

**M.M. JUÍZ(A) DE DIREITO DA 2ª. VARA DO FORO DE AMPARO DA
COMARCA DE AMPARO**

Processo Digital nº: 1000529-09.2018.8.26.0022

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

Exequente: Wadih Jorge Mutran e outro

Executado: Ana Claudia Moreira Vianna e outros

Perito: Márcio Henrique Rossi Júnior

MÁRCIO HENRIQUE ROSSI JÚNIOR, Engenheiro Civil, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex^a., juntar o **Laudo de Avaliação de Imóvel** aos autos deste processo.

Amparo-SP, 06 de janeiro de 2025

Termos em que,
Pede deferimento.



Márcio Henrique Rossi Júnior
Engenheiro Civil
Perito Judicial Avaliador de Imóveis
CREA-SP: 5069967951

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL Nº 2024.12.001

1 – HISTÓRICO

O perito Márcio Henrique Rossi Júnior, engenheiro civil, registrado no CREA-SP sob o nº 5069967951, foi nomeado pela Exma. Sra. Juíza Fabíola Brito do Amaral, da 2ª Vara do Foro de Amparo, Comarca de Amparo, para realizar a perícia referente aos autos da ação judicial nº 1000529-09.2018.8.26.0022, com o objetivo de esclarecer as dúvidas presentes no processo.

Em 15 de julho de 2024, foram protocoladas as petições de aceite e proposta de honorários para a execução da perícia. Após a aprovação dos honorários, a diligência foi inicialmente agendada para o dia 18 de outubro de 2024. Contudo, ao comparecer ao endereço na Rua Prudente de Moraes, nº 51, às 10:00 horas, não havia ninguém presente para permitir o acesso ao imóvel.

Diante disso, em 22 de outubro de 2024, foi protocolado um pedido de reagendamento, e a nova data foi fixada para o dia 29 de novembro de 2024, às 10:00 horas. Na referida data, sem qualquer impedimento, a vistoria e medição do apartamento foram realizadas, com a devida documentação fotográfica e coleta de dados.

2 - FINALIDADE

O objetivo deste Laudo é a determinação do valor do imóvel para fins de Perícia Judicial. Trata-se de um apartamento residencial, localizado no 5º andar do Edifício Sinharia, (apartamento nº 52), na Rua Prudente de Moraes, nº 51, no Centro da cidade de Serra Negra-SP.

3 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Este laudo foi elaborado de acordo com as diretrizes da Norma Técnica ABNT NBR 14.653. A metodologia utilizada para avaliar o apartamento foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme recomendado pela norma.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é definido pela ABNT NBR 14.653 como a metodologia de avaliação em que o valor de um imóvel é determinado por meio da comparação de transações de imóveis similares no mercado, ajustando-se as diferenças entre os imóveis comparados e o imóvel avaliado. Esse método é baseado na análise de dados de mercado recentes, como os preços de venda ou aluguel de imóveis semelhantes, levando em consideração variáveis como localização, área, padrão construtivo, características específicas, preservação do imóvel e outros fatores relevantes.

De acordo com a norma, o Método Comparativo é o mais indicado para a avaliação de imóveis urbanos, como apartamentos, principalmente por se tratar de unidades padronizadas. O método visa comparar o valor de mercado de unidades mais parecidas possível, o que torna a análise mais precisa e condizente com as condições reais do mercado. Ele é amplamente aceito, pois

considera diretamente as condições do mercado imobiliário local e é eficaz na avaliação de bens com características semelhantes, permitindo ajustes com base nas particularidades de cada imóvel. Dessa forma, garante-se uma estimativa adequada ao valor real de mercado.

4 - EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados para a elaboração deste laudo:

- Câmera fotográfica DJI Action 3;
- Trena a laser GLM30 Bosch;
- Computador: Software AutoCad, Microsoft Word e Microsoft Excel;

Tabela 1 - Informações técnicas da Câmera Fotográfica utilizada e das imagens obtidas

Imagem		Câmera	
Identificação de Imagem		Fabricante da câmera	DJI
Dimensões	4000 x 2250	Modelo da câmera	AC002
Largura	4000 pixels	Escala de número f	f/2.8
Altura	2250 pixels	Tempo de exposição	1/80 s
Resolução horizontal	96 dpi	Velocidade ISO	ISO-5410
Resolução vertical	96 dpi	Ajuste de exposição	etapa 0
Intensidade de bits	24	Distância focal	2 mm
Compactação		Abertura máxima	2.97
Unidade de resolução	2	Modo de medição	Médio
Representação de cores	sRGB	Distância do objeto	0 mm
Bits/pixel compactados		Modo do flash	Sem flash
		Energia do flash	
		Distância focal de 35 mm	12

