

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Imóvel situado à Rua Áustria, 1475, Parque Paraíso – Itapeverica da Serra - SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Interessado: 4º Vara Cível – Foro Itapeverica da Serra - Processo 0008961-77.2015.8.26.0268

Thiago Henrique de Brito Nascimento
Corretor de Imóveis
CRECI nº 168.896 - SP
Rua João Ramalho, 788, Praia Grande, São Paulo, BR
Fone: 13-997775410 - E-mail: thnascimento@creci.org.br

Itapeverica da Serra (SP), 09 de abril de 2019

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL – FORO ITAPECERICA DA SERRA.**

Thiago Henrique de Brito Nascimento, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 168.896, domiciliado à Rua João Ramalho, 788, Aviação, Praia Grande, SP, na qualidade de Avaliador imobiliário nomeado por Vossa Excelência, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Maria Izabel de Castro Santos (50%) e filhos Filemon de Castro Santos, Priscila de Castro Santos Perrone, Perola de Castro Santos Bezerra e Maurílio de Castro Santos Júnior (12,5% cada)**, está localizado à Rua Áustria, 1475, Parque Paraíso, Município de Itapeçerica da Serra - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 46.070 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeçerica da Serra/SP, nos seguintes termos:

“Um terreno situado à Rua 78, constituído pelo lote 1475, da quadra 52, da gleba 4 do Parque Paraíso, em zona urbana, distrito, município e comarca de Itapeçerica da Serra com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a citada rua, 10,00 metros de fundo, para quem da rua 78 olha para o lote mede 25 metros pelo lado esquerdo e 25,00 metros

pelos lados direito, da frente aos fundos, confina pela frente com a Rua 78, pelos fundos com o 1451, pelo lado esquerdo com o lote 1476 e pelo lado direito com o lote 1474, todos do mesmo quadro”.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 24/01/2019, com validação em 30/03/2019

Trata-se de um terreno com construções realizadas em momentos diferentes, uma parte dessas construções são totalmente inutilizadas e inabitáveis, e outra parte mais nova, mas aparentemente construída fora dos padrões de construção. Na matrícula constante no Cartório não consta averbação de nenhuma construção. De acordo com os Dados Cadastrais do imóvel na Prefeitura de Itapeverica da Serra para efeitos de cálculo de IPTU, o mesmo conta com área de terreno de 250 m² e área construída útil de 152 m², de padrão construtivo baixo. Fisicamente, o imóvel é dividido em duas partes, uma parte mais antiga e praticamente inutilizável, com estado de conservação que podemos caracterizar como “necessitando de reparos importantes” e outra construção recente e funcional, que podemos considerar como “entre novo e regular”. Levando em consideração o todo, podemos considerar o imóvel com idade aparente média de 14 anos. Terreno em aclave.

Não há evidências de que a Prefeitura local tenha aprovado as construções mais recentes no imóvel, e as mesmas parecem não seguir o padrão construtivo regular.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

Atualmente o imóvel encontra-se ocupado.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo).

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O valor do imóvel está praticamente lastreado em sua totalidade no terreno em si, pois uma parte das construções é inabitável e a outra parte construída aparentemente fora dos padrões de construção vigentes. Em outras palavras, numa venda, as pessoas se interessariam pelo imóvel principalmente por conta do terreno.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 6 (seis) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

nº	Bairro	Idade Aparente	Vida Útil	Área Útil (m ²)	Valor (R\$)	Oferta / Venda	R\$/m ²
1	Parque Paraíso	20	65	195	R\$ 530.000,00	Oferta	R\$ 2.717,95
2	Parque Paraíso	20	65	125	R\$ 380.000,00	Oferta	R\$ 3.040,00
3	Parque Paraíso	25	65	125	R\$ 430.000,00	Oferta	R\$ 3.440,00
4	Parque Paraíso	25	65	135	R\$ 450.000,00	Oferta	R\$ 3.333,33
5	Parque Paraíso	30	65	125	R\$ 360.000,00	Oferta	R\$ 2.880,00
6	Parque Paraíso	18	65	125	R\$ 420.000,00	Oferta	R\$ 3.360,00

