

Lenita Beserra Gomes
advogada

R.Prof.Antonio Gama de Cerqueira, 151
São Miguel Pta.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA (1ª) VARA CÍVEL DO FORO DE ARUJÁ.

Processo nº 0000481-67.1996.8.26.0045

AUTO PEÇAS MIYAMURA

LTDA., por sua advogada infra-assinada, nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE** que move em face de **JOSÉ LUIZ GRAEFF**, feito que tramita por esse MM.Juiz e r.Ofício, vem, respeitosamente, á presença de Vossa Excelência, expor para no final requerer:

Diante da informação apresentada pelo Leiloeiro Oficial – Sr.Luiz Fernando de Abreu Sodré Santoro – fls.499/500 do presente feito, requer juntada do Laudo Pericial do Imóvel Penhorado – fls.247/253.

A Exeqüente esclarece que o Laudo Pericial que apresenta nesta oportunidade fora extraído do Processo nº0000146-62.2007.8.26.0045 em trâmite perante a Segunda (2ª) Vara do Foro da Comarca de Arujá, conforme segue anexo.

Face ao exposto, requer a intimação do Executado na pessoa de sua bastante procuradora – Dra. Valesca Cassiano Silva – OAB/SP 317.259, para se manifestar sobre o Laudo Pericial no prazo legal.

Lenita Beserra Gomes
advogada

R.Prof.Antonio Gama de Cerqueira, 151
São Miguel Pta.

Termos em que,
Pede Deferimento.
São Paulo, 22 de Agosto de 2024.

LENITA BESERRA GOMES
OAB/SP 90.59

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2.^a VARA DA
COMARCA DE ARUJÁ – SP**

PROCESSO N.º: 0000146-62.2007.8.26.0045

**REQUERENTE: ORGANIZAÇÃO ARUJAENSE DE EDUCAÇÃO E CULTURA
S/A LTDA**

REQUERIDO: EDITE GRAEFF E OUTROS

ANA BEATRIZ DE SOUZA JERONYMO, Engenheira civil, CPF: 382.939.408-08, endereço eletrônico: engbeatrizjeronymo@gmail.com, telefone: (11) 97397-2614, Perita Judicial, honrado com a nomeação nos autos da ação em epígrafe, tendo elaborado os levantamentos, estudos e análises, apresenta suas conclusões no seguinte:

**LAUDO DE
AVALIAÇÃO**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA BEATRIZ DE SOUZA JERONYMO. Protocolado em 14/08/2023 às 10:20:29, sob o número WAUJ23700421192. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000146-62.2007.8.26.0045 e o código BD26329. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDITE GRAEFF E OUTROS, protocolado em 22/08/2024 às 17:18, sob o número WAUJ24700480530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00002081-63.2023.8.26.0045 e código 38875242X.

1. RESUMO

Fica definido o valor de mercado do imóvel citado em:

V.MERCADO = R\$ 1.060.000,00 (Um milhão e sessenta mil reais).

Válido para agosto de 2023.

2. INTRODUÇÃO

Tendo a finalidade e tratando-se a presente de uma ação de procedimento cível de **Procedimento Sumário/ Prestação de Serviços**, requerida por **ORGANIZAÇÃO ARUJAENSE DE EDUCAÇÃO E CULTURA S/A LTDA**, em face de **EDITE GRAEFF E OUTROS**, autos n.º **0000146-62.2007.8.26.0045**, em curso na 2.ª vara cível de Arujá - comarca de São Paulo.

- Tendo objetivo deste laudo: avaliação do valor de mercado do imóvel avaliando que possui 900 m² (novecentos metros quadrados). E objeto da análise, o valor de mercado do imóvel localizado à Alameda das Camélias com Av. Pres. Dutra - Arujá / SP, 07411-445, coordenadas: -23.40922692230052, -46.34361334260572.

