

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.985.001/1221

SOLICITANTE:	EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP.	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA ALCEBÍADES ARAUJO MAIA, 81, JD. SANTA GERTRUDES JUNDIAÍ – SP
	TIPO:	CASA
	USO:	RESIDENCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	150,00 M² (CONFORME MATRÍCULA)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	160,00 M² (CONFORME IPTU)
FINALIDADE:	APOIO À PROCESSO JUDICIAL	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: DEZEMBRO / 2021 VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 381.000,00	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	5
II. METODOLOGIA.....	7
1. NORMAS TÉCNICAS.....	7
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	8
3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	10
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	12
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	12
1.1. <i>LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES</i>	<i>12</i>
1.2. <i>INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</i>	<i>13</i>
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	14
2.1. <i>LOCALIZAÇÃO.....</i>	<i>14</i>
2.2. <i>CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO</i>	<i>15</i>
2.3. <i>ASPECTOS FÍSICOS DO TERRENO</i>	<i>16</i>
2.4. <i>RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO</i>	<i>17</i>
3. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO.....	19
V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	27
VI. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	32
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	32
2. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS <i>VERSUS</i> VALORES ESTIMADOS PELO MODELO.....	33
3. MEMORIAL DE CÁLCULO.....	33
VII. CONCLUSÃO	34
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	35



FACHADA DO IMÓVEL

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação de EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP, procedeu-se a avaliação do imóvel localizado à Rua Alcebíades Araujo Maia, 81, Jd. Santa Gertrudes, Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo.

O objetivo do presente trabalho solicitado é a determinação do valor de mercado de compra e venda para fins judiciais.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em informações fornecidas pelos executivos e funcionários do solicitante. Estas informações fornecidas foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência e auditoria.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº: 91.414 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP (constante no processo);
- cópia do IPTU,
- cópia do processo nº 1012979-25.2020.8.26.0309.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

A Consult e seus sócios declaram que não mantém relação de trabalho ou subordinação com sociedades controladoras ou controladas pela solicitante e não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem os objetos da avaliação, caracterizando, assim, sua independência.

Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

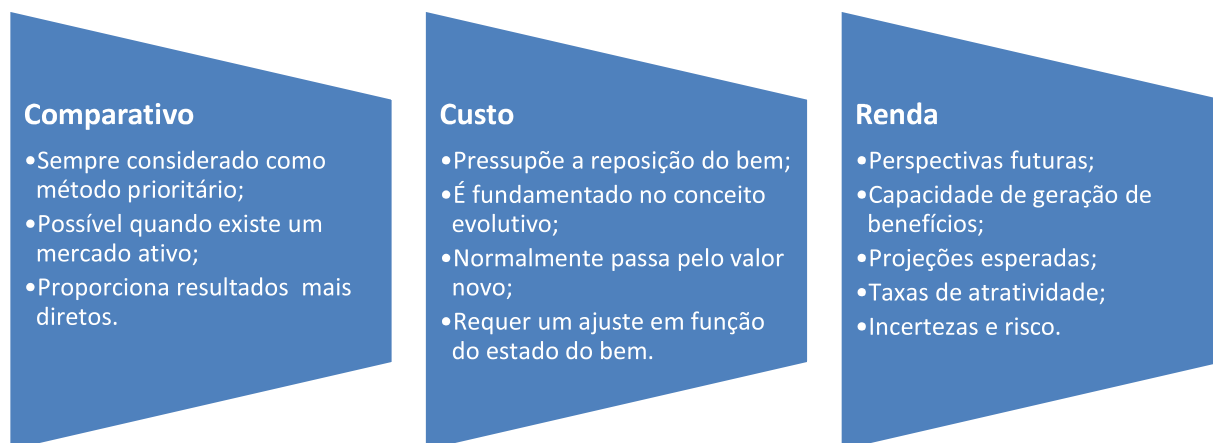
- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Involutivo (variante da **RENDA**)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e espectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no se fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais, tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optamos pelo “**Método Comparativo de dados de mercado**” para a definição dos valores.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “**Grau II**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme a pontuação atingida que segue em anexo a este relatório.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo definimos o Valor de Mercado, cuja definição técnica é a seguinte:

- **Valor de Mercado:** é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Residencial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Evolução horizontal gradual
Densidade de Ocupação:	Médio/alto
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Comércio e serviços locais
Área Sujeita a Enchentes:	Não



CROQUI DA REGIÃO COM A POSIÇÃO DO IMÓVEL DESTACADO EM VERMELHO – FONTE: GOOGLE MAPS

1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

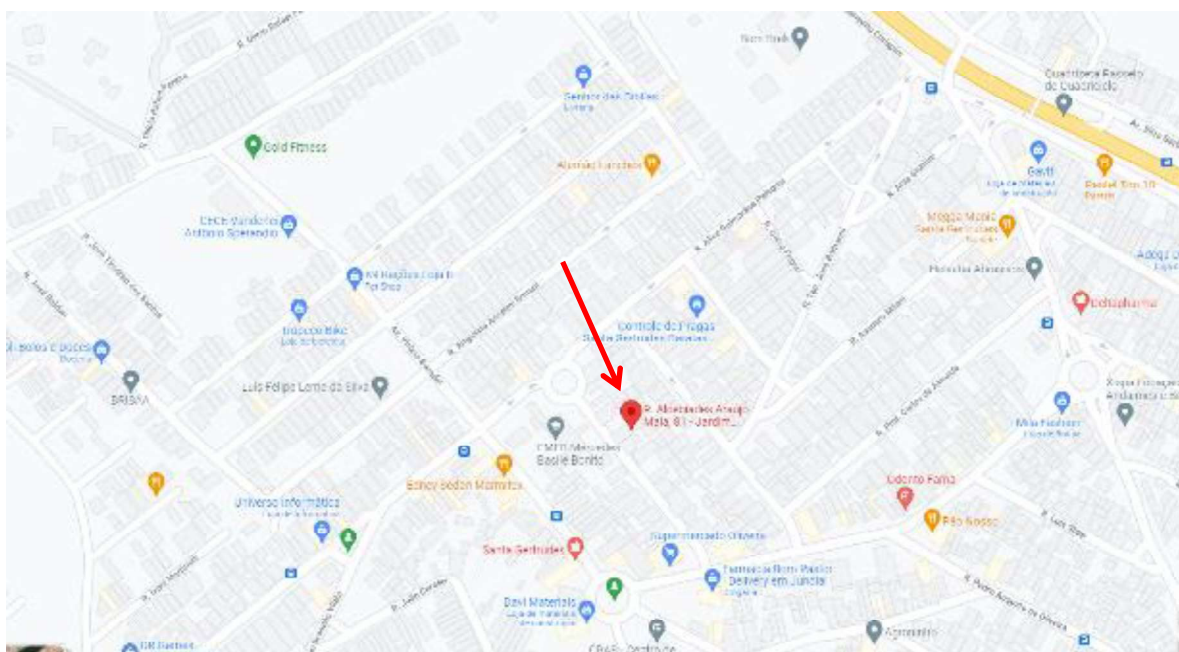
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves
Intensidade de Tráfego:	Média/baixa
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, Educação e Saúde



2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

Rua Alcebiades Araujo Maia, 81, Jd. Santa Gertrudes, Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo,



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rua Alcebíades Araujo Maia
Tipo:	Local
Quantidade de Faixas:	Uma
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Inclinado
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Fraco



2.3. ASPECTOS FÍSICOS DO TERRENO

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno (lote 5B da quadra 16) possui as seguintes características:

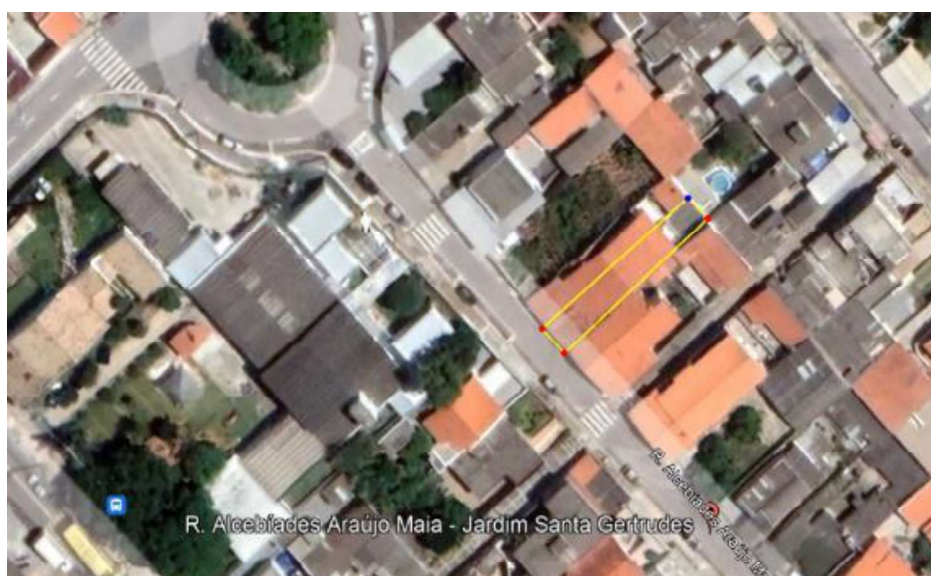
Testada Principal:	5,00 m (Para Rua Alcebiades Araujo Maia)
Lateral Direita:	30,00 m (Confrontando com o lote n° 6)
Lateral Esquerda:	30,00 m (Confrontando com o lote n° 5A)
Fundos:	5,00 m (Confrontando com o lote n° 31)

=====

ÁREA TOTAL: 150,00 m² (conforme matrícula n° 91.414)

=====

Formato:	Regular
Topografia:	Em declive (da frente para os fundos)
Superfície:	Seca



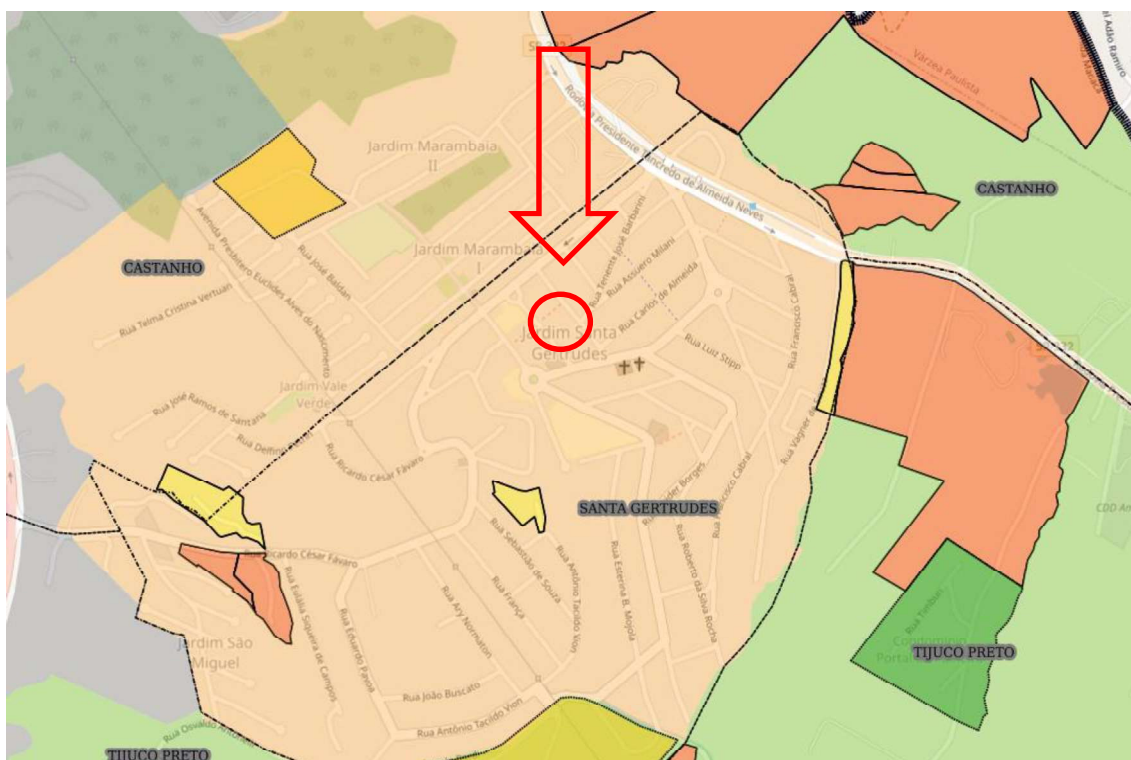
DELIMITAÇÃO DO LOTE DE ACORDO COM INFORMAÇÕES DA MATRÍCULA - Fonte: Google Earth

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei de Zoneamento Lei N° 9.321/2019 da Prefeitura Municipal de Jundiaí.

Enquadra-se na ZQB - Zona de Qualificação dos Bairros, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Uso:	Residencial
Taxa de Ocupação Máxima:	0,60
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	2,00
Gabarito:	4 pavimentos (14,00m)
Características de Recuos:	
Recuos:	
- frente:	4,00
- lateral:	0 ($h \leq 7m$) 2 ($7 < h \leq 12m$) um lado H/6 ($h > 12m$) soma dos recuos laterais
- fundos:	0 ($h \leq 7m$) 2 ($7 < h \leq 12m$) H/6 ($h > 12m$)



-  Zona de Reabilitação Central - ZRC
-  Zona de Conservação Ambiental - ZCA
-  Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB
-  Zona de Preservação dos Bairros - ZPB
-  Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1
-  Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2
-  Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU
-  Zona de Desenvolvimento Urbano (Vias Projetadas) - ZDUP
-  Zona de Uso Industrial - ZUI
-  Zona de Proteção da Serra dos Cristais - ZPSC
-  Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural - ZPHDR
-  Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (urbano)
-  Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (rural)
-  Território de Gestão da Serra do Japi (L.C. 417/2004)
-  Faixa de Domínio de Rodovia

• • • •

3. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel é composto pela edificação descrita abaixo:

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Casa
Situação:	Construído
Tipo:	Residencial unifamiliar
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Simples
Posicionamento no Terreno:	Geminado por um lado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura á base de tinta látex
Distribuição Interna:	Térreo: garagem, cozinha/copa, sala, 2 dormitórios, varanda (dorm 1) e banheiro. Pav. Inferior: 1 suíte e cobertura
Acabamentos internos:	Piso cerâmico em todas as dependências, parades com pintura a base de látex e cerâmica parcial nos banheiros, forro em laje e esquadrias metálicas
Pé Direito:	2,80 m (estimado)
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Idade:	20 anos (aparente)
Área Construída:	160,00 m ² (conforme IPTU)