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

nº	Bairro	Idade Aparente	Vida Útil	Área Útil (m²)	Valor (R\$)	Oferta / Venda	R\$/m²
1	Parque Paraíso	20	65	195	R\$ 477.000,00	Oferta	R\$ 2.446,15
2	Parque Paraíso	20	65	125	R\$ 342.000,00	Oferta	R\$ 2.736,00
3	Parque Paraíso	25	65	125	R\$ 387.000,00	Oferta	R\$ 3.096,00
4	Parque Paraíso	25	65	135	R\$ 405.000,00	Oferta	R\$ 3.000,00
5	Parque Paraíso	30	65	125	R\$ 324.000,00	Oferta	R\$ 2.592,00
6	Parque Paraíso	18	65	125	R\$ 378.000,00	Oferta	R\$ 3.024,00

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

nº	Bairro	Idade Aparente	Vida Útil	Estado da Amostra	Depreciação Calculada
1	Parque Paraíso	20	65	Regular	21,50%
2	Parque Paraíso	20	65	Regular	21,50%
3	Parque Paraíso	25	65	Regular	28,10%
4	Parque Paraíso	25	65	Regular	28,10%
5	Parque Paraíso	30	65	Regular	35,20%
6	Parque Paraíso	18	65	Entre novo e regular	17,90%

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross Heidecker:

nº	Bairro	Idade Aparente	Vida Útil	Área Útil (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
1	Parque Paraíso	20	65	195	R\$ 374.445,00	R\$ 1.920,23
2	Parque Paraíso	20	65	125	R\$ 268.470,00	R\$ 2.147,76
3	Parque Paraíso	25	65	125	R\$ 278.253,00	R\$ 2.226,02
4	Parque Paraíso	25	65	135	R\$ 291.195,00	R\$ 2.157,00
5	Parque Paraíso	30	65	125	R\$ 209.952,00	R\$ 1.679,62
6	Parque Paraíso	18	65	125	R\$ 310.338,00	R\$ 2.482,70

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 12.613,33}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 2.102,22/m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Serão excluídas as amostras com valor maior que 10% (R\$2.312,44) e as amostras com valor menor que 10% (R\$1.892,00), de forma a obtermos a média ponderada.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

nº	Bairro	Idade Aparente	Vida Útil	Área Útil (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
1	Parque Paraíso	20	65	195	R\$ 374.445,00	R\$ 1.920,23
2	Parque Paraíso	20	65	125	R\$ 268.470,00	R\$ 2.147,76
3	Parque Paraíso	25	65	125	R\$ 278.253,00	R\$ 2.226,02
4	Parque Paraíso	25	65	135	R\$ 291.195,00	R\$ 2.157,00

Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação
	Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada = $\frac{R\$ 8.451,01}{4}$

Média Ponderada = R\$ 2.112,75 /m²

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

nº	Bairro	Idade Aparente	Vida Útil	Área Útil (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
1	Parque Paraíso	20	65	195	R\$ 374.445,00	R\$ 1.920,23
2	Parque Paraíso	20	65	125	R\$ 268.470,00	R\$ 2.147,76
3	Parque Paraíso	25	65	125	R\$ 278.253,00	R\$ 2.226,02
4	Parque Paraíso	25	65	150	R\$ 291.195,00	R\$ 2.157,00

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{R\$ 8.451,01}{4}$

Média Homogeneizada = R\$ 2.112,75 /m²

Logo:

Valor de locação médio do m² = R\$ 2.112,75

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$$

Valor do imóvel avaliando = 152 m² X R\$ 2.112,75 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 321.138,56

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0,844, reduzindo o valor do imóvel avaliando em 15,60%, ou seja, de R\$ 321.138,56 para R\$ 271.040,95. Aceita-se o arredondamento para R\$ 271.000,00.

