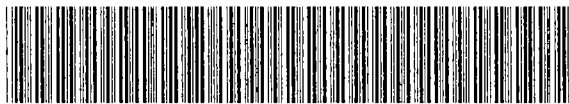


VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE ARUJÁ - SP.



0012064.39.2002.8.26.0045

Requerente: CONDOMINIO ARUJAZINHO I II III

Requerido: JOHN JEREMY PRYOR

Valéria Custódio Zorzetti, na qualidade de Perita Judicial nomeada pela Doutora deste Juízo, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, apresentar o:

LAUDO DEFINITIVO - TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

O presente trabalho visa trazer aos autos, sob a forma descritiva, o valor mercadológico atualizado do imóvel, cujos direitos da Ação Despejas Condominiais nestes autos, conforme solicitado por este Juízo, fundamentada em síntese crítica dos dados levantados e das condições observadas, segue Laudo Pericial Definitivo à luz do disposto na legislação vigente.

O anexo **LAUDO TÉCNICO DEFINITIVO** está impresso em 27 folhas.

Arujá, 08 de Novembro de 2022.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
Perita Judicial Avaliação Imobiliária
Documentoscopia e Grafotécnica.



VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

1. SOLICITANTE

Identificação do Solicitante: Nomeação nos autos
nº00120.64.39.2002.8.26.0045, conforme decisão fls. nº 390.

Nomeação em: 12/04/20222

Titulação – **Despejas Condominiais.**

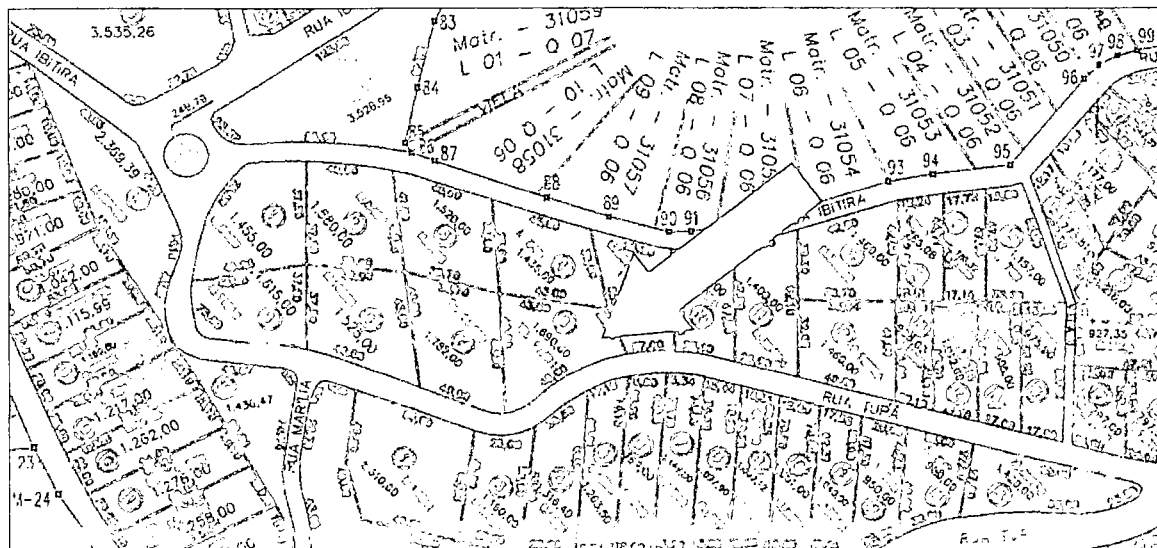
A área deste parecer com registro do imóvel é objeto da Matrícula nº 49.885 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, titulada área total 1.690,00 m², com registro através da aquisição de uma escritura pública de 29/05/1962.

Área total 1.690,00m².



VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.



Início da testada do lote

LAUDOS E PARECERES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - GRAFOTÉCNICA E DOCUMENTOS COPIA.

www.periciajudicialzs.com.br - valeria@periciajudicialzs.com.br

Tels. (11) 9.6584-7760 - (11) 4654-2889.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

**Meio da testada do lote**

LAUDOS E PARECERES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - GRAFOTÉCNICA E DOCUMENTOSCÓPIA.

www.periciajudicialzs.com.br - valeria@periciajudicialzs.com.br

Tels. (11) 9.6584-7760 - (11) 4654-2889.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.



Vista da testada do lote 45 metros de frente

LAUDOS E PARECERES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - GRAFOTÉCNICA E DOCUMENTOSCÓPIA.

www.periciajudicialzs.com.br - valeria@periciajudicialzs.com.br

Tels. (11) 9.6584-7760 - (11) 4654-2889.

Página 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 09/04/2024 às 14:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012064-39.2002.8.26.0045 e código bg3QYRBU.

2. OBJETIVO / PRODUTIVIDADE DO TRABALHO

Este Parecer Técnico tem por objetivo atender o Juízo para iniciar o trabalho Pericial, para Desapropriação de Utilidade Pública /DL.

- 1) Início aos trabalhos em 15/09/2022 e entrega do Aceite;
- 2) Perícia Técnica em 08/11/2022 às 10:30 horas, já mencionado em autos;
- 3) Entrega do Laudo Pericial respostas dos quesitos em 30 dias da Perícia técnica.

3- NÍVEL DE PRECISÃO

Neste trabalho será utilizado o processo de Avaliação expedita, conforme estabelecido pela Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o resultado apurado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e experiência profissional na área imobiliária.

4- DA COMPETÊNCIA (LEI: 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei: 6530/78.

Este Parecer foi elaborado 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), assim redigido:

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 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 regulamenta a sua forma de elaboração.**

5.- PARTES DA ABNT / NBR / CAJUFA

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

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto. Estando em conformidade com as Normas da CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital).