2.1 Preliminares

Pela análise dos autos, no entender da signatária, a autora **ORGANIZAÇÃO ARUJAENSE DE EDUCAÇÃO E CULTURA S/A LTDA** possui um valor a receber da requerida, **EDITE GRAEFF** e para quitar a dívida (aprox.115 mil reais), foi determinado o uso do imóvel de sua propriedade e para isso se faz necessário avaliação do valor de mercado do imóvel.

De acordo com as fls. 396 do presente processo, foi estipulado pelo Exmo. Juiz José Henrique a realização de perícia técnica, a fim de assegurar a dissolução dos pontos controvertidos da lide:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA BEATRIZ DE SOUZA JERONYMO Protocolado em 14/08/2023 às 10:20:29, sob o número WAUJ23700421192. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000146-62.2007.8.26.0045 e o código BD26329. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDITE GRAEFF, protocolado em 22/08/2024 às 17:18, sob o número WAUJ24700480530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00002081-62.2024.8.26.0045 e código 3880524X.

“Disparidade com relação ao valor atribuído” ao imóvel;

Quesitos da parte Requerente às fls. 424/425;

Quesitos da parte requerida às fls. 405/406.

2.2 Princípios e Premissas

Este trabalho foi elaborado pela engenheira civil, Ana Beatriz de Souza Jeronymo, legalmente habilitada nas exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA-SP), em consonância com a Lei Federal n.º 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

- O laudo apresenta todas as condições impostas pelo método empregado, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa análise dos fatos e documentos recebidos;
- A signatária inspecionou pessoalmente a propriedade analisada e o laudo foi elaborado por si e ninguém;
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- Os honorários profissionais da perita não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- A perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse;
- Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes de documentação oferecida a signatária estão corretas e as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

3. CARACTERIZAÇÃO

3.1 Região

O imóvel mencionado neste laudo fica localizado na região nordeste da Grande

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA BEATRIZ DE SOUZA JERONYMO. Protocolado em 14/08/2023 às 10:20:29, sob o número WAUJ23700421192. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000146-62.2007.8.26.0045 e o código BD26329. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA BEATRIZ DE SOUZA JERONYMO. Protocolado em 22/08/2024 às 17:18, sob o número WAUJ24700480530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00002081-63.2023.8.26.0045 e código 388C95A9X.

São Paulo, município de Arujá, às margens da Rodovia Presidente Dutra (eixo de ligação entre São Paulo e Rio de Janeiro), bairro Nova Arujá. O município está entre a região do Alto Tietê e o Vale do Paraíba. O bairro fica a oeste do centro de Arujá.

É predominantemente industrial e residencial. A Alameda das Camélias em conjunto com a Av. Pres. Dutra e a Alameda das Orquídeas são vias de acesso direto à Rodovia Interestadual Presidente Dutra.

Mapas de localização:

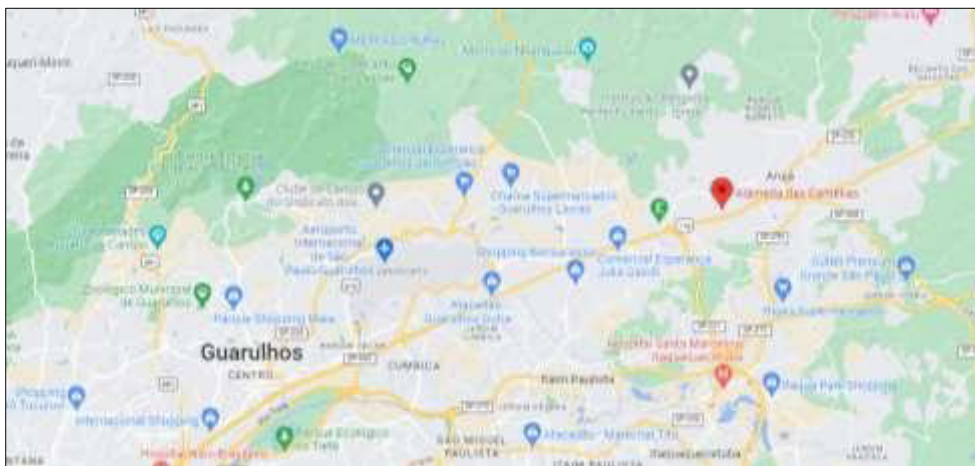


Imagem 01 - Região de Arujá



Imagem 2: Imóvel objeto da ação (Google Earth)