Portanto:

<p><u>Valor do imóvel avaliando</u></p> <p>R\$ 271.000,00 / mês</p>
--

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normalizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$271.000,00 (duzentos e setenta e um mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o máximo de R\$284.593,00 (duzentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e noventa e três reais) e o mínimo de R\$257.489,00 (duzentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e nove reais).

Itapeverica da Serra/SP, 09 de abril de 2019.




Thiago Henrique de Brito Nascimento
Corretor de Imóveis
CRECI nº 168.896 - SP

Anexo I - Ficha Descritiva e Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: 46.070
- Cartório: Ofício de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP

1.2 - Proprietários:

Maria Izabel de Castro Santos (50%) e filhos Filemon de Castro Santos, Priscila de Castro Santos Perrone, Perola de Castro Santos Bezerra e Maurílio de Castro Santos Júnior (12,5% cada)

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Idade aparente média: 14 anos

- Endereço: Rua Áustria, 1475
- Bairro: Parque Paraíso
- Município: Itapecerica da Serra
- UF: SP

1.4 - Áreas:

- Área útil: 152,00 m²

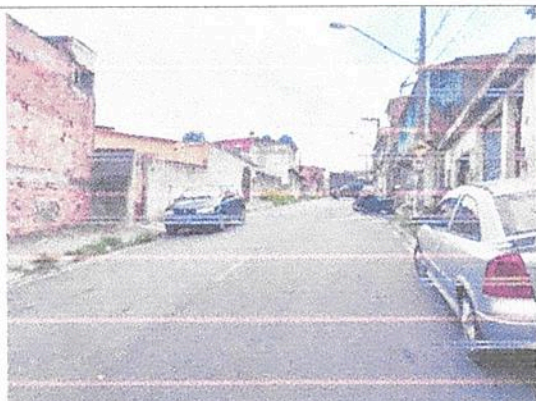
2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

3 - Características da edificação: O imóvel é dividido em duas partes, uma mais antiga e praticamente inutilizável, com estado de conservação que podemos caracterizar como "necessitando de reparos importantes" e outra construção recente e funcional, que podemos considerar como "entre novo e regular".

511
6

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

4 - Fotografias do imóvel avaliando:



rua



rua



Frente



Garagem/ Entrada



Garagem adaptada para quarto



Entrada da garagem lateral



Corredor



Corredor

312
6

323
6

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Área de Serviço



Banheiro desativado



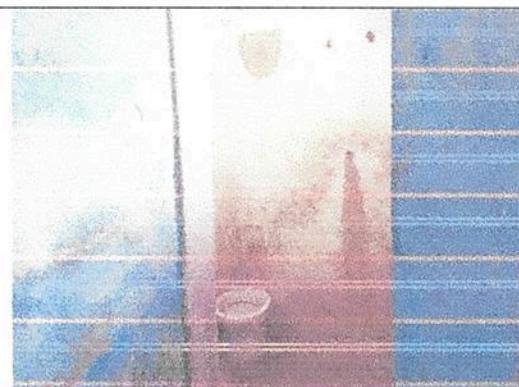
Cozinha desativada



Sala desativada



Sala desativada (sem energia)



Banheiro



Entrada de unidades adicionais



Entrada de unidades adicionais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO RAMALHO GOMES, liberado nos autos em 20/08/2021 às 18:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008961-77.2015.8.26.0268 e código 80C92A6.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Cozinha



Quarto



Quarto



Sala da garagem adaptada



Cozinha da garagem adaptada



Garagem adaptada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO RAMALHO GOMES, liberado nos autos em 20/08/2021 às 18:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008961-77.2015.8.26.0268 e código 80C92A6.