6 – SOLICITAÇÃO

À vista da solicitação efetuada para este Juízo, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração para efeito de Valor Real Mercadológico (valor de mercado) para área.

7 – IMÓVEL/ TITULAÇÃO

Compulsando-se os autos obtém-se a informação de que o objeto da ação judicial para técnica desta desapropriação em análise mercadológica.

Local: Rua Tupã, nº s/n – Quadra 06 lote 08

IPTU: SE.11.15.06.23.000

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

Matrícula: nº 49.885 – datada aquisição em 29/05/1962 Cartório de Registro de

Imóveis – Comarca de Santa Isabel/SP.

Área Titulada: 1.690,00 m².

ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL					REGISTRO DE IMÓVEIS
AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO					MUNICÍPIOS
MATRICULA	LIVRO	FOLHA	DATA	CNS	ARUJÁ - IGARATÁ
49.885	02	01F	25/04/2014	12019-6	SANTA ISABEL

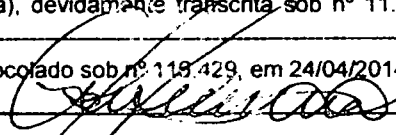
IMÓVEL: Lote 08 (oito), Quadra 06 (seis), Área de 1.690,00m² (um mil, seiscentos e noventa metros quadrados), situado no loteamento denominado "ARUJAZINHO I II III", perímetro urbano do Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 45,00m de frente para a Rua Tupã; do lado direito de quem olha da referida Rua mede 25,50m e confronta com o Lote 9 da Quadra 6; do lado esquerdo mede 48,50m e confronta com o Lote 7 da Quadra 6; nos fundos mede 43,00m e confronta com o Lote 4 da Quadra 6, encerrando a área acima. ————

CADASTRO: SE. 11.15.06.23.000. ————

PROPRIETÁRIO: JOHN JERRY PRYOR, brasileiro, solteiro, do comércio, residente na rua São Benedito 931, São Paulo/SP. ————

TÍTULO AQUISITIVO: Havido por escritura pública de venda e compra, lavrada no 7º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, Livro 956, página 28, em 29/05/1962, pelo valor de NCr\$ 84.500,00 (moeda da época), devidamente transcrita sob nº 11.511, Livro 3-X, folhas 34, em 16/10/1963, nesta Serventia. ————

(Documento protocolado sob nº 119.429, em 24/04/2014). ————

O Escrevente.  (Renê Rodrigues de Miranda). ————

8- VISTORIA

Houve uma perícia em 08/11 as 10:30, na qual foi vistoriada "in loco", apenas por esta expert e seu Assistente Técnico.

9. DESCRIÇÃO FÍSICA DA ÁREA

Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe de Solo – Classificação aparentemente de uso do solo, com percentual de renda líquida - nível III aproveitamento 75,00 % de rendimento para edificação ou plantio.

Fator de Recurso Hídrico: regular – sem recursos naturais.

Fator estado de conservação: foi realizado uma análise para área como terra nua.

Fator topografia: área denominada como Aclive 1.690,00 m².

A área a avaliando da matrícula nº 49.885, está constituída pelo imóvel localizado entre o azimuth latitude 23°25'3.79"S até a azimuth longitude 46°18'37.71"O pertencente ao Condomínio Arujazinho I II III.

Suas linhas de divisa têm a descrição demarcadas na planta topográfica em conformidade com o loteamento denominado condomínio Arujazinho I II III.

O Estado de conservação do Imóvel é regular pois "in loco" na propriedade denominada "Terra nua".

10- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado na Rua Tupã, s/n, a área destaca-se dentro do condomínio fechado, com localidade podendo-se considerar regular, pela acessibilidade, acesso as vias de trânsitos, ônibus coletivos.

10.1- RELACIONAMENTO URBANO

Situação, Localização e Condições de Acesso:

A acessibilidade ao local é normal, pois o logradouro de situação apresenta bom gabarito viário e pavimentação asfáltica, com guias, sarjetas. Linhas de transporte coletivo público são encontradas nas proximidades do imóvel.

10.2 -INFRAESTRUTURA URBANA E PRIVATIVA

O local é dotado da seguinte infraestrutura urbana e privativa:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Rede de internet;
- Iluminação pública;
- Correio domiciliar;
- Coleta de lixo Urbano Orgânico;
- Transporte coletivo;
- Clínicas Médicas;
- Postos de gasolina;
- Escolas Particulares e Públicas;
- Segurança pública.

10.3- CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DE SOLO, OFERTA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Padrão Construtivo e Nível Socioeconômico da Região.