3.2 Características físicas e técnicas

Melhoramentos Públicos: Pavimentação, Energia elétrica, poste padrão, água encanada, correios, ponto de ônibus, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia/internet, comércios próximos e acesso à Rod. Pres. Dutra.

Via: Classificada em “Via Coletora”.

Desenvolvimento: Bairro com presença de industrial e parte residencial, a rua que o imóvel fica tem acesso à Rod. Pres. Dutra.

IPTU: SO.21.190.91.48;

Matrícula: 20.150 – 1.º Cartório de Imóveis de Santa Isabel;

Área: 900 m² (Novecentos metros quadrados);

Zoneamento: Zupi 1 – zona de uso predominantemente industrial.

Terreno: Possui topografia plana, área urbana, formato triangular.

O terreno possui cercamento metálico e contrapiso de cimento. O terreno tem testada virada para a Alameda das Camélias, coordenadas -23° 24'38.43" S -46° 21'55.59".

Planta da área:



Imagem 3



Imagem 4: Medidas

3.3 Zoneamento

De acordo com a Lei municipal complementar n.º 042/2019 e suas atualizações, que dispõe sobre o Plano Diretor e zoneamento do Município de ARUJÁ, o imóvel está no ZUPI 1 (Zona de Uso Predominantemente Industrial) - *“glebas e/ou loteamentos à qual se predomina atividades industriais, constituída pela Lei Estadual vigente”*;



Imagem 5: Zoneamento do imóvel avaliando

ZONA	CATEGORIA	CONTROLE ESPECIAL	FRENTE MÍNIMA DE TERRENO	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO	RECUE MÍNIMO DE FRENTE	RECUE MÍNIMO LATERAL (< 1%)	RECUE MÍNIMO LATERAL (> 1%)	RECUE MÍNIMO DE FUNDO	T.O.	C.A.	VERIFICAR OBSERVAÇÃO
ZURA	R-1		15,00m		0,00m	1,50m (cada lado)		3,00m			
	C1 / S1 / E1		15,00m		0,00m	1,50m (cada lado)		3,00m			
	IB		15,00m		0,00m	3,00m (cada lado)		3,00m			
ZUP-1	R-1		10,00m	250,00m ²	0,00m	1,50m (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	J
	R2-Q1		5,00m	125,00m ²	0,00m	1,50m (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	
	R2-Q2		20,00m	500,00m ²	0,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	K
	R3-Q1		50,00m	2.500,00m ²	0,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	K
	R3-Q2		50,00m	2.500,00m ²	0,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	K
	R3-Q3		30,00m	1.500,00m ²	0,00m	1,50 metros (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	
	C2 / S2 / E2		10,00m	250,00m ²	0,00m	1,50m (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	
	C3 / S3 / E3		20,00m	500,00m ²	0,00m	1,50m (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	
	IB		15,00m	1.000,00m ²	0,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	
	IC		15,00m	1.000,00m ²	0,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	
	ID = 250m ²		15,00m	500,00m ²	0,00m	1,50m (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	
	ID = 350m ²		15,00m	1.000,00m ²	0,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m	0,7	1,0	

Imagem 6: Parâmetros mínimos para Zupi 1

4. AVALIAÇÃO

4.1 Vistoria

A vistoria alvo deste trabalho, foi previamente agendada para o dia 12/07/2023 às 10:30h. As partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 e 476 do Novo Código do Processo Civil como consta às fls. 443.

Foi acompanhado pelos senhores, Marcelo, corretor de imóveis e assistente técnico e pelo possuído do imóvel.