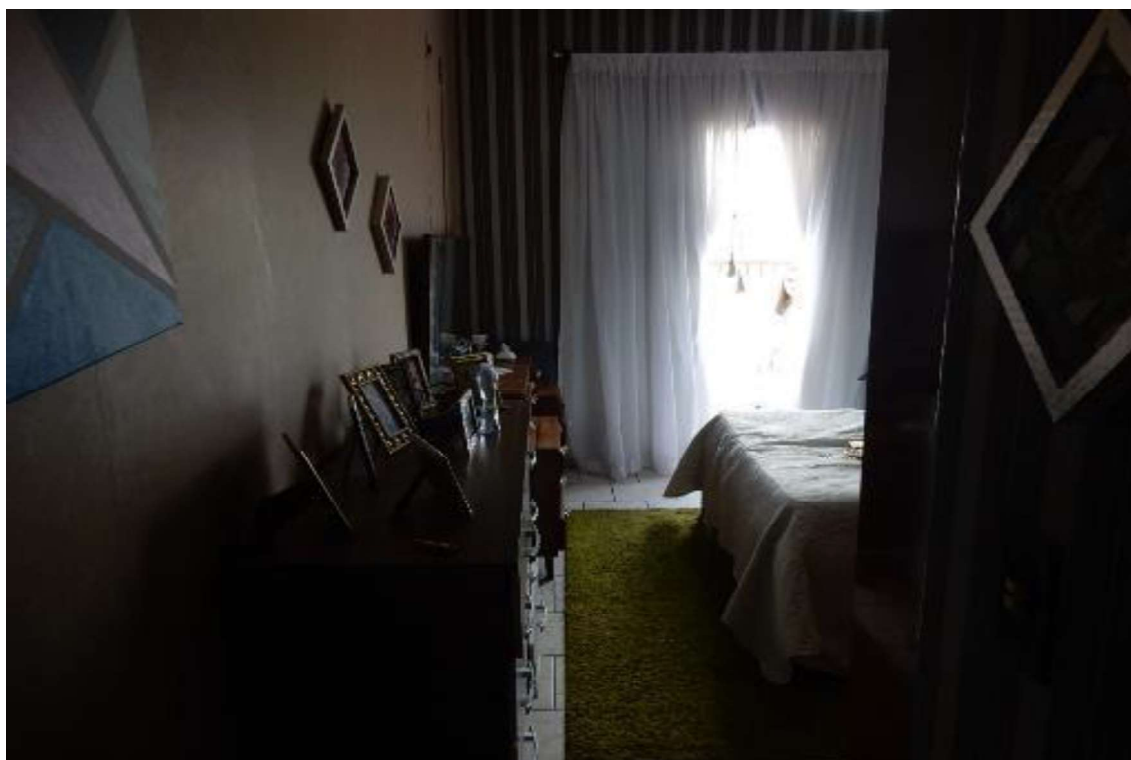
GARAGEM



COPA



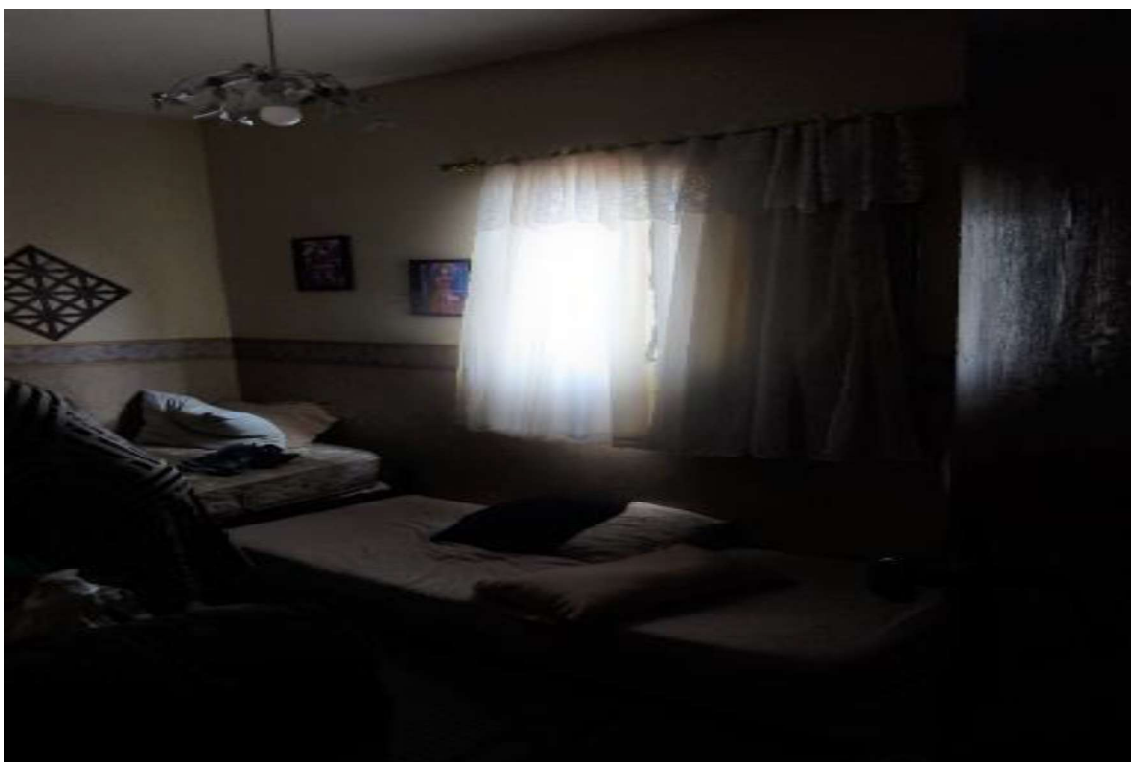
SALA DE ESTAR



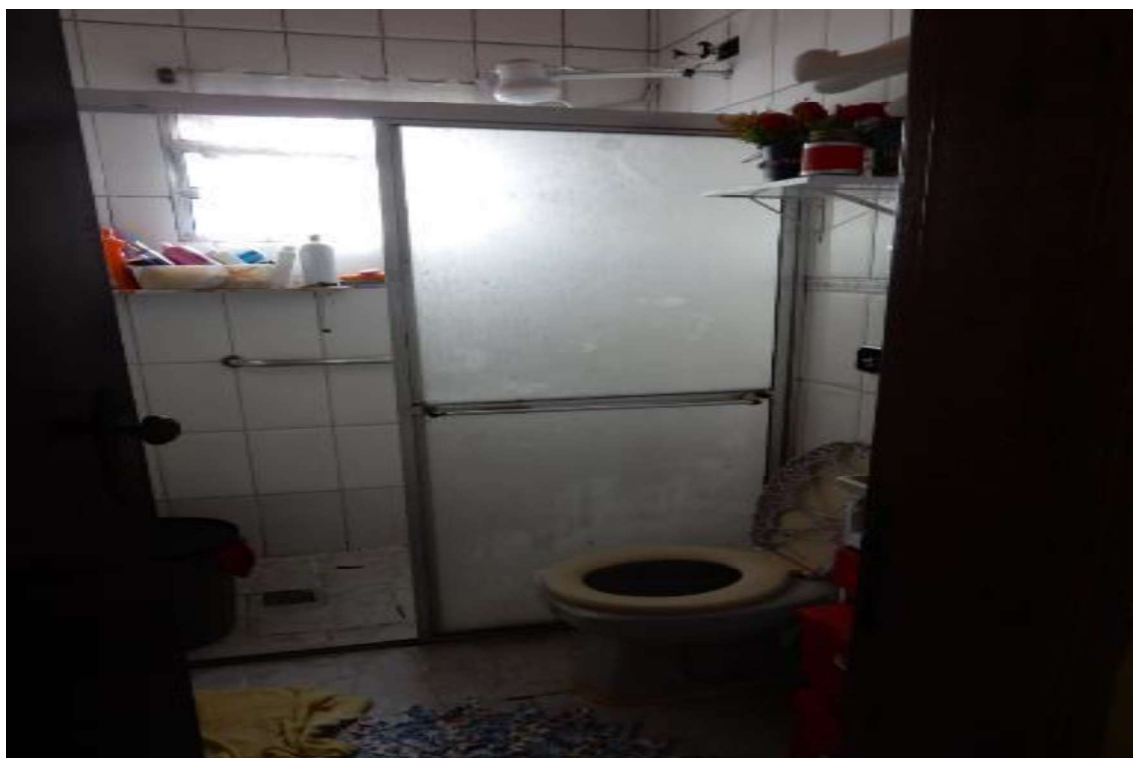
DORMITÓRIO 1



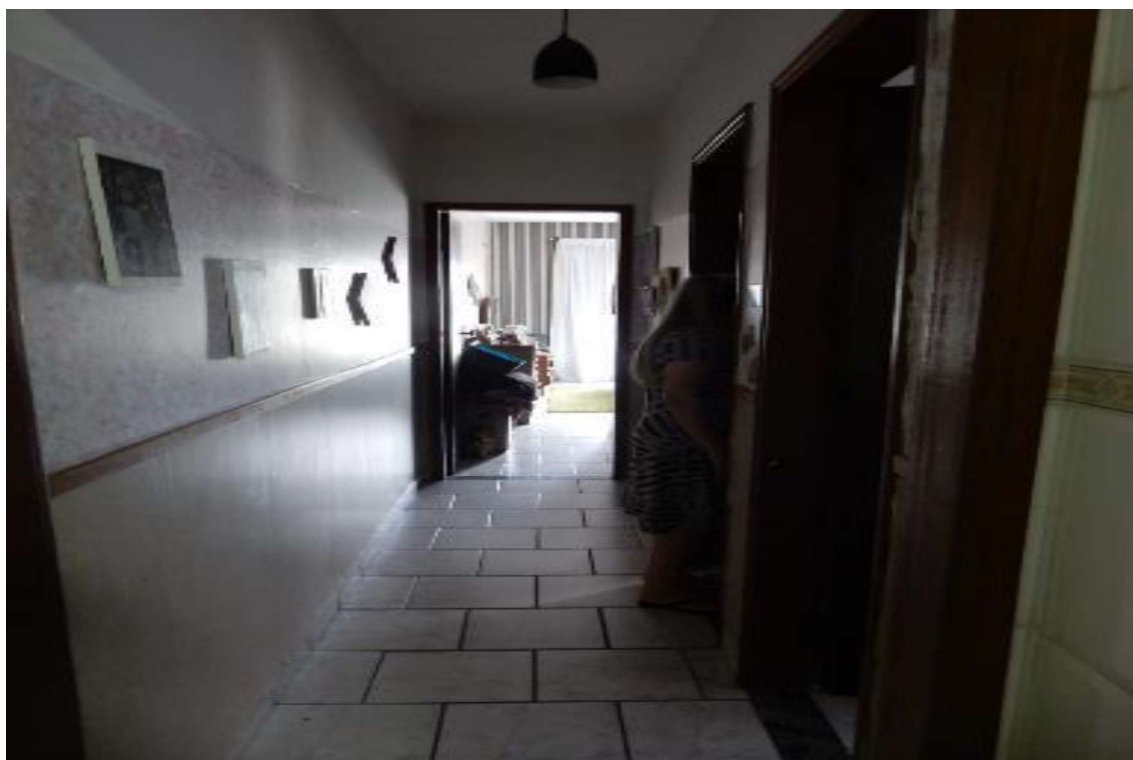
VARANDA



DORMITÓRIO 2



BANHEIRO



CIRCULAÇÃO



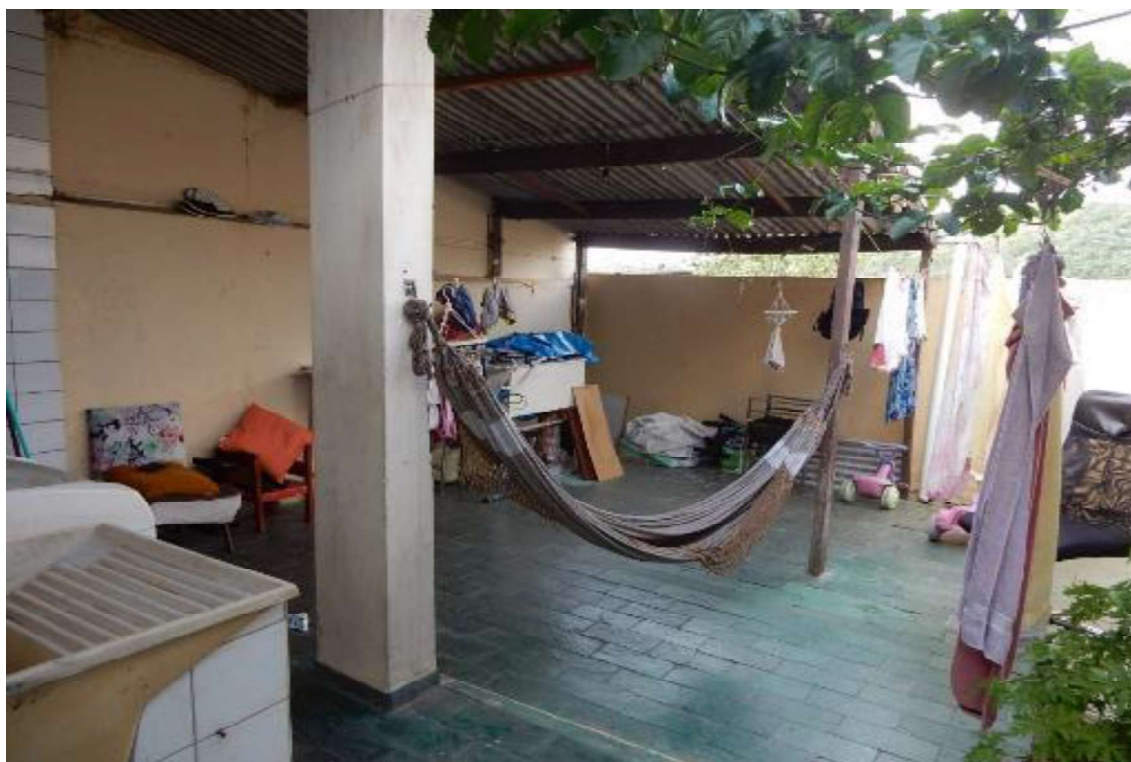
ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO INFERIOR



COBERTURA PAVIMENTO INFERIOR / LAVANDERIA



BANHEIRO PAVIMENTO INFERIOR

V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira estavam melhorando lentamente nos últimos anos, antes do evento da COVID 19.

Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora no curto e médio prazo, apesar de ainda dependerem de uma série de reformas estruturais para garantir uma retomada consistente do crescimento econômico, da taxa de desemprego e dos índices de pobreza e desigualdade social.

Atualmente, entretanto, é importante ressaltar que ainda não é possível mensurar os reais impactos da pandemia COVID-19 nos preços dos imóveis e na sua liquidez no curto e médio prazos. É nítido que este impacto tem sido diferente nos diversos segmentos do mercado imobiliário, variando em função da natureza do produto imobiliário como também da região em que se localiza.

O mercado de transações de imóveis, sempre mais lento que os outros mercados, reage devagar e ainda não materializou integralmente para os preços este novo quadro de crise, impactando diferentemente os diversos segmentos e produtos imobiliários.

O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março de 2020, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem instantaneamente as condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos e também de ativo para ativo.

