 5                                                                                        |                     | 0                                  |                       |                                |                                |                                      | R\$ -        |
| 5                                                                                        |                     | 0                                  |                       |                                |                                |                                      | R\$ -        |
| 5                                                                                        |                     | 0                                  |                       |                                |                                |                                      | R\$ -        |
| 5                                                                                        |                     | 0                                  |                       |                                |                                |                                      | R\$ -        |
| 5                                                                                        |                     | 0                                  |                       |                                |                                |                                      | R\$ -        |
| 5                                                                                        |                     | 0                                  |                       |                                |                                |                                      | R\$ -        |
| 5                                                                                        |                     | 0                                  |                       |                                |                                |                                      | R\$ -        |
| <b>Total:</b>                                                                            |                     |                                    |                       |                                |                                | R\$ 15.358,41                        |              |
| e m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): |                     |                                    |                       |                                |                                | R\$ 3.839,60                         |              |
| <b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b>                                 |                     |                                    |                       |                                |                                | <b>R\$ 253.413,83</b>                |              |



4.6. Gráfico



## 5. Resultado

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Adequado e Homogeneizado do Imóvel em Avaliação

**R\$ 253.413,83**

### ➤ Notas

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portando, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

## 6. Encerramento

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Observação: o resultado obtido na Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis, levou em consideração a metragem de construção de 66m<sup>2</sup>. Porém é visível que a metragem de construção real neste imóvel, é bem maior. Razão pela qual acredito que valor indicado abaixo é o mais apropriado.

**Conclusão do PTAM**  
**VALOR do IMÓVEL AVALIADO:**  
**R\$ 300.000,00**  
**(trezentos mil reais)**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (~~-5%~~ a ~~+5%~~), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

Hortolândia, 16 de abril de 2024



---

Paulo José Pereira  
CRECI SP 098315-F  
CNAI 010654

# 7. Anexos

## 7.1. Tabela de vida útil dos imóveis

| Lista de Vida Útil de Imóveis<br>(bureau of internal Revenue) |                           |                             |                        |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Imóvel                                                        | Tipo                      | Padrão                      | Vida útil<br>(em anos) |
| Residencial                                                   | Barraco                   | Rústico                     | 5                      |
|                                                               |                           | Simples                     | 10                     |
|                                                               | Casa                      | De madeira                  | 45                     |
|                                                               |                           | Rústico                     | 60                     |
|                                                               |                           | Econômico, simples ou médio | 70                     |
|                                                               |                           | Fino ou luxo                | 60                     |
|                                                               | Apartamento               | Econômico, simples ou médio | 60                     |
|                                                               |                           | Fino ou luxo                | 50                     |
| Comercial                                                     | Escritório                | Econômico ou Simples        | 70                     |
|                                                               |                           | Médio                       | 60                     |
|                                                               |                           | Fino ou Luxo                | 50                     |
|                                                               | Loja                      |                             | 70                     |
| Industrial                                                    | Armazém                   |                             | 75                     |
|                                                               | Galpão                    | Rústico ou Simples          | 60                     |
|                                                               |                           | Médio                       | 80                     |
|                                                               |                           | Superior                    | 80                     |
|                                                               | Cobertura                 | Rústico ou Simples          | 20                     |
|                                                               |                           | Superior                    | 30                     |
|                                                               | Fábrica                   |                             | 50                     |
| Rural                                                         | Silo                      |                             | 75                     |
|                                                               | Demais Construções Rurais |                             | 60                     |
| Banco                                                         |                           |                             | 70                     |
| Hotel                                                         |                           |                             | 50                     |
| Teatro                                                        |                           |                             | 50                     |



## 7.2. Tabela dos Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| <h3>Tabela de classificação do estado de conservação do imóvel</h3> |
|---------------------------------------------------------------------|

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Novo                                  | A |
| Entre novo e regular                  | B |
| Regular                               | C |
| Entre regular e reparos simples       | D |
| Reparos simples                       | E |
| Entre reparos simples e importantes   | F |
| Reparos importantes                   | G |
| Entre reparos importantes e sem valor | H |
| Sem valor                             | I |