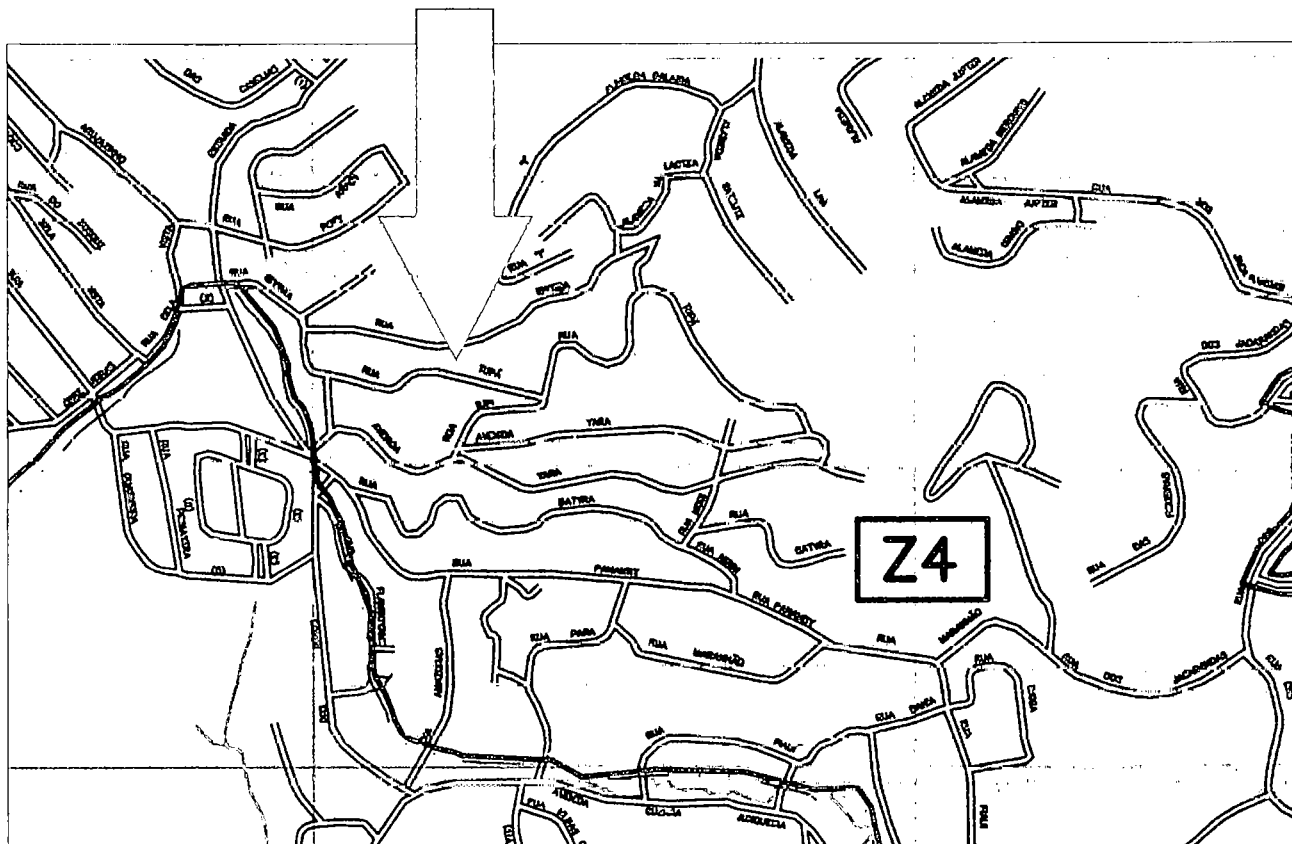
A região onde se situa a área avaliada se caracteriza por ocupação dentro dos padrões avaliados e vistoriado.

O padrão de Zoneamento para este endereço é residencial e industrial nível socioeconômico da região é médio.

Conforme a Lei Municipal nº1.472/10 de 2000 que dispõe sobre a divisão de território Municipal em zona de uso e regulamento, uso e ocupação de solo Z4.

De acordo com norma ABNT – NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

O local onde está situado o imóvel avaliado possui uma característica de uso e ocupação de solo Z4.

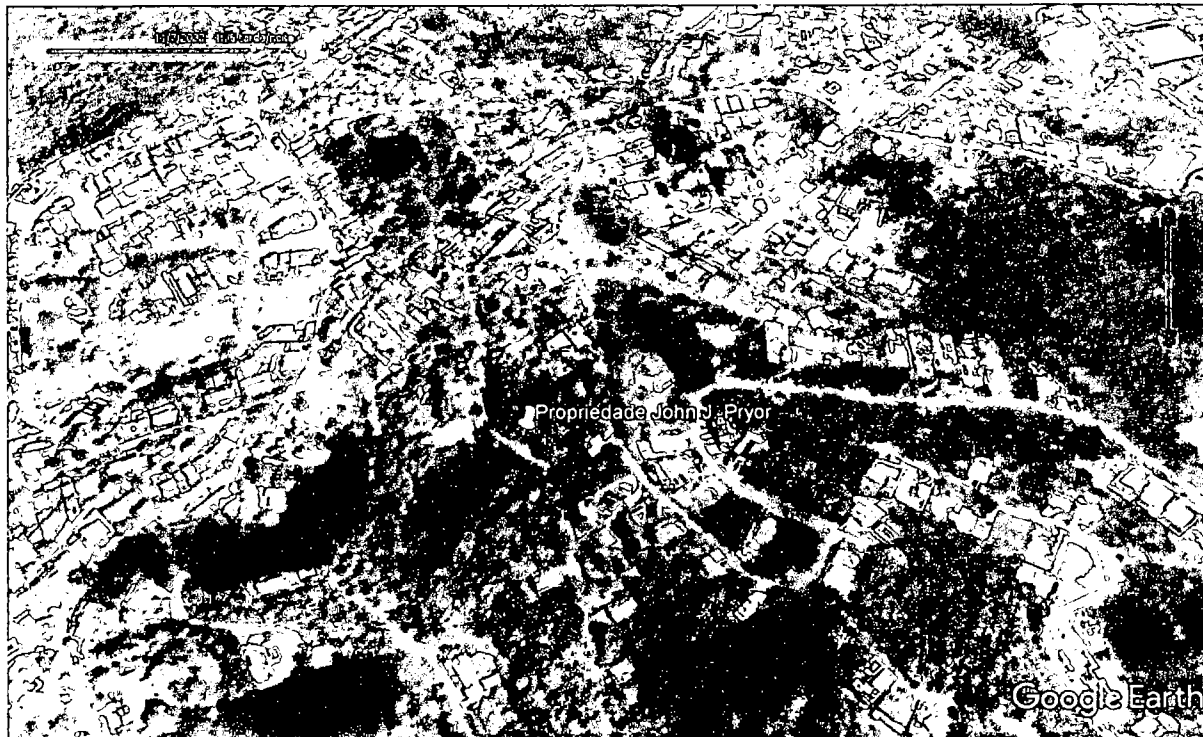


Em um raio de 03 a 05 Km do local estão disponíveis os seguintes serviços públicos, comunitários e privados:

- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária;
- Parques e áreas de Lazer;
- Supermercados;
- Serviços de saúde;
- Transporte coletivo público;
- Serviços de segurança pública;
- Postos de abastecimento;
- Templos religiosos;

10.4- CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações serão melhor caracterizadas na visita da Perícia e pesquisas na região fazem parte integrante deste Parecer.

11- MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA**12- DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO**

- Matrícula atualizada

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo cfctuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para uma terra nua na região residencial/comercial e no estado em que se encontra, a metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de:

- a) **"METODO COMPARATIVO"** - tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, áreas na mesma localidade com características semelhantes ao AVALIADO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados ÁREAS REFERENCIAIS - considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final serão apresentados aplicações por distintos fatores e condições de análise do valor mercadológico do avaliando, apurando do valor básico unitário da área através de metros quadrado médio, com fatores de valorização e desvalorização, aplicando a Norma NBR/ABNT, com os elementos por semelhança, permitindo estudo de provas como: topografia, melhorias, zoneamento, testada, nível econômico, região, documentação, aproveitamento da área junto a sua natureza, todos estes estudos permitem o tratamento dentro da norma e serão anexadas juntos a este Parecer Técnico Mercadológico.

13.1- FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis residenciais que encontram-se a venda, disponível nos escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "R".

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos, abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliado e identificados como "R1 a R5".

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

14- IMÓVEIS REFERENCIAIS DE COMPARAÇÃO**1) Lote com 1085 m²**

Com 22 metros de frente

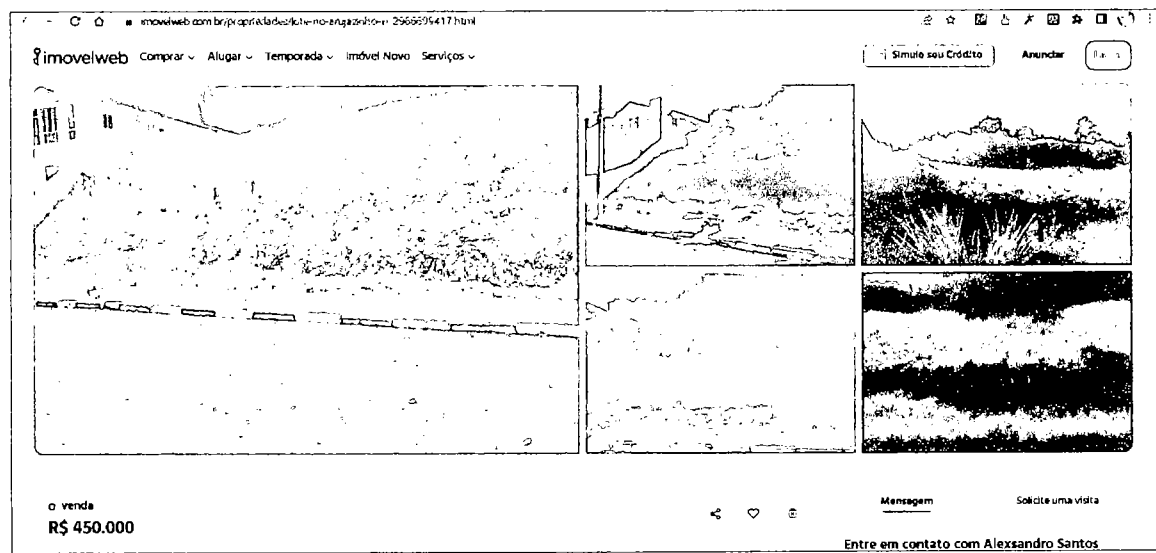
Em aclave

Rua sem saída

De frente para reserva

Documentação em dia

Condomínio com toda infraestrutura



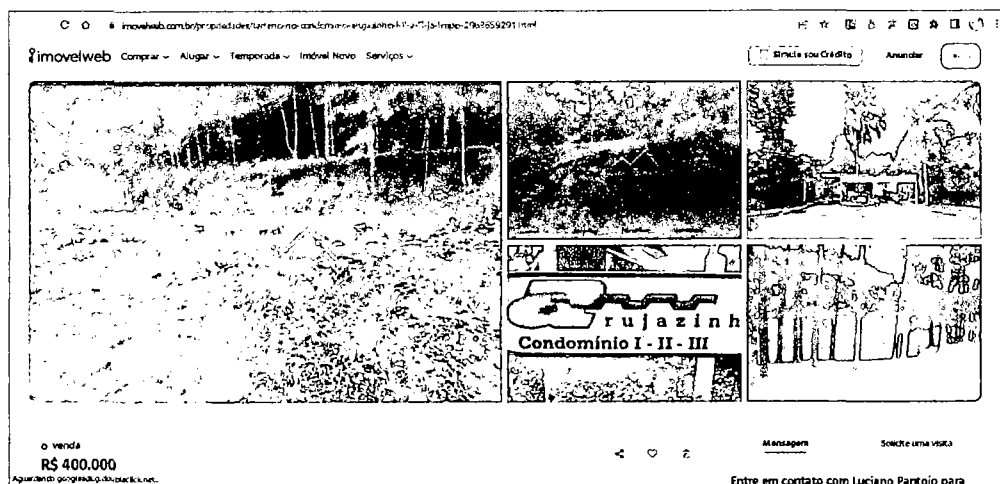
VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