4.2 Levantamento Fotográfico



Foto 2: Terreno avaliando



Foto 3: Avaliando olhado pela rampa da Rodovia



Foto 4: Avaliando



Foto 5: Área interna



Foto 6

4.3. Metodologia

Para este laudo foi usado o método da Norma NBR 14.653/2019 e do Cajufa/2019. Foram realizados: a) Análise dos autos, b) Vistoria no local, c) Pesquisa e diagnóstico do mercado imobiliário local, d) Pesquisa documental, e) Preparação dos dados e f) Elaboração do laudo e resposta aos quesitos.

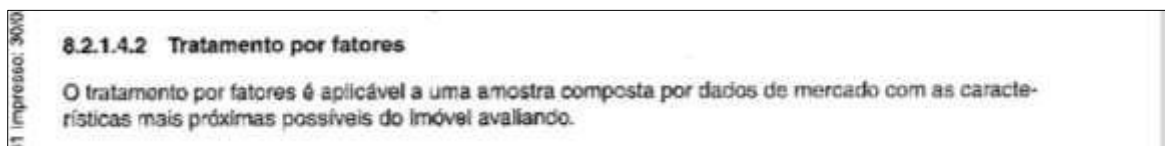


Imagem 7: Trecho da Norma 14653

Os critérios básicos para a determinação do valor do imóvel são:

4.4 Método Comparativo

Consiste em se estabelecer o valor de mercado mediante a pesquisa de amostras de venda de terrenos semelhantes ao do objeto da Ação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização (transposição);
- Dimensões (área ²);
- Topografia;
- Oferta;
- Solo.

Obedecidas às condições acima citadas, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste essencialmente na comparação de ofertas de terrenos que possuam características comparáveis às do imóvel avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

Para se obter o valor de mercado por este Método, iremos nos basear em lotes livres (nus) situadas na região de ARUJÁ, que apresentem as mesmas características da região onde se situa o imóvel avaliando.

4.5 Análise

A Signatária realizou exaustiva pesquisa na região de influência do terreno

avaliando, ou seja, no município de ARUJÁ, o mais próximo possível do paradigma. O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "*Avaliação de Imóveis Urbanos*" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico. No processo de homogeneização serão aplicados os seguintes fatores:

A) Localização:

Transporte dos elementos para o local da avaliação. Foi adotado o seguinte método:

Imóveis em ruas com acesso direto à Rod. - fator 1,0.

Imóveis em ruas sem acesso direto à Rod. - fator 0,9.

B) Área (dimensão m²):

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área segundo as prescrições do "*Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa (Fator área) = (área de elemento pesquisado/área do avaliando) ⁿ, onde:

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30%;
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

C) Topografia: Foi adotada a seguinte situação:

Situação Paradigma: terreno plano

Parágrafo Único: para terrenos nus, vagos ou terrenos com construções cuja ocupação não descaracterize a topografia natural ou morfologia do terreno, aplicam-se os fatores da tabela abaixo:

Terreno plano / aclave até 5 %	1,00
Aclave de 5% até 10%	0,95
Aclave de 10% até 20%	0,90
Aclave acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive maior que 20%	0,70

Imagem 8: Tabela Cajufa de topografia

D) Fator oferta: Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Fo = 0,9

E) Solo

Paradigma - seco

5.5. Consistência do Solo

A consistência do solo, no valor do terreno, poderá ser corrigida aplicando-se os seguintes fatores corretivos:

Seco / consistente / adequada capacidade de suporte	1,00
Brejoso / mole / baixa capacidade de suporte	0,50

Imagem 9

5.3 Pesquisa de Mercado

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de terrenos na mesma região geoeconômica. Da pesquisa efetuada

obtiveram-se os elementos comparativos listados em anexo (II e III).

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado.