325
6

ANEXO II - DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa

- Bairro: Parque Paraíso

- Município: Itapeccerica da Serra

- UF: SP

- Idade aparente: 20 anos

- Vida Útil: 65 anos

- Estado da Edificação: Regular

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 195,00 m²

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

3 - Preço (oferta): R\$ 530.000,00

4 - Fonte das informações: www.vivareal.com.br – (Fone: 11-55482023)

5 - Data da informação: 30/03/2019

6 - Fotografias da amostra:



316
6

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Bairro: Parque Paraíso
- Município: Itapecerica da Serra
- UF: SP
- idade aparente: 20 anos
- Vida Útil: 65 anos
- Estado da Edificação: Regular

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 125,00 m²

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

3 - Preço (oferta): R\$ 380.000,00

4 - Fonte das Informações: www.vivareal.com.br – (Fone: 11-35866990)

5 - Data da informação: 30/03/2019

6 - Fotografias da amostra:



Terraço



Sala

317
8

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Bairro: Parque Paraíso
- Município: Itapeverica da Serra
- UF: SP
- Idade aparente: 25 anos
- Vida Útil: 65 anos
- Estado da Edificação: Regular

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 125,00 m²

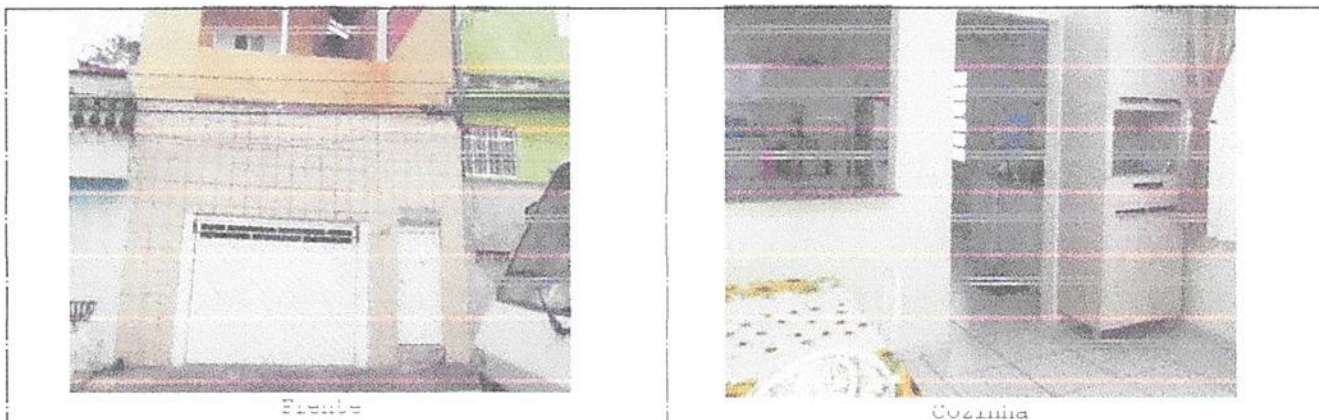
2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

3 - Preço (oferta): R\$ 430.000,00

4 - Fonte das Informações: www.vivareal.com.br – (Fone: 11-46673144)

5 - Data da Informação: 30/03/2019

6 - Fotografias da amostra:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Bairro: Parque Paraíso
- Município: Itapeverica da Serra
- UF: SP

- idade aparente: 25 anos
- Vida Útil: 65 anos
- Estado da Edificação: Regular

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 135,00 m²

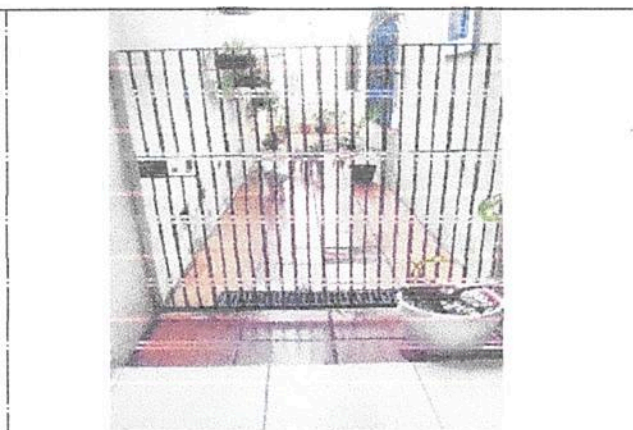
2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