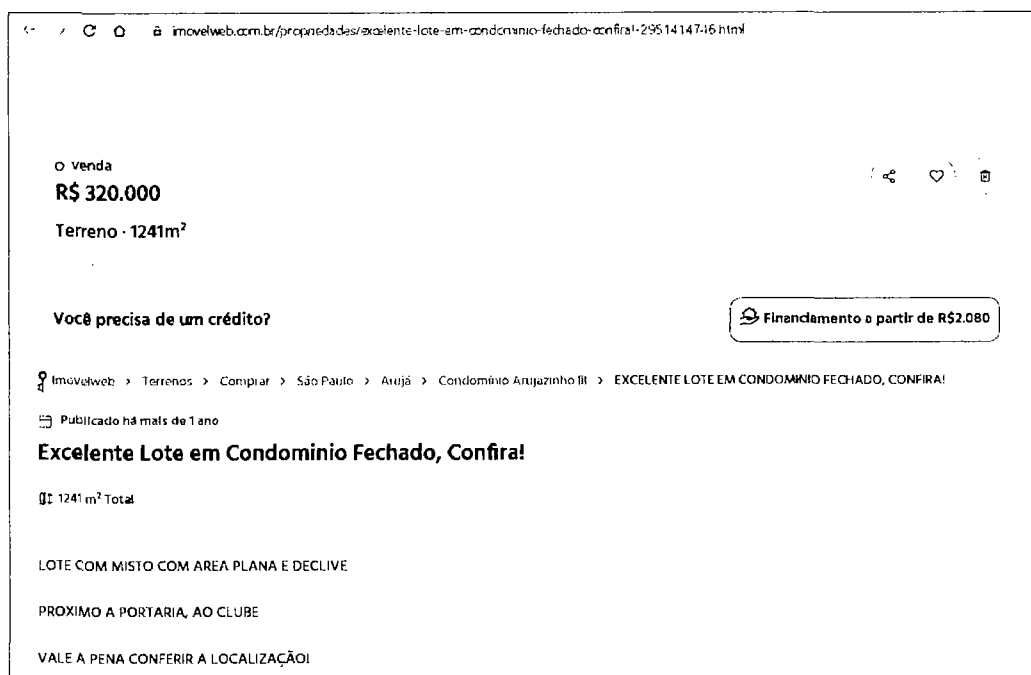
2) Terreno no condomínio Arujazinho

790,00 m²

já limpo sem arvores



3) Terreno no condomínio Arujazinho

1.241,00 m²

LAUDOS E PARECERES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - GRAFOTÉCNICA E DOCUMENTOSCÓPIA.

www.periciajudicialzs.com.br - valeria@periciajudicialzs.com.br

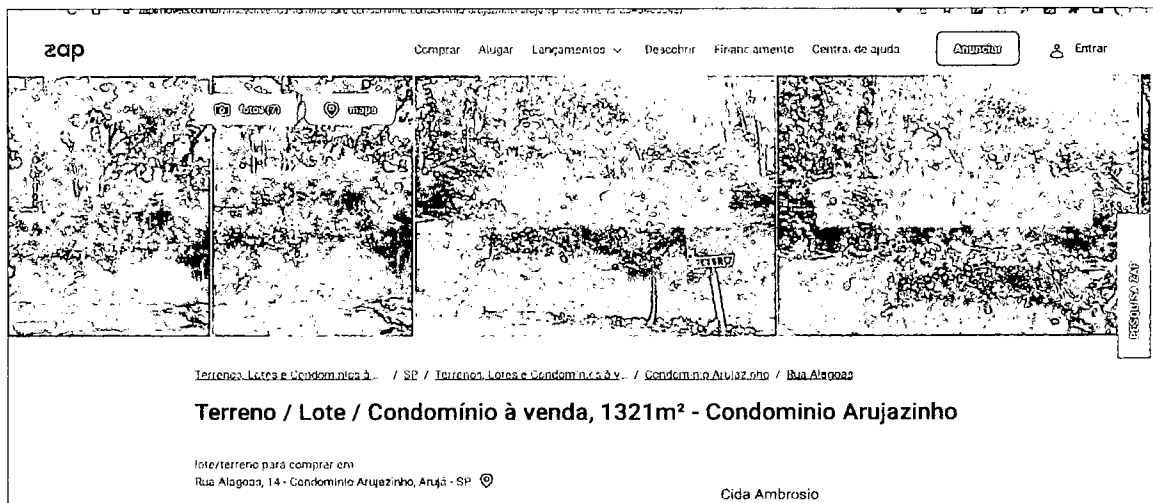
Tels. (11) 9.6584-7760 - (11) 4654-2889.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