Imagem 10: Mapa de amostras – Google Earth

4.6 Grau de Fundamentação

Conclusão: **Grau II de fundamentação**

Intervalo de Confiança

Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança = **12% - Grau III**

Imóvel Paradigma:

Transposição = 1

Área = 1

Oferta = 0,9

Solo = 1

Topografia = 1,0

5. VALOR DE MERCADO - MÉTODO COMPARATIVO

Com o preço supra e obedecendo aos Critérios apontados, para o cálculo do Valor de Mercado pelo Método Comparativo, temos a seguinte expressão:

VI = Área (m²) x Vu onde:

VI = Valor de Mercado pelo Método Comparativo

Vu = valor unitário = R\$ 1188, 29/m²

Substituindo e Calculando:

VI = 1188,29 * 900 = 1.069.461,00 ou, em números redondos:

VMERCADO = R\$ 1.060.000,00 (Um milhão e sessenta mil reais).

Válido para agosto de 2023.

6. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Alameda das Camélias com Av. Pres. Dutra - Arujá /SP, 07411-445, coordenadas: -23.40922692230052, -46.34361334260572, possui 900 m² (novecentos metros quadrados), IPTU nº SO.21.190.91.48, matrícula nº 20.150 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel, em curso na 2.ª VARA CÍVEL DE ARUJÁ/SP, autos n.º: 0000146-62.2007.8.26.0045, é de:

VALOR = R\$ 1.060.000,00 (Um milhão e sessenta mil reais).

Valor válido para agosto/2023

Ressalta-se que o valor definido, nos critérios e procedimentos usuais na Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

7. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 13752: Perícias de engenharia na construção civil;

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 14653-2: Avaliação de bens – imóveis urbanos;

<https://www.ARUJÁ.sp.gov.br/wp/wp-content/uploads/2023/03/caibura.pdf> - acesso em ago/2023

https://www.ARUJÁ.sp.gov.br/wp/wp-content/uploads/2021/05/Lei-317.98-LEI-DE-USO-E-OCUPACAO-DO-SOLO_27.10.pdf - acesso em ago/2023

file:///D:/LaBe/Per%C3%ADcia/Avalia%C3%A7%C3%A3o%20ARUJÁ/Lei-1326.18-Edita-a-Planta-Generica-de-Valores-PGV_10.12.pdf

10. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho nesta página de número 16 (dezesseis), todas em formato A4, datilografadas de um só lado, sendo esta datada e assinada.

Seguem em anexo:

- I) Quesitos;
- II) Pesquisa de Mercado;
- III) Amostras;
- IV) Homogeneização/ Tratamento;
- V) IPTU/ Dívidas.

Nestes termos, espere e peço deferimento.

Arujá, 11 de agosto de 2023.



Eng.^a Ana Beatriz de Souza Jeronymo
Perita Judicial/ Engenheira civil

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA BEATRIZ DE SOUZA JERONYMO. Protocolado em 14/08/2023 às 10:20:29, sob o número WAUJ23700421192. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000146-62.2007.8.26.0045 e o código BD26329. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA BEATRIZ DE SOUZA JERONYMO. Protocolado em 22/08/2024 às 17:18, sob o número WAUJ24700480530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002081-03.2023.8.26.0045 e código 38876549X.

ANEXO I

QUESITOS

Requerente – fls. 424

O1 – O imóvel está localizado em perímetro urbano ou rural do Município? Trata-se de área nobre no município?

R. Perímetro urbano. Bairro de médio padrão.

O2 – Qual o formato do terreno. A área in loco relativa (metragem e formato) corresponde com aquela estampada na matrícula do registro imobiliário (cartório de imóveis)?

R. A área tem formato triangular, possui área de 900m².



Foi verificado medidas aproximadas: 50 metros com testada para Alameda das Camélias, 50 metros para a Av. Pres. Dutra e fecha com 38 metros que resulta no triângulo com 900m².

O3 - Qual a distância entre o imóvel e o centro comercial da cidade?