### 7.3. Tabela de Ross-Heidecke

| IDADE EM %<br>DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |        |       |        |        |       |       |       |
|-----------------------|-----------------------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
|                       | A                     | B      | C     | D      | E      | F     | G     | H     |
| 2,00                  | 1,02                  | 1,05   | 3,51  | 9,03   | 18,90  | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 4,00                  | 2,08                  | 2,11   | 4,55  | 10,00  | 19,80  | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 6,00                  | 3,18                  | 3,21   | 5,62  | 11,00  | 20,70  | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 8,00                  | 4,32                  | 4,35   | 6,73  | 12,10  | 21,60  | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 10,00                 | 5,50                  | 5,53   | 7,88  | 13,20  | 22,60  | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 12,00                 | 6,72                  | 6,75   | 9,07  | 14,30  | 23,60  | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 14,00                 | 7,98                  | 8,01   | 10,30 | 15,40  | 24,60  | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 16,00                 | 9,28                  | 9,31   | 11,60 | 16,60  | 25,70  | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 18,00                 | 10,60                 | 10,60  | 12,90 | 17,80  | 26,80  | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 20,00                 | 12,00                 | 12,00  | 14,20 | 19,10  | 27,90  | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 22,00                 | 13,40                 | 13,40  | 15,60 | 20,40  | 29,10  | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 24,00                 | 14,90                 | 14,90  | 17,00 | 21,80  | 30,30  | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 26,00                 | 16,40                 | 16,40  | 18,50 | 23,10  | 31,50  | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 28,00                 | 17,90                 | 17,90  | 20,00 | 24,60  | 32,80  | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 30,00                 | 19,50                 | 19,50  | 21,50 | 26,00  | 34,10  | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 32,00                 | 21,10                 | 21,10  | 23,10 | 27,50  | 35,40  | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 34,00                 | 22,80                 | 22,80  | 24,70 | 29,00  | 36,80  | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 36,00                 | 24,50                 | 24,50  | 26,40 | 30,50  | 38,10  | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 38,00                 | 26,20                 | 26,20  | 28,10 | 32,20  | 39,60  | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 40,00                 | 28,80                 | 28,80  | 29,90 | 33,80  | 41,00  | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 42,00                 | 29,90                 | 29,80  | 31,60 | 35,50  | 42,50  | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 44,00                 | 31,70                 | 31,70  | 33,40 | 37,20  | 44,00  | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 46,00                 | 33,60                 | 33,60  | 35,20 | 38,90  | 45,60  | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 48,00                 | 35,60                 | 35,50  | 37,10 | 40,70  | 47,20  | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 50,00                 | 37,50                 | 37,50  | 39,10 | 42,60  | 48,80  | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 52,00                 | 39,50                 | 39,50  | 41,90 | 44,00  | 50,50  | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 54,00                 | 41,60                 | 41,60  | 43,00 | 46,30  | 52,10  | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 56,00                 | 43,70                 | 43,70  | 45,10 | 48,20  | 53,90  | 62,40 | 73,30 | 86,00 |
| 58,00                 | 45,80                 | 45,80  | 47,20 | 50,20  | 55,60  | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 60,00                 | 48,80                 | 48,80  | 49,30 | 52,20  | 57,40  | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 62,00                 | 50,20                 | 50,20  | 51,50 | 54,20  | 59,20  | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 64,00                 | 52,50                 | 52,50  | 53,70 | 56,30  | 61,10  | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 66,00                 | 54,80                 | 54,80  | 55,90 | 58,40  | 69,00  | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 68,00                 | 57,10                 | 57,10  | 58,20 | 60,60  | 64,90  | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 70,00                 | 59,50                 | 59,50  | 60,50 | 62,80  | 66,80  | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 72,00                 | 62,20                 | 62,20  | 62,90 | 65,00  | 68,80  | 74,60 | 81,90 | 90,90 |
| 74,00                 | 64,40                 | 64,40  | 65,30 | 67,30  | 70,80  | 76,20 | 83,10 | 91,20 |
| 76,00                 | 66,90                 | 66,90  | 67,70 | 69,60  | 72,90  | 77,90 | 84,30 | 91,80 |
| 78,00                 | 69,40                 | 69,40  | 72,20 | 71,90  | 74,90  | 89,60 | 85,50 | 92,40 |
| 80,00                 | 72,00                 | 72,00  | 72,70 | 74,30  | 77,10  | 81,30 | 86,70 | 93,10 |
| 82,00                 | 74,60                 | 74,60  | 75,30 | 76,70  | 79,20  | 83,00 | 88,00 | 93,70 |
| 84,00                 | 77,30                 | 77,30  | 77,80 | 79,10  | 81,40  | 84,50 | 89,20 | 94,40 |
| 86,00                 | 80,00                 | 80,00  | 80,50 | 81,60  | 83,60  | 86,60 | 90,50 | 95,00 |
| 88,00                 | 82,70                 | 82,70  | 83,20 | 84,10  | 85,80  | 88,50 | 91,80 | 95,70 |
| 90,00                 | 85,50                 | 85,50  | 85,90 | 86,70  | 88,10  | 90,30 | 93,10 | 96,40 |
| 92,00                 | 88,30                 | 88,30  | 88,60 | 89,30  | 90,40  | 92,20 | 94,50 | 97,10 |
| 94,00                 | 91,20                 | 91,20  | 91,40 | 91,90  | 92,80  | 94,10 | 95,80 | 97,80 |
| 96,00                 | 94,10                 | 94,10  | 94,20 | 94,60  | 95,10  | 96,00 | 97,20 | 98,50 |
| 98,00                 | 97,00                 | 97,00  | 97,10 | 97,30  | 97,60  | 98,00 | 98,00 | 99,80 |
| 100,00                | 100,00                | 100,00 | 100,0 | 100,00 | 100,00 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