3 - Preço (oferta): R\$ 450.000,00

4 - Fonte das Informações: www.vivareal.com.br – (Fone: 11-47045177)

5 - Data da informação: 30/03/2019

6 - Fotografias da amostra:



Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Bairro: Parque Paraíso
- Município: Itapeverica da Serra
- UF: SP

- idade aparente: 30 anos
- Vida Útil: 65 anos
- Estado da Edificação: Regular

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 125,00 m²

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

3 - Preço (oferta): R\$ 360.000,00

4 - Fonte das Informações: www.vivareal.com.br – (Fone: 11-46673144)

5 - Data da informação: 30/03/2019

6 - Fotografias da amostra:



Garagem

Cantina

Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Bairro: Parque Paraíso
- Município: Itapeceira da Serra
- UF: SP

- Idade aparente: 18 anos
- Vida Útil: 65 anos
- Estado da Edificação: Entre novo e Regular

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 125,00 m²

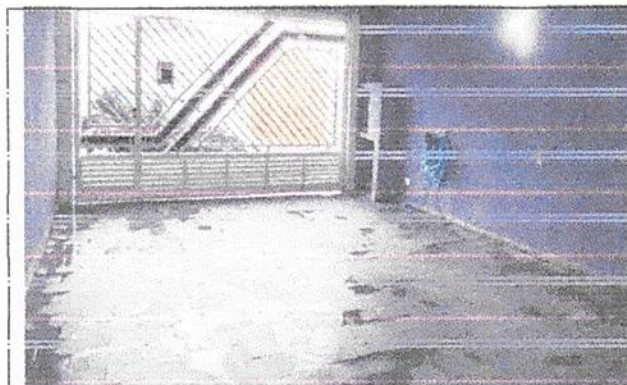
2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

3 - Preço (oferta): R\$ 420.000,00

4 - Fonte das Informações: www.vivareal.com.br – (Fone: 11-46673144)

5 - Data da informação: 30/03/2010

6 - Fotografias da amostra:



Anexo 3 – CURRÍCULO DO AVALIADOR**Formação Acadêmica****Graduação em Gestão Financeira**

UNIP – Universidade Paulista

Pós-Graduação em Administração Geral

UNIP – Universidade Paulista

Formação Técnica**Técnico em Transações Imobiliárias**

IUB – Instituto Universal Brasileiro

Perito Judicial

CRECI

Avaliação de Imóveis

IBRESP

Certificações**CRECI 168.896 SP**

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2º Região

CRA = 6-004832

Conselho Regional de Administração

CPA 20

ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

CNAI = 022831

Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Idiomas Estrangeiros

Inglês – Avançado

Experiência Profissional

Desde 02/2006

Empresa: Banco do Brasil S.A.

Segmento: Empresa multinacional de economia mista do segmento bancário.

Cargo: Assessor de Diretoria

Local: Diretoria de Soluções Empresariais – Avenida Paulista, 1230 – São Paulo - SP

Funções:

- Testes para Homologação de Soluções de Tecnologia relacionadas a produtos e serviços para pessoa jurídica;
- Elaboração de pareceres técnicos sobre produtos e serviços;
- Elaboração de relatórios para uso interno da Diretoria e Conselho Diretor.

Desde 05/2016

Empresa: Corretor de Imóveis (profissional liberal)

Segmento: Mercado Imobiliário

Cargo: Corretor de Imóveis

Local: Rua João Ramalho, 788 – Praia Grande - SP

Funções:

- Intermediação de bens imóveis;
- Avaliação de bens imóveis;

323
6

Anexo 4

MATRÍCULA DO IMÓVEL

324
6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



201.956.07 de março de 2017 12:37:53

OBSEVAÇÕES:

a) Os imóveis localizados no município de TABOÃO DA SERRA que integram a circunscrição deste Registro de Imóveis de 27/12/1964 n.º 21112008, integram atualmente a Comarca de Taboão da Serra, anteriormente integraram a 1.ª, 2.ª, 4.ª, 10.ª e 11.ª Circunscrições da Capital; e, b) Os imóveis localizados no município de EMBU DAS ARTES que integram a circunscrição deste Registro de Imóveis de 27/12/1964 n.º 30112003, integram atualmente a Comarca de Embu das Artes; e, c) Textualmente integram a 1.ª, 2.ª, 4.ª, 10.ª e 11.ª Circunscrições da Capital e Circunscrição Inhabilitada de Cotta.