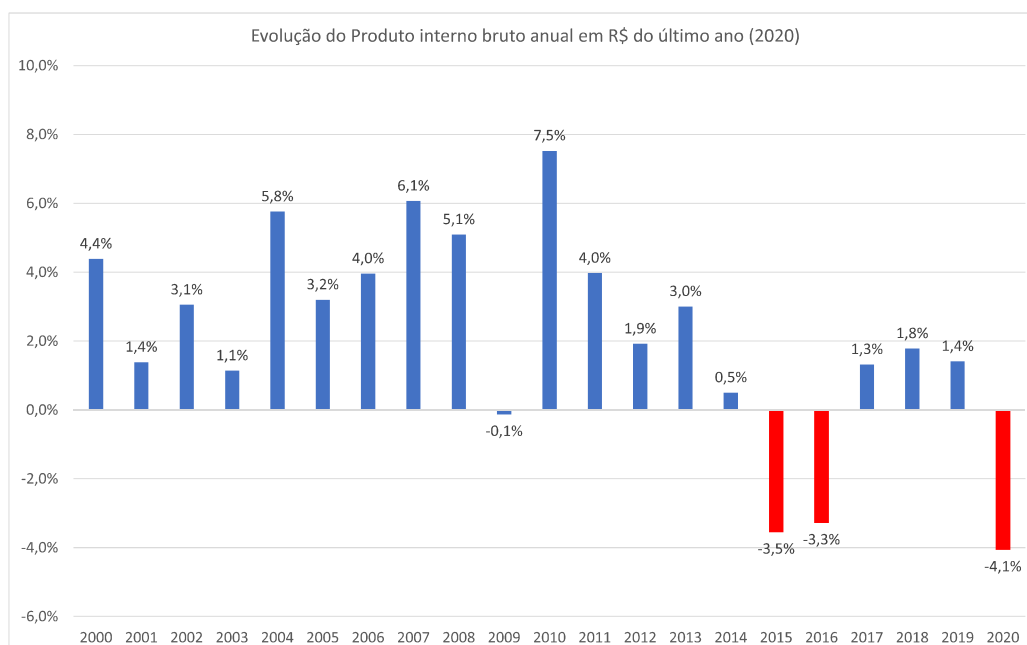
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. Esta estabilidade foi rompida novamente em novembro de 2020 com um novo período de recuperação impulsionado pela diminuição das contaminações até o início de 2021 quando voltamos a uma fase de estabilização com alta volatilidade.

A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico irá se comportar e irá se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que tem ocorrido e acontecerão nesta nova conjuntura.

Deve se lembrar sempre que a formação e materialização de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes entre os participantes típicos de mercado e a sua mensuração e fundamentação exige uma amostra suficientemente abrangente que possam ser validados e sustentados estatisticamente.

CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

A melhora relevante foi obtida a partir do Plano Real, ganhando força na primeira década deste novo século, entre os anos 2000 até 2013 e, como é natural, ocorreram oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional em 2008, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma piora ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país na gestão do Governo Temer, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Mais recentemente, antes do fato da COVID 19, com o início do Governo Bolsonaro, a condução da política econômica mostrava que o país vinha recuperando lentamente os diversos indicadores de desempenho da economia, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 4,25% em fevereiro/20, patamar este nunca observado antes, estimulando que investidores procurassem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos em atividades produtivas, indicando um caminho de recuperação.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma estabilidade da taxa de juros e da inflação em níveis baixos, ainda existiam dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e de reformas estruturais importantes para o estímulo dos negócios, apresentando incertezas quanto à intensidade e a velocidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se uma conjuntura cada vez melhor e mais concreta, contudo ainda representando um cenário de incertezas relevantes e desconfiança por parte dos investidores para 2020.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral era de recuperação gradual, com possibilidades de crescimento mais forte, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, perfil dos participantes do mercado, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

CONTEXTO PÓS EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

Neste momento, com o acontecimento da pandemia do COVID 19, houve uma ruptura conjuntural abrupta, alterando toda a linha de tendência do mercado e incorporando um alto grau de incertezas nas perspectivas para o mercado em geral.

Como já dito, este período de crise é muito recente e percebemos que o impacto sobre o desempenho do mercado imobiliário ainda não se materializou por completo. O que se pode observar que o reflexo deste quadro está afetando diferentemente os setores, sendo que alguns foram muito prejudicados, outros permaneceram estáveis e tiveram também setores que foram beneficiados.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que estes elementos ainda não estão plenamente ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, poderá impactar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação da situação, o conhecimento das possíveis soluções e a superação desta fase de anormalidade, gradualmente o mercado comece se comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões neste período, procurando planejar eventuais transações sempre buscando se proteger de possíveis assimetrias de valores oriundas de dados de mercado coletados em períodos anteriores a COVID 19 ou mesmo durante esta fase de excepcionalidade.

Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

- a) Nível de oferta: Médio/Alto
- b) Nível de demanda: Médio/baixo
- c) Absorção pelo mercado: Normal/Lenta
- d) Desempenho do mercado atual: Normal/Recessivo
- e) Momento de mercado: Nível de preços em baixa

VI. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Utilizamos o tratamento por fatores para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, que foi obtido com base no unitário definido para o lote padrão local, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

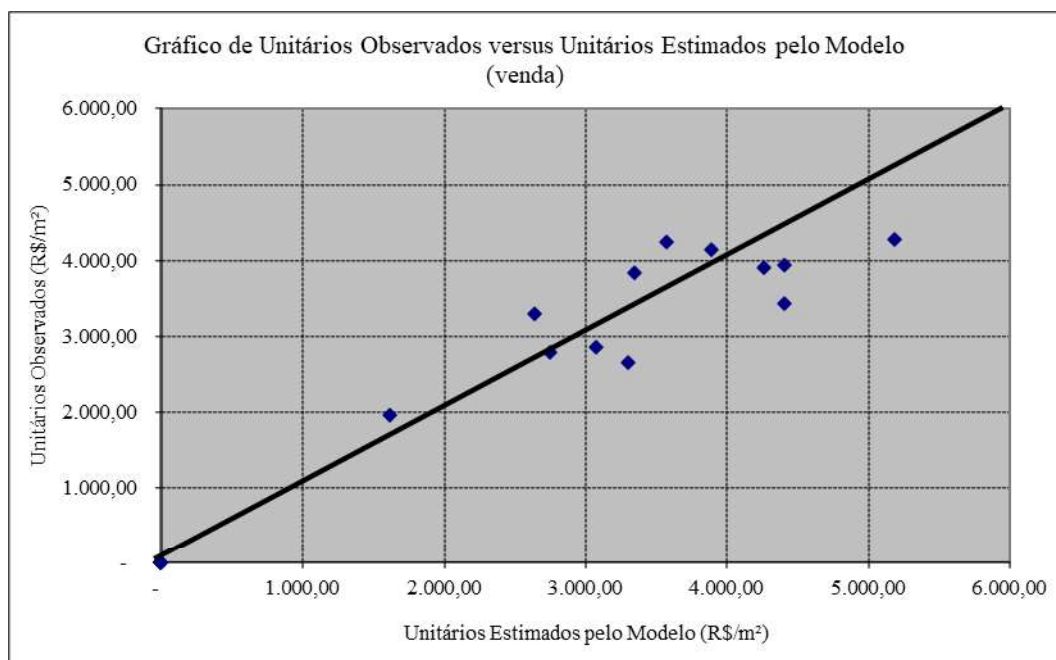
c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A pesquisa de mercado e os memoriais de cálculo estão apresentados no corpo do laudo e seus anexos.

2 GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *versus* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



3. MEMORIAL DE CÁLCULO

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor:

VALORES	ÁREA (M²)	UNITÁRIO (R\$/M²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	160,00	2.381,14	380.982,00

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos e pesquisa em anexo, concluímos o seguinte valor para o imóvel avaliando para a data base de dezembro/2021:

Valor de Mercado de Compra e Venda: R\$ 381.000,00 (trezentos e oitenta e um mil reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente¹ por:

LUIZ ANTÔNIO GERARDI
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.600.857

¹ Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente anexo ao laudo, de nº 25.985.001/1221, que se compõe de 35 (trinta e cinco) folhas, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- tratamento estatístico;
- especificação da avaliação,
- documentação do imóvel.

Osasco, 16 de dezembro de 2021.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Prego (R\$)	SituaçãoV	ÁreaConstruída	ÁreaTerreno
1	R. Ernesto Ermami, 225	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	570.000	oferta	200,00	150,00
2	Rua Bruna Boschini dos Santos, 564	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	480.000	oferta	125,00	150,00
3	Rua Bruna Boschini dos Santos, 60	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	489.000	oferta	175,00	100,00
4	Rua Alice Guimarães Pellegrini , 154	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	400.000	oferta	204,00	200,00
5	Rua Vagner de Souza, 230	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	468.000	oferta	142,00	360,00
6	Rua Angiolina Anselmi Ermami, 155	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	450.000	oferta	131,00	150,00
7	Rua Angiolina Anselmi Ermami, 37	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	488.000	oferta	125,00	150,00
8	Rua Rosa Fontebasso Muller, 19	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	530.000	oferta	200,00	150,00
9	Rua Angiolina Anselmi Ermami, 356	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	700.000	oferta	178,00	200,00
10	Rua José Baldan, 102	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	684.000	oferta	160,00	150,00
11	Rua José Baldan, 167	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	550.000	oferta	133,00	150,00
12	Rua José Baldan, 183	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21	890.000	oferta	210,00	200,00
Avaliando	Rua Alecbíades Araujo Maia, 81	Jardim Marambaia	Jundiaí	SP	dez/21		transação	160,00	150,00

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002298-8/2022 e o código 896474. Este documento é original, assinado e assinado em 22/08/2022 às 14:17, pelo usuário WJA121702614174.