R. 4 km.

4 – Trata-se de imóvel seco, firme, plano e ao nível da via Pública para a qual entesta?

R. Seco, firme e plano com entrada pela Alameda das Camélias.

05 - O imóvel é dotado de infraestrutura, como asfalto, água, esgoto, energia elétrica, gás encanado, e outras melhorias?

R. Sim, todas as melhorias públicas.

06 - Possui postos de saúde, creches, escolas, mercados, açougues, farmácias ou outros melhoramentos no local?

R. Numa distância entre 1 e 2km é possível localizar posto de saúde, escolas e comércios.

07 - Trata-se de imóvel desmatado, livre para construção ou totalmente coberto por mata virgem, com árvores nativas da região, as quais não podem ser suprimidas, sob pena de incorrer em crime ambiental?

R. Terreno livre para construção.

08 – Destaco que a face do imóvel voltada para a Rodovia Presidente Dutra possui um grande declive. O imóvel está localizado próximo à área de preservação ambiental, nascente, curso de rio ou vegetação protegida oriunda de área de preservação permanente – APP?

R. Sim, atrás do imóvel passa um córrego que deságua no córrego da Av. Gov. Mario Covas Junior. Por se tratar de córrego, há a delimitação de ocupação. O imóvel não está na área delimitada.

09 – Existem benfeitorias no imóvel?

R. O imóvel está cercado por portão metálico e com contrapiso de cimento.

10 – Qual o valor médio de mercado para o imóvel avaliado?

R. R\$ 1060.00,00 reais.

11 - Há débitos lançados pela prefeitura de Arujá contra o imóvel relativo a Impostos, taxas ou contribuições? Em caso negativo, deverá acompanhar o laudo pericial a certidão negativa de tributos municipais ou a certidão positiva fazendo constar todo o débito lançado contra o imóvel.

Destaco que a referida certidão positiva não é fornecida ao cidadão comum por força da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018), exceção feita ao proprietário, possuidor ou perito judicial em avaliações técnicas decorrentes de nomeações em processos judiciais.

R. Conforme busca, o imóvel possui valor total de débitos de R\$83.198,76 reais. Valor este que não foi considerado no cálculo do valor de mercado. Anexo V.

Requeridos – fls. 405

1- Qual a localização do imóvel penhorado?

R. Localização: -23.40920412376642, -46.34358124367341

2- Há melhoramentos públicos nos entornos? Quais?

R. Sim, Pavimentação, Energia elétrica, poste padrão, água encanada, correios, ponto de ônibus, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia/ internet, comércios próximos e acesso à Rod. Pres. Dutra.

3- Há facilidade de acesso às principais Rodovias?

R. Sim, a Alameda Camélias, esquina com a Av. Pres. Dutra em acesso direto à Rod. Pres. Dutra (SP 60).

4- Qual a área total do imóvel penhorado, formato, tamanho de testada e área aproveitável?

R. área = 900m²

Formato = triangular

Testada = 50 metros para Alameda das Camélias

5- O imóvel é plano?

R. Sim.

6- Há benfeitorias construídas?

R. O imóvel está cercado por portão metálico e com contrapiso de cimento.

7- Qual o estado das benfeitorias construídas?

R. Regular a necessitando de reparos simples.

8- Descreva o Perito as características das benfeitorias no imóvel penhorado e do material empregado.

R. Portão de cercamento de ferro.

Contrapiso de cimento.

Benfeitorias não foram consideradas no valor final.

9- Há imóveis paradigmas na região com a mesma localização e características? Quais?

R. Imagem 07 e Anexo III

10- Qual a classificação do imóvel penhorado no mapa de zoneamento do município?

R. Zupi 1 – área predominantemente industrial.

11- Qual a distância do imóvel penhorado do condomínio industrial mais próximo?

R. Aprox. 1km

12- Qual valor o perito atribui ao imóvel, considerando o terreno e as benfeitorias construídas no local?