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

46.070

1

Itap. de Serra, 25 de junho de 19 84

IMÓVEL: Um terreno situado à Rua 78, constituído pelo lote 1475, da quadra 52 da gleba 4 do Parque Paraíso, em zona urbana, distrito, município e Comarca de Itapeçerica da Serra com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a citada rua, 10,00 metros de fundo, para quem da rua 78 olha para o lote mede 25,00 metros pelo lado esquerdo e 25,00 metros pelo lado direito, da frente aos fundos, confina pela frente com a Rua 78, pelos fundos com o lote 1451, pelo lado esquerdo com o lote 1476 e pelo lado direito com o lote 1474, todos da mesma quadra. - CADASTRO - Nº 232012378016500000.2

PROPRIETÁRIOS: LUIZ FERNANDO DO AMARAL, sua mulher MARINA REZENDE DO AMARAL, proprietários, RG 51.483 e 821.483 e CIC 006.078.278/16; JORGE ALVES DE LIMA, desquitado, proprietário, RG 27.836 e CIC 006.789.458/53, HELENA PORTUGAL ALBUQUERQUE, do lar e seu marido JOÃO SERPA ALBUQUERQUE, arquiteto, RG 660.378 e 371.528 e CIC 007.347.308/10, DORA PORTUGAL ALBUQUERQUE, do lar e seu marido ALEXANDRE SERPA ALBUQUERQUE, engenheiro, casados pelo regime da comunhão de bens, RG 820.773 e 341.182 e CIC 002.197.208/78, ZILDA PORTUGAL PROCOPIO DE ARAUJO, do lar e seu marido BENTO CARLOS PROCOPIO DE ARAUJO, proprietário, RG 820.772 e 642.860 e CIC 002.553.868/34, VERA PORTUGAL DE MARCO, do lar e seu marido PAULO DE MARCO, administrador de empresas, RG 820.774 e 1.094.718 e CIC 006.894.938/00, todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 4.516/77, residentes e domiciliados na Capital, e com escritório no Largo 13 de maio, 490 - 2º andar

REG. ANTERIOR: Transcrições nºs 1.269, 1.270, 1.271 e 1.272, e registro nº 10/2.215 deste Cartório, onde o loteamento acha-se inscrito sob nº 16, livro 8.-

O OFICIAL

BELO MANOEL CARLOS DE OLIVEIRA

(vide verso)

187652

251 950 07 de março de 2017 12:37:59

matrícula
46.070

ficha
2
verso

R. 1/46.070 em 25 de junho de 1.984

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 7 de maio de 1.984 do 1º Cartório de notas local, livro 96, fls.79, o imóvel foi vendido para FRANCISCO DE OLIVEIRA, brasileiro, metalurgico, RG 10.240.134-01 e CIC 818.442.638/00, casado pelo regime da comunhão de bens - antes da Lei nº 6.515/77 com MIRANETE ALVES DE OLIVEIRA, residente à Rua Austria, 1475, Pq.Paraiso, em Itap.da serra, pelo valor de Cr\$112.500,00, com cessão do ESPOLIO DE FELISBERTO FERRAZ DA SILVA, CIC 028.411.488/07, pelo valor de Cr\$112.500,00.-Eu *[assinatura]* escr.autorizado registrei.- DESTE:Cr\$24.837,20 - Guia 3404 -Rec. 76.924 - V.V.Cr\$1.263.172,50