## 7.4. Matrícula do imóvel

**ONF** Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

**LIVRO Nº 2** **REGISTRO GERAL**

**matrícula** **124.038** **ficha** **01**

**Registro de Imóveis de Sumaré - SP**

**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº “05”, da quadra “F”, do loteamento denominado “JARDIM DAS FIGUEIRAS II”, situado no Município de Hortolândia, nesta Comarca de Sumaré/SP, medindo: 10,00 metros de frente para a rua 07; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 34; por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 06 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 04, com área de 250,00 metros quadrados, existindo nos fundos viela sanitária. **PROPRIETÁRIOS:** PEDRO GOMES NETO, RG nº 8.929.885-SP, CPF nº 720.013.808-87, brasileiro, agricultor, e sua mulher BENEDITA JOSEFINA GOMES, RG nº 15.859.311-SP, CPF nº 114.676.218-62, brasileira, do lar, casados pelo regime de separação total de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santo Denadai, nº 252, em Hortolândia-SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.01 de 22.11.1996 da matrícula 79.860, e loteamento registrado sob nº 5, em 19.06.2009 na mesma matrícula. Sumaré, 09 de Maio de 2.011. A Escrevente Autorizada: [Assinatura] (Ana Maria Parmeggiani de Souza Campos).

oo..

**Av.1-124.038**-Sumaré, 05 de dezembro de 2012. Procede-se a presente averbação, nos termos do Art. 213, da Lei dos Registros Públicos, tendo em vista engano cometido por esta Serventia na tomada das notas que deram origem a abertura da presente matrícula, para consignar que o proprietário PEDRO GOMES NETO, adquiriu o imóvel desta matrícula ainda como Gleba e antes de seu parcelamento através de herança decorrente do falecimento de sua genitora Sra. Geny Agostinho, ocorrido em 27.07.1993, cujo Formal de Partilha foi registrado sob nº 1, aos 22 de novembro de 1996, na matrícula 79.860, desta Serventia, matrícula essa que deu origem ao loteamento “JARDIM DAS FIGUEIRAS II”. No momento da aquisição o proprietário era casado sob o regime de separação de bens, conforme art. 252, parágrafo único, do Código Civil de 1916 (vigente à época do casamento) com BENEDITA JOSEFINA GOMES; por força do regime de bens adotado o imóvel não se comunicou, e foi adjudicado de forma **EXCLUSIVA** ao então herdeiro PEDRO GOMES NETO, que é portanto único titular do imóvel descrito na abertura da presente matrícula. A Escrevente Autorizada: [Assinatura] (Aurea da Silveira Pires).

x.x.