R. 1.060.000,00 (Um milhão e sessenta mil reais).

13- Qual o valor de imóveis paradigmas anunciados para venda na mesma região?

R. Anexo II

14- Quais as técnicas utilizadas pelo senhor perito para chegar a suas conclusões?

R. Fora usado o método comparativo direto de dados de mercado.

[illegible]22

Anexo III - Anúncios

Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



[illegible][illegible]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA BEATRIZ DE SOUZA JERONYMO. Protocolado em 14/08/2023 às 10:20:29, sob o número WAJ23700421192. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo OABRJ-SP-068478-2023 e clique no botão "Pesquisar". Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/pastadigitalplgabril Conferencial Documento do_ , informe o processo 000070481-497.2022/68-235.00045-e.cópi

Interessado: Internet

CERTIFICA que computados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de cálculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:

Inscrição **SO21120914.000** IdFísico **23651** Situação: **Ativo**
 Proprietário **CNPJ/CPF: 384.***.***-34 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"**
 Local do Imóvel **07411-445 - AL DAS CAMELIAS, 480 E 468**
 Bairro/Loteamento **CIDADE NOVA ARUJÁ** Quadra: **001** Lote: **001**

Empreendimento
Prédio

Exercício de 2023	Valor Venal	68.463,17
Área Terreno 900,00	Valor Venal Predial	196.292,80
Área Edificada 284,72	Valor Venal	0,00
Área Comum 0,00	Valor Venal	0,00
Área Telheiro 0,00	Valor Venal Imóvel	264.755,97

ARUJA, 09 de Agosto de 2023

Esta Certidão é válida até: 31/12/2023

Data 09/08/2023

Data 09/08/2023

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página

<https://servicos.prefeituradearuja.sp.gov.br/tbw/loginWeb.jsp?execobj=ServicosWebSite>

Página 1 de 2

Total	21.983,66	13.418,21	39.724,52	1.105,40	0,00	6.966,97	83.198,76
--------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	-------------	-----------------	------------------



SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 9087/2023

Número do /

Interessado: Internet

CERTIFICA que computados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de cálculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:

Inscrição **SO21120914.000** IdFísico **23651** Situação: **Ativo**
Proprietário **CNPJ/CPF: 384.***.***-34 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"**
Local do Imóvel **07411-445 - AL DAS CAMELIAS, 480 E 468**
Bairro/Loteamento **CIDADE NOVA ARUJÁ** Quadra: **001** Lote: **001**

Empreendimento
Prédio

Exercício de	2023	Valor Venal	68.463,17
Área Terreno	900,00	Valor Venal Predial	196.292,80
Área Edificada	284,72	Valor Venal	0,00
Área Comum	0,00	Valor Venal	0,00
Área Telheiro	0,00	Valor Venal Imóvel	264.755,97

ARUJA, 09 de Agosto de 2023

Esta Certidão é válida até: 31/12/2023

Data 09/08/2023

Data 09/08/2023

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página

<https://servicos.prefeituradearuja.sp.gov.br/tbw/loginWeb.jsp?execobj=ServicosWebSite>

Identificação 106256

Número da 9087/2023

Chave validação:FKDZW-WFSFW

Controle: 23651

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA BEATRIZ DE SOUZA JERONYMO Protocolado em 14/08/2023 às 10:20:29, sob o número WAUJ23700421192. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000146-62.2007.8.26.0045 e o código BD26331.
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por WILSON DE OLIVEIRA RODRIGUES Protocolado em 22/08/2024 às 17:16, sob o número WAUJ24700460559. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00002081-63.2024.8.26.0045 e código DEBUS944.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARUJÁ - SP