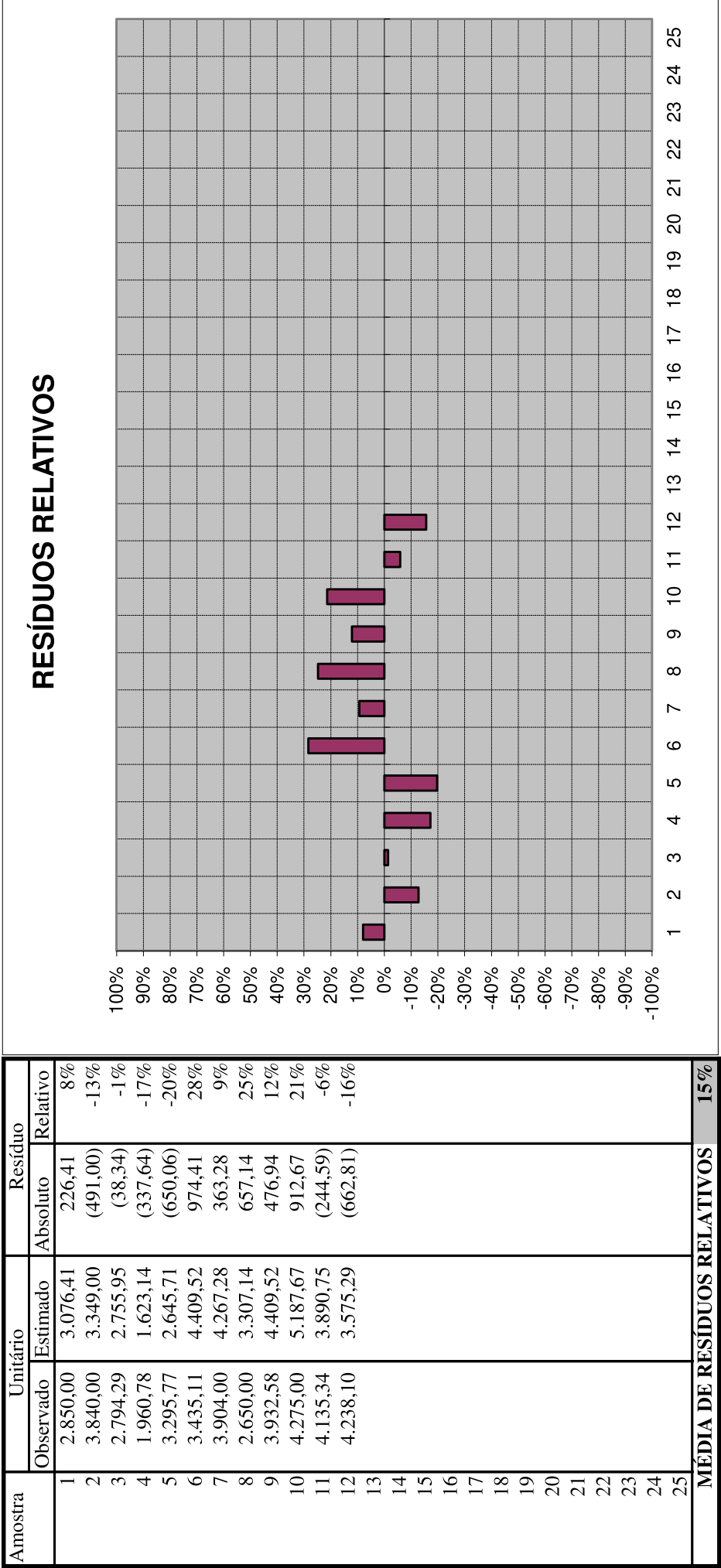
Amostra	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	Médio	7,0	15 c		7,5	PHD Gestão Imobiliária	Sr Paulo	(11) 99585-5362
2	Médio	6,5	10 b		7,5	Sr Fernando José Carmo	Sr Fernando José Carmo	(11) 94040-7447
3	Médio	7,0	25 c		7,5	Hone Brokers Imobiliária LTDA	Sr Jairo	(11) 97073-0446
4	Simplex	5,5	30 e		7,5	Bizuti Imóveis	Jane	(11) 2709-9445(11) 94779-8092
5	Médio	8,5	25 d		6,5	Sr Eric	Sr Eric	(11) 97117-9998
6	Médio	8,0	10 b		7,5	Solida Imóveis Jundiai	Sr Júnior	(11) 94572-4217
7	Médio	8,0	10 c		7,5	Sr Rarquel Fernandes	Sr Rarquel Fernandes	(11) 99313-9701
8	Médio	7,5	15 c		7,5	Barão Imóveis de Jundiai	Sr Gabriel	(11) 3963-8444(11) 95020-0044
9	Médio	8,0	10 b		7,5	Barão Imóveis de Jundiai	Sr Gabriel	(11) 3963-8444(11) 95020-0044
10	Médio	8,5	5 b		7,5	Solida Imóveis Jundiai	Sr Júnior	(11) 94572-4217
11	Médio	8,0	15 c		7,5	2 House Soluções Imobiliária	Sra Maria	(11) 4586-0290(11) 96489-5540
12	Médio	7,5	10 c		7,5	GB Imob Negócios Imobiliários	Sra Marta	(11) 4807-0101(11) 3379-3006
Avaliando	Médio	6,5	20 d		7,5			

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052298-8/2020 e o número 220/2023, sob o número WJA121702614174

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	2.850,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.565,00	0,93	0,87	1,06	1,00	1,00	1,00	0,86	2.205,90
2	3.840,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.436,00	1,00	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	2.730,24
3	2.794,29	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.514,86	0,93	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	2.414,27
4	1.960,78	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.764,70	1,18	1,39	1,06	1,00	1,00	1,00	1,63	2.876,46
5	3.295,77	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.966,19	0,76	1,09	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	2.966,19
6	3.435,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.091,60	0,81	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	1.854,96
7	3.904,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.513,60	0,81	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,62	2.178,43
8	2.650,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.385,00	0,87	0,87	1,06	1,00	1,00	1,00	0,80	1.908,00
9	3.932,58	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.539,32	0,81	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	2.123,59
10	4.275,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.847,50	0,76	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,51	1.962,23
11	4.135,34	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.721,81	0,81	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	0,68	2.530,83
12	4.238,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.814,29	0,87	0,81	1,06	1,00	1,00	1,00	0,74	2.822,57

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/navegacao.do, informe o processo 10523989/2020 e o número de folhas 14 e o número de páginas 25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/navegacao.do, informe o processo 10523989/2020 e o número de folhas 14 e o número de páginas 25.

ANÁLISE DE RESÍDUOS



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					6

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA

13%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU III

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

2

Oficial de Registro de Imóveis
de Jundiaí

R

MATRÍCULA

91.414

FICHA

01

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, designado **05-B**, desdobrado lote do **05**, da quadra **16**, do **LOTEAMENTO** denominado Jardim Santa Gertrudes, nesta cidade e comarca de Jundiaí, com a área de **150,00 m²**, que mede 5,00 m de frente para a rua Alcebiades Araújo Maia; por 30,00 m do lado direito de quem da rua olha o lote, confrontando com o lote 06; do lado esquerdo mede 30,00 m, confrontando com o lote 05A; nos fundos mede 5,00 m, confrontando com o lote 31. **CONTRIBUINTE:-** número 69.027.0041.