**Av.2-124.038**-Sumaré, 23 de janeiro de 2013. Em virtude do instrumento particular a seguir registrado, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Hortolândia-SP, como contribuinte nº 01.03.031.0074.001, conforme Certidão de Valor Venal de Imóvel nº 21290/2012, expedida em 15 de agosto de 2012, pela Prefeitura Municipal referida. (Protocolo nº 241.959 em 02 de janeiro de 2013). O Escrevente Autorizado: [Assinatura] (Francisco Carlos Vieira).

x.x.x.

**R.3-124.038**-Sumaré, 23 de janeiro de 2013. Pela escritura particular definitiva de compra

*Continua no verso.*

SOLICITADO POR: PAULO PEREIRA - CPF/CNPJ: \*\*\*.918.348-\*\*- DATA: 11/04/2024 15:45:14 - VALOR: R\$ 21,55





Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

**REGISTRO  
GERAL**

LIVRO Nº 2

matricula  
**124.038**

ficha  
**01V**

e venda assinada em Campinas-SP, aos 27 de dezembro de 2012, o proprietário **PEDRO GOMES NETO**, RG nº 8.929.885-SP, CPF nº 720.013.808-87, brasileiro, agricultor, assistido de sua mulher **BENEDITA JOSEFINA GOMES**, RG nº 15.859.311-SP, CPF nº 114.676.218-62, brasileira, do lar, casados pelo regime de separação total de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santo Denadai, nº 252, Vila Real, em Hortolândia-SP, no ato representados por suas procuradoras Simone Cristina Gomes Cristianini, casada, RG nº 22.941.180-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 152.938.728-00, e Fabiana Gomes, separada judicialmente, RG nº 27.015.745-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 252.781.908-76, ambas brasileiras, empresárias, residentes e domiciliadas na cidade de Hortolândia-SP, na Rua Santo Denadai, nº 157, nos termos da procuração lavrada nas notas do 7º Tabelionato de Campinas-SP, livro 757, página 387; **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 593, sala 03, Bonfim, em Campinas-SP, inscrita no CNPJ sob nº 05.352.322/0001-13, pelo valor de R\$1.000,00. **VALOR VENAL: R\$ 21.533,50** (Protocolo nº 241.959 em 02 de janeiro de 2013). O Escrevente Autorizado:  (Francisco Carlos Vieira).-

X.X.X.

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 21,53

Visualizar documento em www.onr.org.br



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: PAULO PEREIRA - CPF/CNPJ: \*\*\*.918.348\*\*- DATA: 11/04/2024 15:45:14 - VALOR: R\$ 21,55