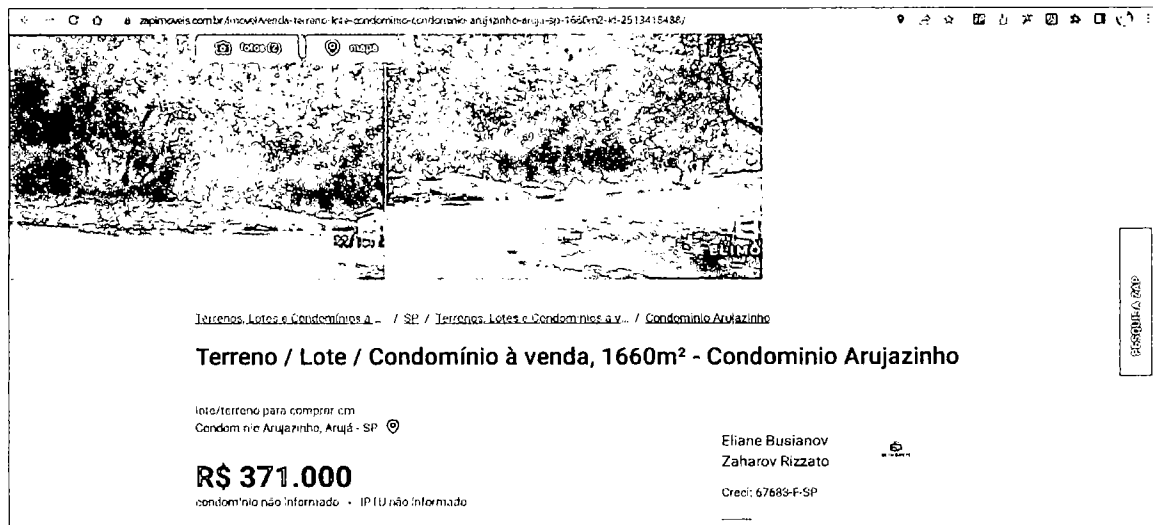
4) Terreno no condomínio Arujazinho

1.321,00 m² valor para venda R\$ 370.000,00



5) Terreno no condomínio Arujazinho

1.660,00 m² valor para venda R\$ 371.000,00



VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

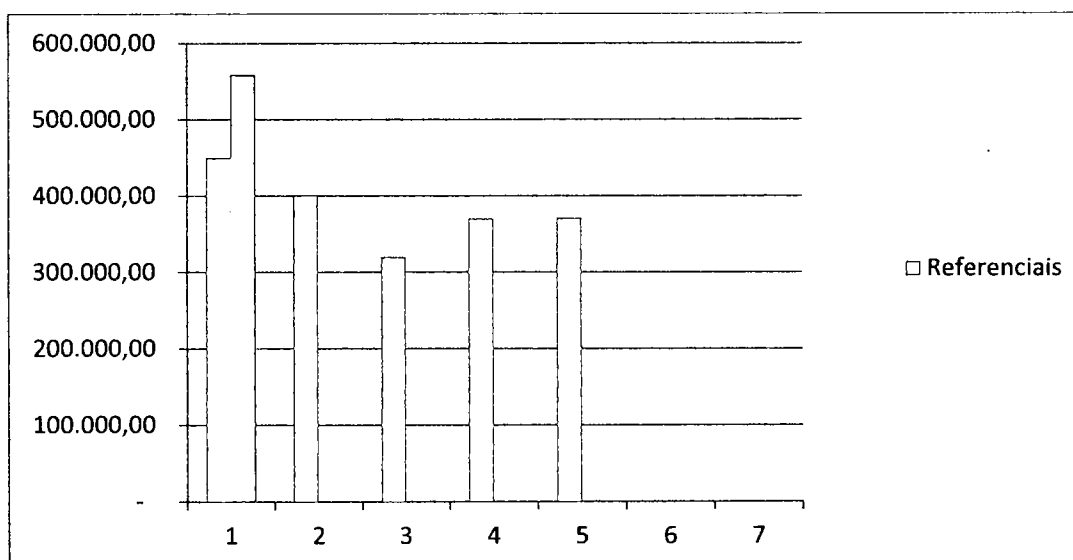
De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

TIPO	ENDEREÇO	Área m ²	VALOR VENDA R\$	VALOR M ²
R1	IMÓVEL WEB	1085	450.000,00	414,74
R2	IMÓVEL WEB	790	400.000,00	506,32
R3	IMÓVEL WEB	1241	320.000,00	257,85
R4	ZAP IMÓVEIS	1321	370.000,00	280,09
R5	ZAP IMÓVEIS	1660	371.000,00	223,49

1016,167 TOTAL P/ MÉDIA 336,50

Benfeitoria

Não há benfeitoria na área avalianda.

14.1- HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DA COLETA

14.2 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

- **Localização:** Visa adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliado; refere-se ao posicionamento da unidade avaliando em relação ao marco central.
- **Fator Fonte:** É comum que os preços pesquisados contenham alguma superestimativa dos ofertantes deixando alguma margem para negociação. Para compensar, será adotado uma redução nos preços pesquisados. Evidentemente nos casos de locações ocorridas esta redução não será aplicada ou em casos com ofertas não redutíveis.
- **Fator de Padrão Construtivo:** Faz parte do conjunto de fatores que explicam parte da variação do valor venal da construção através da qualidade dos materiais e dos serviços empregados no bem, definindo desse modo um padrão construtivo para a propriedade.

14.4- DEPRECIAÇÃO

Depreciação: Os imóveis em comparação e principalmente o imóvel avaliado, será submetido à depreciação pelo estado de conservação segundo o método de Hoss/Heidecke que leva em conta o obsolescimento.

A aplicação do método de Depreciação de Ross- Heidecke resulta em coeficiente de depreciação $Foc = R + K^* (1-R)$ reduzindo o valor de mercado do bem.

Como trata-se de desapropriação Terra nua, com classificação de Terra cultiváveis,

Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe de Solo – Classificação aparentemente de uso do solo, com percentual de renda líquida - nível III aproveitamento 75,00 % de rendimento para edificação ou plantio.

Consistência Solo = Seco

Fator de Recurso Hídrico: Regular – sem recursos naturais.

Fator idade / conservação: Visa adequar as diferenças entre as áreas avaliadas, idade aparente, estado em qual se conserva, tanto como terra nua, como em construção, a depreciação deve levar em conta e ponderar entre os respectivos fatores de valores de benfeitoria ou fatores da depreciação em caso de depreciação, real ou estimada.