PROPRIETÁRIOS:- **JOÃO BATISTA MARIANO**, pedreiro, RG. 10.263.854-SSP/SP, CPF. 423.674.768-53, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com **MARIA INÊS DE OLIVEIRA MARIANO**, RG. 19.713.255-SSP/SP, CPF. 102.677.148-07, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Profº Patrocínio Orgas nº 90, Jardim Santa Gertrudes.

REGISTRO ANTERIOR:- registro 9/M. 3188, deste cartório, feito em 15 de dezembro de 1998, Jundiaí, 25 de abril de 2001. Matriculado por (João Miguel Fakine, escrevente) Oficial *[assinatura]* (José Renato Chizotti).

AV 1 - CONSTRUÇÃO - Por requerimento firmado em 06 de abril de 2001, habite-se número 11539, expedido em 24 de agosto de 1999, proc. 1249-4/99, foi regularizada a construção de Um Prédio Residencial com 69,00 m², o qual recebeu o nº 81, da rua Alcebiades Araújo Maia, com custo real da obra estimado em R\$ 10.000,00, tendo sido comprovado a inexistência de débitos previdenciários comprovada por certidão do INSS nº 020982000-21627003, emitida em 04 de abril de 2000. Microfilme 176846. Jundiaí, 25 de abril de 2001. Averbado por *[assinatura]* (João Miguel Fakine, escrevente).

R 02 - VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 21 de julho de 2006, livro n. 0443, fls. 161 pelo 4º Tabelionato de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **NORMA CONRADO PEREIRA**, brasileira, divorciada, enfermeira, RG n. 8.073.407-8-SSP-SP, CPF/MF n. 759.688.948-49, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Alcebiades Araújo Maia, 81, por compra feita aos proprietários **JOÃO BATISTA MARIANO** e sua esposa **MARIA INÊS DE OLIVEIRA MARIANO**, já qualificados, pelo preço de R\$ 9.000,00. Microfilme n. 223.496. Jundiaí, 24 de agosto de 2006. Conferido por Áurea Sereguin Erbeta. Digitado e registrado por *[assinatura]* (Leandro Michel Bressan, escrevente).

R 3 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e compra do 4º Tabelião de Notas local, datada de 29 de agosto de 2006, livro 445, fls. 183, **NORMA CONRADO PEREIRA**, vendeu este imóvel por R\$ 40.000,00, a 1) **FRANCISCO MEIRELES NETO**,

(continua no verso)

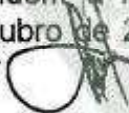
MATRÍCULA

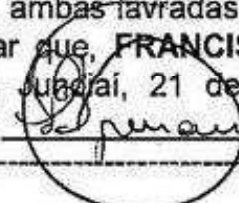
91.414

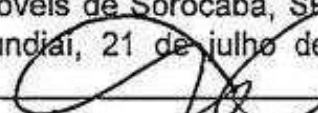
FICHA

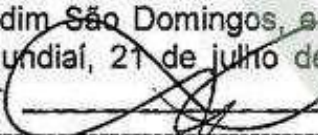
01

VERSO

RG. 8.263.960-SSP/SP, CPF. 867.674.968-04, brasileiro, solteiro, maior, empresário,
 2) **NEUSA DOS SANTOS ANDREATTO**, RG. 9.310.643-9-SSP/SP, CPF. 823.188.088-72, brasileira, viúva, empresária, domiciliados em Sorocaba - SP, onde residem, à Avenida São Paulo, 5235, casa 6. Microfilme 224.411. Jundiaí, 10 de outubro de 2006. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello. Digitado e registrado por  (João Miguel Fakine, escrevente).-----

AV 04 - DOCUMENTO - Protocolo n. 353.304, em 18/06/2015. Nos termos da Escritura Pública pública de venda e compra, lavrada em 08 de maio de 2015, livro n. 632, fls. 233/236 e escritura de aditamento, livro 636, fls. 089, ambas lavradas pelo 4º Tabelião de Notas de Jundiaí, SP, é a presente para constar que, **FRANCISCO MEIRELES NETO**, é portador do RG n. 8.263.960-7-SSP/SP. Jundiaí, 21 de julho de 2015. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Cassiano Alves Diniz, escrevente).-----

AV 05 - CASAMENTO - Protocolo n. 353.304, em 18/06/2015. Nos termos das escrituras citadas (**AV 04**), devidamente instruída, é a presente para constar que os proprietários **FRANCISCO MEIRELES NETO** e **NEUSA DOS SANTOS ANDREATTO** casaram-se em 12 de julho de 2008, pelo regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, conforme pacto registrado sob n. 7.991 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, SP, passando ela a assinar **NEUSA DOS SANTOS MEIRELES**. Jundiaí, 21 de julho de 2015. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Cassiano Alves Diniz, escrevente).-----

R 06 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 353.304, em 18/06/2015. Nos termos das escrituras citadas (**AV 04**), os proprietários **FRANCISCO MEIRELES NETO** e s/m **NEUSA DOS SANTOS MEIRELES**, venderam este imóvel a **JEFFERSON ALVES BATISTA**, brasileiro, empresário, RG n. 22.059.132-5 - SSP/SP, CPF n. 154.581.928-93, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, e sua mulher **ADRIANE ANDREATTO BATISTA**, brasileira, representante, RG n. 21.452.515-6 - SSP/SP, CPF n. 261.941.088-60, residentes e domiciliados na Avenida São Paulo n. 5.235, casa 65, Jardim São Domingos, em Sorocaba, SP, pelo preço de R\$ 60.000,00. Emitida a DOI. Jundiaí, 21 de julho de 2015. Conferido por Leandro Michel Bressan. Registrado por  (Cassiano Alves Diniz, escrevente).-----

059,56\$

10

02/01/2021

69.027.0041

COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO DE ENTREGA
R. ALCEBIADES ARAUJO MAIA, 81
JD. SANTA GERTRUDES
13205-270 JUNDIAÍ/SP

TERRENO M2			CONSTRUÇÃO M2		CÓD. M2 TERRENO
F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	
1,00000	0,577	1,000	0,72	1999	5
VALOR M2 TERRENO - R\$			VALOR M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VALOR M2 TAXA DE LIXO - R\$
19,05			212,29		1,28
VALOR VENAL TERRENO - R\$			VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$		VALOR TAXA DE LIXO - R\$
4.946,33			24.455,81		204,80
IMPOSTO TERRENO - R\$			IMPOSTO PREDIAL - R\$		VALOR VENAL IMÓVEL - R\$
74,19			366,84		29.402,14
IPTU + TAXA DE LIXO - R\$			VALOR COMPENSADO - R\$		IMPOSTO TOTAL (IPTU) - R\$
645,83					441,03
1ª PARC. ÚNICA - R\$	2ª PARC. ÚNICA - R\$	3ª PARC. ÚNICA - R\$			VALOR A PAGAR - R\$
613,54	620,00	626,46			645,83
					VALOR DA PARCELA - R\$
					64,58

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento 25985001.pdf foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/739B-65F8-6B18-8AB5> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 739B-65F8-6B18-8AB5



Hash do Documento

DB9BFCAFACCC6C0C47342393E858D95A80BBAFB5518D7600943123DBBA70E80E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/12/2021 é(são) :

- ☒ Luiz Antonio Gerardi (Signatário) - 941.026.518-53 em 15/12/2021 10:04 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Wed Dec 15 2021 10:04:31 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 177.138.43.142

Assinatura:

Hash Evidências:

38E36C0014485A11A1D80465CC11BA7722A65683A92158A3DDA3D8DE6101586C



RE: Intimação - Processo 1012979-25.2020.8.26.0309

Renata Antiga <renata.antiga@consult.eng.br>

Qua, 01/06/2022 17:48

Para: FABIANA DE FATIMA PERIN <fperin@tjsp.jus.br>;JUNDIAI - 3 OFICIO CIVEL <jundiai3cv@tjsp.jus.br>

Cc: Luiz Gerardi <luiz.gerardi@consult.eng.br>;Marco Berto <marco.berto@consult.eng.br>

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Prezados Senhores, boa tarde!