## 7.5. IPTU do imóvel

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>PARA USO DO CORREIO</b><br><b>1ª 2ª Comprovante de Não Entrega</b><br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ausente<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Desconhecido<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Endereço Insuficiente<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Mudou-se<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Não procurado<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Não foi atendido<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Número Inexistente<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Recusou-se a receber<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Outros / Especificar no verso<br><br>____/____/____ Entregador<br>____/____/____ Entregador |                                                  | <br><b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA</b><br>RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 - CEP 13184-472 - REMANSO CAMPINEIRO - FONE (19) 3965-1400<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b><br><b>Notificação de Lançamento de IPTU</b> | CONTRATO<br>ETC/DR/SP<br>X<br>PREFEITURA |
| <b>COMPROVANTE DE ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU - EXERCÍCIO 2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                          |
| IdFísico<br><b>89017</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Inscrição do imóvel<br><b>01.03.031.0074.001</b> | IdGuia<br><b>4171275</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Status<br><b>Aberto</b>                  |
| <b>Endereço de Entrega</b><br>Destinatário PEDRO GOMES NETO - ESPOLIO<br>Endereço 13187-256 - RUA NOVE, 197<br>Bairro JD DAS FIQUEIRAS II<br>Cidade HORTOLÂNDIA SP<br>Recebedor _____<br>Recebi em _____ Rg _____ Assinatura do Recebedor _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA</b><br>RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 - CEP 13184-472 - REMANSO CAMPINEIRO - FONE (19) 3965-1400<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b>                                                                                                                                         | <b>I.P.T.U.</b><br>Exercício 2024<br>Emissão 2ª Via                                                                             |
| <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
| Data de Emissão: 11/04/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
| <b>DADOS DO IMÓVEL</b><br>Inscrição 01.03.031.0074.001 IdFísico 89017<br>Responsável PEDRO GOMES NETO - ESPOLIO<br>Local do Imóvel 13187-254 - RUA MARCEL DE OLIVEIRA, 55<br>Bairro JARDIM DAS FIQUEIRAS II<br>Quadra F Lotes 5<br>Apartamento Bloco/Torre<br>Pavimento Gleba<br>Endereço de 13187-256 - RUA NOVE, 197<br>Entrega JD DAS FIQUEIRAS II - HORTOLÂNDIA - SP<br>Número Déb. Automático: 0009000089017 Dígito: 1 |                                                                                                                                 |
| Área do Terreno: 250,00<br>Área Edificada: 00,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Valor Venal Terrenal: 59.032,59<br>Valor Venal Predial: 72.099,12<br>Valor Venal Esposo: 0,00<br>Valor Venal Imóvel: 141.112,52 |
| <b>DESCONTO NA COTA ÚNICA (IPTU) DE 5%</b><br>Obs.: Somente para imóveis sem débitos anteriores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |
| <b>Eventos</b><br>TMRS<br>IMP. PRED. URBANO ( 1110 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Tributados</b><br>51,08<br>374,11<br><br><b>Total Lançado</b><br><b>Total Compensação</b>                                    |
| <b>425,19</b><br><b>106,30</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |



## 7.6. Certidão de Valor Venal

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                   |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                           | <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA</b>                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 - CEP 13184-472 - REMANSO CAMPINEIRO - FONE (19) 3965-1400 |  |
| <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   |  |
| <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                   |  |
| <b>Nº 8018/2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                   |  |
| <b>Número do Processo:</b> /                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                   |  |
| <b>Interessado:</b> Internet                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                   |  |
| Certifica que compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de calculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos: |                                                                                                   |  |
| Inscrição <b>01.03.031.0074.001</b> IdFísico <b>89017</b> Situação: <b>Ativo</b>                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                   |  |
| Empreendimento                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bloco Torre                                                                                       |  |
| Pavimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Apartamento                                                                                       |  |
| Gleba                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |  |
| Local do Imóvel <b>13187-254 - RUA MARCEL DE OLIVEIRA, 55</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                   |  |
| Bairro/Loteamento                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>JARDIM DAS FIGUEIRAS II</b> Quadra: <b>F</b> Lote: <b>5</b>                                    |  |
| Exercício de Lançamento <b>2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | Valor Venal Territorial <b>69.052,50</b>                                                          |  |
| Área Terreno <b>250.00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Valor Venal Predial <b>72.060,12</b>                                                              |  |
| Área Edificada <b>66.00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | Valor Venal Excesso <b>0,00</b>                                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Valor Venal Imóvel <b>141.112,62</b>                                                              |  |
| HORTOLÂNDIA, 14 de Abril de 2024                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                   |  |
| Esta Certidão é valida até:14/10/2024                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |  |
| <b>Data Geração:</b> 14/04/2024                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Data Emissão:</b> 14/04/2024                                                                   |  |
| A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <a href="http://www2.hortolandia.sp.gov.br/">http://www2.hortolandia.sp.gov.br/</a>                                                                                                                                       |                                                                                                   |  |
| <b>Identificação</b> 192985                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |  |
| <b>Número da Certidão:</b> 8018/2024                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Chave validação:</b> AIWSG-NVLPS                                                               |  |
| <b>Controle:</b> 89017                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                   |  |
| <b>ATENÇÃO:</b> Qualquer rasura ou emenda <b>INVALIDARÁ</b> este documento.                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |  |