R.2/46.070 em 04 de novembro de 1.985

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 08 de fevereiro de 1.985 do 1º Cartório - de Notas local, livro 117, fls.48, FRANCISCO DE OLIVEIRA, e sua mulher MIRANETE ALVES DE OLIVEIRA, brasileira, RG.19.46 2.801-sp, do lar, VENDERAM o imóvel para MAURILIO DE CASTRO SANTOS, brasileiro, fotografo, RG.2.034.707-sp, casado pelo regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77, com MARIA IZABEL DE CASTRO SANTOS, brasileira, funcionaria publica, -- RG.14.680.407-sp, CIC.367.002.828-53, domiciliado na Rua Minas Gerais, 263, Pq.Paraiso, Itap.da Serra, pelo valor de - Cr\$3.200.000.-EU *[assinatura]* registrei.-DESTE:Cr\$..... 75.852 - Guia 210/85-REC.90.204.

"CONTINUA NA FICHA Nº 02"

326
6



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



201956.07 de março de 2017 12:37:59

CNS nº 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula: **46.070** folha: **02**

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Imp. de Serra, 06 de março de 2017

AV.03/46.070 em 06 de março de 2017 -
Conforme formal de partilha expedido pela 3ª Vara local, em 09 de janeiro de 2017, extraído dos autos nº 0008310-45.2015.8.26.0268, cédula de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, em 03 de julho de 2013, e cadastro de pessoa físicas expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, verifica-se que MARIA IZABEL DE CASTRO SANTOS, atualmente é portadora do RG. nº 14.680.407-7-sp e do CPF. nº 161.114.658-56. Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente averbeí. Guia 44/2017 - Protocolo nº 281.956 - em 03 de março de 2017 -

AV.04/46.070 em 06 de março de 2017 -
Conforme formal de partilha referido na averbação nº 03/46.070, e recibo de imposto do ano 2017 expedido pela Municipalidade de Itapeçica da Serra, o imóvel está cadastrado atualmente sob o nº 23433-54-74-0165-00-000-02. Eu, averbeí. Guia 44/2017 - Protocolo nº 281.956 - em 03 de março de 2017 -

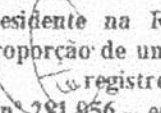
R.05/46.070 em 06 de março de 2017 - PARTILHA -
Conforme formal de partilha referido na averbação nº 03/46.070, extraído dos autos da ação de arrolamento sumário - Inventário e partilha (processo nº 0008310-45.2015.8.26.0268), e certidão de óbito expedida pelo Registro Civil de Vilhena - Rondônia, em 03 de janeiro de 2013, matrícula nº 096503 01 55 2013 4 00025 264 0008340 28, dos bens deixados pelo falecimento de MAURILIO DE CASTRO SANTOS, ocorrido em 03 de janeiro de 2013, o imóvel retro matriculado avaliado em R\$.105.648,65, foi atribuído por partilha homologada por sentença de 14 de novembro de 2010 que transitou em julgado em 10 de dezembro de 2016, para a viúva meira: MARIA IZABEL DE CASTRO SANTOS, domiciliada na Rua Luiz de Camões, 133, Bairro Alambari, Resende, Rio de Janeiro, na proporção de 50%; e para os herdeiros filhos: FILEMON DE CASTRO SANTOS, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, RG.35.284.446-2-sp e CPF.758.260.382-68, residente e domiciliado na Avenida Soto de setembro, apto.202, 700
" CONTINUA NO VERSO "

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO RAMALHO GOMES, liberado nos autos em 20/08/2021 às 18:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008961-77.2015.8.26.0268 e código 80C92A6.