RUA JOSE BASILIO ALVARENGA, 90 - CEP 07400-505 - VILA FLORA REGINA - FONE 4652-7600

fls. 566
fls. 477

Extrato de Débito

Inscrição	SO21120914.000			IdFísico	23651	Situação:	Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 384.***.***-34 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"						
Local do Imóvel	07411-445 - AL DAS CAMELIAS, 480			E 468			
Bairro/Loteamento	CIDADE NOVA ARUJÁ			Quadra: 001	Lote: 001		
Endereço Entrega	07411-445 - ALAMEDA DAS CAMÉLIAS, 480						
Bairro Entrega	CIDADE NOVA ARUJÁ			Cidade ARUJÁ	Estado SP		
Outros							

Posição dos Débitos Atualizados até:09/08/2023

Lançamento	IdOrigem	Exerc.	Original	Correção	Juros	Multa	Desconto	Honorários	Total	Data Prescrição	Procedimento
IPTU	23651	2000	304,04	811,62	3.106,19	0,00	0,00	422,20	4.644,05		
IPTU	23651	2001	169,43	430,28	1.597,29	29,98	0,00	222,69	2.449,67		
IPTU	23651	2002	182,38	448,25	1.596,03	31,54	0,00	225,83	2.484,03		
IPTU	23651	2003	202,29	418,67	1.504,22	31,04	0,00	215,63	2.371,85		
IPTU	23651	2004	224,56	423,83	1.492,29	32,42	0,00	217,33	2.390,43		
IPTU	23651	2005	247,72	429,65	1.477,33	33,88	0,00	218,85	2.407,43		
IPTU	23651	2006	263,47	432,53	1.434,17	34,81	0,00	216,51	2.381,49		
IPTU	23651	2007	271,42	420,00	1.341,46	0,00	0,00	203,30	2.236,18		
IPTU	23651	2008	371,60	494,30	1.575,43	0,00	0,00	244,14	2.685,47		
IPTU	23651	2009	354,56	438,51	1.343,66	0,00	0,00	213,68	2.350,41		
IPTU	23651	2010	412,48	471,00	1.395,12	0,00	0,00	227,86	2.506,46		
IPTU	23651	2011	1.020,13	998,26	2.943,86	0,00	0,00	496,22	5.458,47		
ISS CONSTRUÇÃO CIVIL	23651	2011	328,05	284,53	784,10	0,00	0,00	139,67	1.536,35		
ISS CONSTRUÇÃO CIVIL	23651	2011	894,60	875,41	2.478,01	0,00	0,00	424,81	4.672,83		
IPTU	23651	2012	1.091,34	946,55	2.726,81	0,00	0,00	476,48	5.241,18		
IPTU	23651	2013	1.150,73	884,42	2.477,34	0,00	0,00	451,25	4.963,74		
IPTU	23651	2014	1.089,07	773,67	2.041,74	93,13	0,00	399,76	4.397,37		
Custas	115025	2015	8,30	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00	9,12	13/02/2020	
IPTU	23651	2015	1.162,56	670,00	1.789,01	91,65	0,00	371,31	4.084,53		
IPTU	23651	2016	1.277,99	547,84	1.561,61	91,30	0,00	347,89	3.826,63		
IPTU	23651	2017	1.378,58	526,33	1.418,30	95,25	0,00	341,84	3.760,30		
IPTU	23651	2018	1.415,81	497,83	1.194,64	95,69	0,00	320,40	3.524,37	20/02/2023	
IPTU	23651	2019	1.480,36	443,73	968,64	96,21	0,00	298,91	3.287,85		
IPTU	23651	2020	1.531,13	386,12	691,00	95,86	0,00	270,41	2.974,52	20/02/2025	
IPTU	23651	2021	1.568,49	270,27	482,80	91,94	0,00	0,00	2.413,50		
IPTU	23651	2022	1.729,28	93,79	259,29	91,14	0,00	0,00	2.173,50		
IPTU	23651	2023	1.853,29	0,00	44,18	69,56	0,00	0,00	1.967,03		

[illegible]

Total	21.983,66	13.418,21	39.724,52	1.105,40	0,00	6.966,97	83.198,76	fls. 587
-------	-----------	-----------	-----------	----------	------	----------	-----------	----------

Observações