## 7.7. Ficha cadastral

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                   | <b>PREFEITURA DO MUNICIPIO DE HORTOLANDIA</b><br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - DEPARTAMENTO TRIBUTÁRIO</b><br>13184-472 - RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS REMANSO CAMPINEIRO HORTOLANDIA SP |
| <b>CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA</b><br>Número: 192986/2024      Data Geração: 14/04/2024      Data Validade: 14/10/2024                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                       |
| CERTIFICA que, compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, foi atribuído ao imóvel acima identificado, a seguinte área de construção, para fins de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) os seguintes termos: |                                                                                                                                                                                                       |
| Identificação                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                       |
| Inscrição                                                                                                                                                                                                                                                          | 01.03.031.0074.001 IdFísico 89017                                                                                                                                                                     |
| Local do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                    | 13187-254 - RUA MARCEL DE OLIVEIRA, 55                                                                                                                                                                |
| Bairro/Loteamento                                                                                                                                                                                                                                                  | JARDIM DAS FIGUEIRAS II      Quadra: F      Lote: 5                                                                                                                                                   |
| Empreendimento                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                       |
| Pavimento                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                       |
| Bloco Torre                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                       |
| Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                       |
| Gleba                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Exercício</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Área Construída</b>                                                                                                                                                                                |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                               | 66,00 m²                                                                                                                                                                                              |
| Data Emissão: 14/04/2024                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                       |
| Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                       |
| <b>www2.hortolandia.sp.gov.br</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                       |
| Número: 192986/2024                                                                                                                                                                                                                                                | Chave validação: ZBTHU-KVCHM                                                                                                                                                                          |
| Inscrição: 89017                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ATENÇÃO:</b> Qualquer rasura ou emenda <b>INVALIDARÁ</b> este documento.                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                       |

## 7.8. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

### Paulo José de Carvalho e Silva Pereira

Avenida Maria Emília Alves dos Santos  
De Angelis, nº 324 – 13044-163  
Parque Prado – Campinas – SP  
19 99606-3728

CRECI 098315-F  
CNAI 010654  
[paulojose2002@creci.org.br](mailto:paulojose2002@creci.org.br)  
[pjcspereira@gmail.com](mailto:pjcspereira@gmail.com)

#### Habilidades Profissionais

Profissional liberal, trabalhando **EXCLUSIVAMENTE** com avaliações imobiliárias – PTAM, em Processos Judiciais, nomeado pelo Juiz / Juíza, como **PERITO**.

#### Experiência

##### ➤ Avaliações imobiliárias

Setembro de 2019 – em atividade. Em varas judiciais na Região Metropolitana de Campinas. Tendo atuado nos seguintes PJ:

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ⇒ 0000784-35.2021.8.26.0650       | ⇒ 1004199-97.2017.8.26.0084       |
| ⇒ 1007095-13.2014.8.26.0604 – AJG | ⇒ 0002093-28.2020.8.26.0650       |
| ⇒ 1002269-87.2020.8.26.0650       | ⇒ 0009203-04.2012.8.26.0248 – AJG |
| ⇒ 1000411-84.2021.8.26.0650       | ⇒ 0010042-13.2017.8.26.0229       |
| ⇒ 1002867-75.2019.8.26.0650       | ⇒ 0002759-70.2020.8.26.0604 – AJG |

##### ➤ Nas seguintes Comarcas / Varas Judiciais / Juiz / Juíza

|             |                             |                                       |
|-------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Valinhos    | Valinhos – 3ª Vara          | Marcia Yoshie Ishikawa                |
| Campinas    | Vila Mimosa – 3ª Vara       | Cássio Modenesi Barbosa               |
| Sumaré      | Sumaré – 1ª Vara Cível      | Ana Lucia Granziol                    |
| Hortolândia | Hortolândia – 3ª Vara Cível | Marta Brandão Pistelli                |
| Indaiatuba  | Indaiatuba – 3ª Vara Cível  | Thiago Mendes Leite do Canto          |
| Itatiba     | Itatiba – 1ª Vara Cível     | Renata Heloisa da Silva Salles        |
| Indaiatuba  | Indaiatuba – 3ª Vara Cível  | Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt |

##### ➤ Formação acadêmica

**CESUMAR – CENTRO DE ENSINO SUPERIOR DE MARINGA LTDA – EAD**  
SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – 2018 – 2019