Fator topografia: Utilizaremos nesta depreciação de 5%, devido a situação privilegiada da área.

região	frente de referência F, (m)	profundidade (m)		coeficiente região C,	coeficiente máximo valorização C, S
		P _{min}	P _{max}		
1ª	16,00	30	60	1	1,10
2ª	10,00	25	40	1	1,10
3ª	5,00	15	30	1	1,10
4ª	16,00	25	60	2	1,15
5ª	10,00	20	40	3	1,25
6ª	10,00	25	60	3	1,25

5.7.1. Referência Norma CAJUFA pg. 23/52

Área avalianda: 1.690,00 m²

$V/m^2 \text{ (R\$)} = 336,50$

$VL = (1.690,00 \text{ m}^2 \times 336,50 \text{ m}^2 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,90)$

Valor da área total = (R\$) 388.980,54 /2022

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

Anúncios da Cidade de 2000 e 2002

Média para 2002 por M² R\$ 80,00



RAVEMAR IMÓVEIS
CRECI 54495

COMPRA - VENDA - LOCAÇÃO - E TELEFONES

1- Casa Centro Arujá 02 Dorms. Outro Local R\$ 45.090,00	Local Nobre R\$ 25.000,00	4- Sítio Arujá 12.000 m² - Sítio rural const. Lago, Corrego, Piscina, Campo de Futebol R\$ 200.000,00	5- Casa Represa R\$ 30.000,00
2- Terreno N. Arujá 300 m² murado asfalto	3- Terreno Cond. Arujzinho V 300 m² - Plano, Lago Alto, Vista p/ Lago R\$ 25.000,00	5- Chacara Igaratã 10.400 m² - Plano, Cercada	6- Casa Arua 03 Dorms, 120 m² Sala, Cozinha, Banh. 2 R\$ 20.000,00

V/m² (R\$) = 80,00

VL = (1.690,00 m² x 80,00 m² x 0,95 x 0,80 x 0,90) =

Valor da área total = R\$ 92.476,80/ 2002

QUESITOS DO REQUERENTE:

II- QUESITOS DOS AUTORES

1. Sobre esse imóvel foi erigido alguma construção?
2. Qual o método de avaliação para determinar o valor do imóvel?
3. Quais as características positivas e negativas do imóvel?
4. O imóvel possui algum vício que possa desvalorizá-lo?
5. Qual o valor deste imóvel, considerando o mercado imobiliário da cidade de Arujá-SP?

Protesta por quesitos suplementares

CERTIDÃO

Atestado e assinado em que devido o
protesto por quesitos suplementares do
autor, o mesmo não foi realizado.
Data: 14/05/2014

- 1) Resposta: Não foi identificado nenhuma construção in loco.
- 2) Resposta: O método aplicado foi comparativo direto
- 3) Resposta: Positiva estar dentro de um condomínio fechado, negativo sua topografia, a preservação ambiental, é um terreno alocado, porém seu estado de conservação impossibilita a visão ampla da área em sua totalidade.
- 4) Não foi identificado nenhum vício in loco, havendo apenas a prenotação na titularidade da área deste processo sessão 2 de 18/10/2018 "Penhora".
- 5) Valor da área valor por m² = (R\$) 388.980,54 /2022 e R\$ 92.476,80/ 2002
- 6) Não protesta esclarecimentos suplementares.

15. NOTA DE ESCLARECIMENTOS

O imóvel objeto deste Laudo Definitivo foi avaliado levando-se em consideração uma situação distinta, ou seja:

- 1) A aplicação do fator de comercialização realizada através da pesquisa de mercado. Os elementos referenciais apresentados estão dentro da Cidade de Arujá possuindo a similaridade necessária em relação a ocupação de solo bem como a testada do terreno, metragem e topografia, bem como as informações técnicas foram retiradas pela internet e informações juntos as Imobiliárias e Jornais e Revistas regionais fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.
- 2) Valor de Mercado apresentado é resultado da avaliação do imóvel no estado em que se encontra com os fatores de depreciação aplicados conforme análise de seu estado atual de conservação da terra nua.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

3) A avaliação seguiu os critérios do aconselhamento pelas "Normas para Avaliações de Imóveis da ABNT/NBR e da Resolução COFECI nº 1.044/2007, que institui o Cadastro Nacional de Avaliações Imobiliárias - CNAI e CAJUFA / que oferece a fundamentação necessária, competência e nos assistir, estudar, juntar provas e estudos documental, e amparar o Juízo para tal Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

4) A área objeto destacada para este Laudo definitivo foi avaliado levando-se em consideração uma situação distinta, ou seja:

Análise Dominial:

a área contida nos títulos e do loteamento Arujzinho I II III.

Total da área (R\$) 388.980,54 (trezentos e oitenta e oito mil

novecentos e oitenta reais e cinquenta e quatro centavos) data base de 2022.

e R\$ 92.476,90 (Noventa e dois mil quatrocentos e e setenta e seis reais e noventa centavos) data base 2002.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

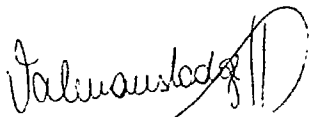
19. ENCERRAMENTO

Dando por terminado este trabalho, encerra com o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico em 27 folhas, sendo assinadas eletronicamente.

Por fim, apresento o **Laudo Definitivo**, poderemos debater ainda mais as questões suscitadas, informados nos autos, colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Termos em que,
Pede o deferimento.

Arujá, 08 de Novembro de 2022.



VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
Perita Judicial Avaliação Imobiliária
Documentoscopia e Grafotécnica.



VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

ANEXO I - MATÍCULA ATUALIZADA

ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL
 AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO
MATRICULA | **LIVRO** | **FOLHA** | **DATA** | **CMS** | **MUNICÍPIOS**
 49.885 | 02 | 01F | 25/04/2014 | 12019-8 | ARUJÁ - IGARATÁ
 SANTA ISABEL

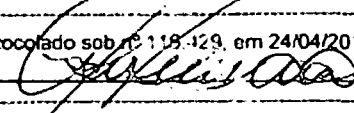
IMÓVEL: Lote 08 (oito), Quadra 06 (seis), Área de 1.890,00m² (um mil, seiscentos e noventa metros quadrados), situado no loteamento denominado "ARUJAZINHO I II III", perímetro urbano do Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 45,00m de frente para a Rua Tupã, do lado direito de quem olha da referida Rua mede 25,50m e confronta com o Lote 9 da Quadra 6; do lado esquerdo mede 48,50m e confronta com o Lote 7 da Quadra 6; nos fundos mede 43,00m e confronta com o Lote 4 da Quadra 6, encerrando a área acima.

CADASTRO: SE.11.15.06.23.000.

PROPRIETÁRIO: JOHN JERRY PRYOR, brasileiro, solteiro, do comércio, residente na rua São Benedito 931, São Paulo/SP.

TÍTULO AQUISITIVO: Havido por escritura pública de venda e compra, lavrada no 7º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, Livro 956, página 28, em 29/05/1962, pelo valor de NCr\$ 84.500,00 (moeda da época), devidamente transcrita sob nº 11.511, Livro 3-X, folhas 34, em 18/10/1963, nesta Serventia.

(Documento protocolado sob nº 115.429, em 24/04/2014).

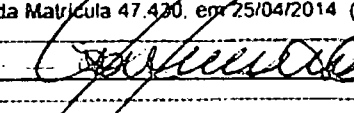
O Escrevente,  (Rone Rodrigues de Miranda).

AV.1 - 49.885.

REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO (ARUJAZINHO I II III).

Santa Isabel/SP, em 25 de abril de 2014.

Por requerimentos de 22 de janeiro de 2014 e 24 de janeiro de 2014, Certidões nºs 045/2013, 046/2013 e 047/2013, todas de 19/12/2013, Certidão de Uso e Ocupação de Solo nº 277/2013-SMO, de 13/12/2013, Certidão nº 010/2013 SMHA, de 26/12/2013, expedidas no Processo Administrativo nº 126.662/2006, pela Secretária da Habitação e Regularização Fundiária do Município de Arujá/SP, e de conformidade com o disposto no artigo 71, da Lei nº 11.977/2009; 288-A, § 4º, inciso II, da Lei nº 6.015/1.973, artigo 21, inciso III, do Decreto nº 7.499/2011 e itens 300 e letras; 300.2 e 300.3, Capítulo XX, das Normas de Serviço do Corregedor Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado São Paulo NSCGJ/TJ/SP - Prov. 58/1989, foi registrada a **REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO - URBANO DENOMINADO "ARUJAZINHO I II III"**, conforme "R 4" da Matrícula 47.420, em 25/04/2014 (Documento protocolado sob nº 115.429, em 24/04/2014).

O Escrevente,  (Rone Rodrigues de Miranda).

AV.2 - 49.885.

PENHORA.

Santa Isabel/SP, em 18 de outubro de 2018.

Por Certidão de Penhora "online" nº PH000234008, de 08 de outubro de 2018, expedida pela 1ª Vara do Município de Arujá/SP, nos autos da execução civil número de ordem 0012064-392002, e nos termos do artigo 838 da Lei 13.105/2015, tendo como exequente CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I II III, CNPJ 54.791520/0001-99, e como executado o proprietário

Ficha N2 1 - Continua no Verso

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL REGISTRO DE IMÓVEIS
AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO MUNICÍPIOS
MATRICULA | LIVRO | FOLHA | DATA | CNS V ARUJÁ - IGARATÁ
42.885 | 02 | 01V | 18/10/2018 | 12019-6 SANTA ISABEL

JOHN JEREMY PRYOR, CPF 025 338 477-04, já qualificado, cujo valor atribuído à causa foi de R\$ 447.112,64, fica **PENHORADO** o imóvel desta matrícula, tendo sido nomeado como depositário JOHN JEREMY PRYOR (Documento protocolado sob nº 134617, em 08/10/2018). ---
A Escrevente _____ (Janaina Machado de Oliveira).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARUJÁ****FORO DE ARUJÁ****1ª VARA****Avenida Albino Rodrigues Neves, 394 - Arujá-SP - CEP 07400-000****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO-MANDADO**

Processo Digital nº:	0012064-39.2002.8.26.0045
Classe - Assunto	Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente:	Condominio Arujazinho I, II, III
Requerido	John Jeremy Pryor

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA**

Vistos.

Fls. 243/292: Ante a regular avaliação do imóvel penhorado e a manifestação da exequente pela juntada da planilha de débito atualizada, homologo o valor de avaliação do imóvel, conforme laudo pericial de fls. 487/512, para a data da elaboração do laudo.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) DANIEL HAMOUI – JUCESP nº 1105, juridico@dhleiloes.com.br, regularmente habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Intime-se.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARUJÁ****FORO DE ARUJÁ****1ª VARA****Avenida Albino Rodrigues Neves, 394 - Arujá-SP - CEP 07400-000****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.
- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARUJÁ****FORO DE ARUJÁ****1ª VARA****Avenida Albino Rodrigues Neves, 394 - Arujá-SP - CEP 07400-000****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado (imóvel situado na Avenida Hebe Maria M. Camargo Ravgnani, s/nº, lote 05-C, quadra "B", loteamento Fazenda Capelinha, Mogi das Cruzes/SP, matrícula nº 24.735 do 1º CRI de Mogi das Cruzes), cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados os executados e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se os executados, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se os executados forem revéis e não tiverem

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARUJÁ****FORO DE ARUJÁ****1ª VARA****Avenida Albino Rodrigues Neves, 394 - Arujá-SP - CEP 07400-000****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação dos executados e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int. Arujá, 25 de julho de 2025.

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