Conforme solicitação de atendimento, em cooperação ao juízo, sobre solicitação de informações realizadas pelo credor às fls. 168, a Consult Engenharia e Avaliações Ltda, informa que, infelizmente, quando da realização da vistoria do imóvel, não houve a identificação daqueles que atenderam nosso Responsável Técnico, Engenheiro Sr. Luiz Antonio Gerardi. Na ocasião, o Perito apresentou-se aos ocupantes do imóvel apresentando cópia da nomeação e estes franquearam a vistoria interna sem apresentarem quaisquer contestações. Desta forma, nosso técnico não interpretou como necessária a solicitação de identificação das pessoas.

Pedimos sinceras desculpas por não podermos atender de forma mais eficaz, mas ficamos a disposição para novos esclarecimentos necessários.
Atenciosamente

Renata Antiga | Consult Soluções Patrimoniais
Tel.: [+55 11 2284-7740](tel:+551122847740) | Cel.: [+55 11 99638-1068](tel:+5511996381068)
www.consult.eng.br

Esta mensagem e seus anexos podem conter informações confidenciais ou privilegiadas. Se você não é o destinatário dos mesmos você não está autorizado a utilizar o material para qualquer fim. Solicitamos que você apague a mensagem e avise imediatamente ao remetente. O conteúdo desta mensagem e seus anexos não representam necessariamente a opinião e a intenção da empresa, não implicando em qualquer obrigação ou responsabilidade da parte da mesma.

This message may contain confidential and/or privileged information. If you are not the addressee or authorized to receive this for the addressee, you must not use, copy, disclose or take any action based on this message or any information herein. If you have received this message in error, please advise the sender immediately by reply e-mail and delete this message. The contents of this message and its attachments do not necessarily express the opinion or the intention of the company, and do not imply any legal obligation or responsibilities from this company.

De: FABIANA DE FATIMA PERIN <fperin@tjsp.jus.br>

Enviado: sexta-feira, 27 de maio de 2022 13:00

Para: consult <consult@consult.eng.br>

Assunto: Intimação - Processo 1012979-25.2020.8.26.0309

Prezado Senhor Perito!

Pelo presente, intimo Vossa Senhoria para que se manifeste , em cooperação ao juízo, se se recorda de quem são os ocupantes do imóvel avaliado, conforme pedido do credor de fls. 168.

As respostas ao presente deverão ser encaminhadas ao e-mail institucional, a saber: jundiai3cv@tjsp.jus.br.

Solicito a confirmação de recebimento desta comunicação eletrônica.

Atenciosamente,



FABIANA DE FATIMA PERIN
Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
3º Ofício Cível da Comarca de Jundiaí-SP
Largo São Bento , s/n - Centro - Jundiaí/SP - CEP: 13201-035
Tel: (11) 4586-8111 - Ramal 212
E-mail: fperin@tjsp.jus.br

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.
Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA DE FATIMA PERIN em 08/06/2022 às 23:24 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012979-25.2020.8.26.0309 e código 88310581.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
3ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE CONSTATAÇÃO

Processo Digital nº: **1012979-25.2020.8.26.0309**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Autor: **Ccb Brasil - China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A**
 Réu: **Francisco Meirelles Neto e outro**
 Oficial de Justiça: *****
 Mandado nº: **309.2023/019867-3**

Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):

Rua Alcebiades Araujo Maia, 81, Jardim Santa Gertrudes - CEP 13205-270, Jundiaí-SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara Cível do Foro de Jundiaí, Dr(a). MARCO AURELIO STRADIOTTO DE MORAES RIBEIRO SAMPAIO,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado, **CONSTATE e QUALIFIQUE os ocupantes do imóvel localizado no endereço:** Rua Alcebiades Araujo Maia, 81, Jardim Santa Gertrudes - CEP 13205-270, Jundiaí-SP, Matrícula 91.414, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, de acordo com o seguinte despacho transcrito: "Vistos. A constatação e qualificação dos ocupantes poderão ser feitas por oficial de justiça, mediante recolhimento da diligência necessária, em 10 dias. Int."

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Jundiaí, 02 de junho de 2023

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

DILIGÊNCIA: Guia nº 63073 - R\$ 95,91(Fls. 188)
 Deferido os benefícios do artigo 212 § 2º do CPC.

Advogado: Dr(a). Marcos de Rezende Andrade Junior
 Telefone Comercial: (11)20503380

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF). Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se.

Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE JUNDIAÍ / SP

FORO DE JUNDIAÍ

3ª VARA CÍVEL

LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

30920230198673

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE JUNDIAÍ / SP****FORO DE JUNDIAÍ****3ª VARA CÍVEL**Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 2136-6203, Jundiaí-SP - E-mail: jundiai3cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1012979-25.2020.8.26.0309**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Autor: **Ccb Brasil - China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A**
 Réu: **Francisco Meirelles Neto e outro**
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça **Valdecir Filgueira de Lima (22186)**

Tramitação prioritária

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 309.2023/019867-3, dirigi-me à Rua Alcebíades Araújo Maia, nº 81, Jardim Santa Gertrudes, Jundiaí / SP, onde após observado as formalidades legais CONSTATEI que no imóvel supra referida, ocupam os(as) Srs.(as) José Alves Sobrinho, Maria Odete Meireles Alves e Ademir Rogério Alves, sendo cunhado, irmã e sobrinho, respectivamente, do Sr. Francisco Meirelles Neto.*

O referido é verdade e dou fé.

Jundiaí, 25 de julho de 2023.

Número de Cotas: 01 - guia nº 63.073 - R\$ 95,91



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
3ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí-SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE CONSTATAÇÃO

Processo Digital nº: 1012979-25.2020.8.26.0309
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Autor: Ccb Brasil - China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A
Réu: Francisco Meirelles Neto e outro
Oficial de Justiça: *
Mandado nº: 309.2023/019867-3

Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):

Rua Alcebiades Araujo Maia, 81, Jardim Santa Gertrudes - CEP 13205-270, Jundiaí-SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara Cível do Foro de Jundiaí, Dr(a). MARCO AURELIO STRADIOTTO DE MORAES RIBEIRO SAMPAIO,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado, **CONSTATE e QUALIFIQUE os ocupantes do imóvel localizado no endereço:** Rua Alcebiades Araujo Maia, 81, Jardim Santa Gertrudes - CEP 13205-270, Jundiaí-SP, Matrícula 91.414, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, de acordo com o seguinte despacho transcrito: "Vistos. A constatação e qualificação dos ocupantes poderão ser feitas por oficial de justiça, mediante recolhimento da diligência necessária, em 10 dias. Int."

CUMPRE-SE na forma e sob as penas da lei. Jundiaí, 02 de junho de 2023

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

DILIGÊNCIA: Guia nº 63073 - R\$ 95,91 (Fls. 188)
Deferido os benefícios do artigo 212 § 2º do CPC.

Advogado: Dr(a). Marcos de Rezende Andrade Junior
Telefone Comercial: (11)20503380

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF). Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se.

Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.

Jose Alves Sobrinho

1012979-25.2020.8.26.0309

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCO AURELIO STRADIOTTO DE MORAES RIBEIRO SAMPAIO e ROSELI TERESA COSTA ORCATTI DA FONSECA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1012979-25.2020.8.26.0309 e o código B96BCDE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLENE CONDOMINIO ARAUJO DE ALMEIDA e enviado ao sistema em 04/06/2023 às 14:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052939-22.2020.8.26.0309 e código B886447A.