281.956 07 de março de 2017 12:37:59

CNS nº. 12.074-1

matrícula **46.070** data **02**

Centro, Cidade de Porto Velho – RO; PRISCILA DE CASTRO SANTOS PERRONE, brasileira, do lar, RG.30.788.176-3-sp e CPF.621.259.232-20, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com MOACIR PERRONI, brasileiro, funcionário público, RG.000645757-RO e CPF.646.620.472-34, residentes e domiciliados na Avenida Castelo Branco, nº 2.524, Jardim São Paulo, Cerejeiras-RO; PEROLA DE CASTRO SANTOS BEZERRA, brasileira, divorciada, do lar, RG.23.978.598-8-sp e CPF.169.295.828-32 residente na Rua Luiz de Camões, 133 fundos, Alambari, Resende, Rio de Janeiro; e MAURILIO DE CASTRO SANTOS JUNIOR, brasileiro, solteiro, técnico em informática, RG.16.619.978-80-BA e CPF.163.719.558-37, residente na Rua São Paulo, nº 141, Centro de Guanhanbi-BA, na proporção de uma parte ideal correspondente a 12,5% para cada um. Eu,  registrei. Valor venal R\$.71.339,70 – Guia 44/2017 – Protocolo nº 281.956 – em 03 de março de 2017 –

CERTIDÃO	CUSTAS																
CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 4 paginas) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 46070, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a data de expedição. Protocolo: 281.956 Guia: 44/2017.	<table> <tr><td>Emolumentos</td><td>29,93</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>8,51</td></tr> <tr><td>IPESP</td><td>4,35</td></tr> <tr><td>Registro Civil</td><td>1,58</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>2,65</td></tr> <tr><td>Ministério Público</td><td>1,44</td></tr> <tr><td>Imposto Municipal</td><td>0,59</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>48,49</td></tr> </table>	Emolumentos	29,93	Estado	8,51	IPESP	4,35	Registro Civil	1,58	Trib. Justiça	2,65	Ministério Público	1,44	Imposto Municipal	0,59	TOTAL	48,49
Emolumentos	29,93																
Estado	8,51																
IPESP	4,35																
Registro Civil	1,58																
Trib. Justiça	2,65																
Ministério Público	1,44																
Imposto Municipal	0,59																
TOTAL	48,49																
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:																
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 59, seção V, subseção I, Cap. XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	 Marcos Custódio Pires Escrivente																
TRAFEGUARIA DA ULTIMA, 07 de março de 2017																	

Registro de Imóveis de Itapetecica da Serra – SP
Observação:
Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacira; - o município Lumbucanga e distrito Cipó Ganga; e município São Lourenço da Serra; e, - o município Jujutiba e distrito dos Barnabés, desde 27 de dezembro de 1964 e integraram os municípios de: Taboão da Serra até 31.12.2000 e Emba das Artes até 30.11.2000

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
4º VARA CÍVEL - FORO ITAPECERICA DA SERRA.**

PROCESSO Nº 0008961-77.2015.8.26.0268

THIAGO HENRIQUE DE BRITO NASCIMENTO, já qualificado nos autos, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção à Petição de fls. 365/367, manifestar-se nos seguintes termos:

I – Para realização das avaliações imobiliárias, tanto Corretores de Imóveis quanto Engenheiros e Arquitetos se utilizam da Norma Técnica NBR 14.653, que cita alguns métodos de avaliação para cada situação específica. No caso em questão, o método aplicado é o mais utilizado e o mais recomendado, que é o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que utiliza ofertas do mercado imobiliário local como dados amostrais para se chegar ao valor ideal do imóvel avaliando, após ponderadas (homogeneizadas) características intrínsecas das ofertas, como conservação dos imóveis. Portanto, é perfeitamente natural se utilizar de elementos comparativos;

II - O fato do imóvel estar localizado em bairro com infra-estrutura básica existente não é o único fator a ser ponderado, inclusive os imóveis utilizados como dados amostrais também se encontram na mesma situação;

III – Não obstante a realização ou não de nova avaliação, solicita a continuidade do processo de levantamento dos honorários periciais junto à Defensoria Pública, visto que o Laudo foi entregue à época;

IV - Tal manifestação ocorreu na presente data, pois este Perito não estava cadastrado no processo digital para possibilitar o peticionamento, situação que resolvida recentemente pela Vara.

Sem mais,

Pede deferimento.

Praia Grande, 01 de Outubro de 2021

Thiago Henrique de Brito Nascimento
CRECI 168.896