5 – DA AVALIAÇÃO

O imóvel, localizado no 5º andar do Edifício Sinharia (apartamento nº 52), na Rua Prudente de Moraes, nº 51, no Centro da cidade de Serra Negra, foi vistoriado, medido e fotografado no dia 29/11/2024 por volta das 10:30 horas da manhã. As medições internas foram realizadas com trena a laser GLM30 Bosch, e as fotografias foram feitas com a câmera DJI Action 3. O croqui do apartamento foi elaborado no software AutoCAD com base nas medidas coletadas e está apresentado no *Anexo III – Croqui do Imóvel*. Além disso, os dados da pesquisa de mercado foram tratados matematicamente no software Microsoft Excel.

6 - CARACTERÍSTICAS DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação refere-se ao apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Edifício Sinharia, situado na Rua Prudente de Moraes, nº 51, no Centro da cidade de Serra Negra, registrado sob a matrícula nº 1570 no Cartório de Registro de Imóveis de Serra Negra. (Vide *Figura 3* e *Figura 4* do *Anexo II*)

Para a coleta de dados, foi realizada uma medição *in loco* acompanhada de registro fotográfico, utilizando-se equipamentos e ferramentas adequadas. Com base nas medições obtidas, foi elaborado o croqui do imóvel no software

AutoCAD, complementado pelo memorial de cálculo e pelo Quadro Amostral elaborado no Microsoft Excel (Vide *Tabela 4 do Anexo I*). Com base na análise dos dados coletados, verificou-se que a área construída do apartamento é de 148,38 m², enquanto sua área útil totaliza 126,12 m², conforme demonstrado na *Tabela 2* abaixo. A área construída inclui as paredes da edificação, enquanto a área útil abrange exclusivamente os espaços internos dos ambientes. Para fins de cálculo na avaliação, deve ser considerado o valor da área útil. Vale destacar que a área útil apurada (126,12 m²) está muito próxima da área útil registrada na matrícula do imóvel (126,00 m²). O *Anexo III – Croqui do Imóvel* apresenta a disposição dos ambientes do apartamento, enquanto o *Anexo IV – Matrícula do Imóvel* contém os detalhes da respectiva matrícula.

Tabela 2 - Área Útil do imóvel

AMBIENTES	DIMENSÕES	ÁREA ÚTIL (m ²)
Dep. 2	1,91 * 2,35	4,49
Dep. 1	1,15 * 0,85	0,98
Area de Serviço	(2,50 * 2,55) + (0,96 * 1,15)	7,48
Cozinha	2,95 * 3,60	10,62
Quarto 3	2,50 * 3,60	9,00
Hall	1,15 * 2,36	2,71
Quarto 2	2,50 * 3,77	9,43
Banho. 2	1,15 * 2,61	3,00
Sala Jantar	2,71 * 8,01	21,71
Corredor	1,15 * 3,77	4,34
Quarto 1	4,23 * 3,37	15,95
Banho. 1	1,31 * 3,37	4,41
Sala	3,76 * 7,09	26,66
Varanda	1,00 * 5,34	5,34
TOTAL		126,12 m²

7 - DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

Sala Jantar: com área útil de 21,71 metros quadrados e dimensões de 2,71 metros por 8,01 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. (Vide *Figura 5, Figura 6 e Figura 16 do Anexo II*)

Hall: com área útil de 2,71 metros quadrados e dimensões de 2,36 metros por 1,15 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. (Vide *Figura 17 e Figura 26 do Anexo II*)

Cozinha: com área útil de 10,62 metros quadrados e dimensões de 2,95 metros por 3,60 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. (Vide *Figura 18 e Figura 19 do Anexo II*)

Área de Serviço: com área útil de 7,48 metros quadrados e dimensões de 2,50 metros por 2,55 metros mais 0,96 metros por 1,15 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. (Vide *Figura 20 e Figura 21 do Anexo II*)

Dep. 1 (Depósito 1): com área útil de 0,98 metros quadrados e dimensões de 0,85 metros por 1,15 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. Ambiente utilizado para depósito, porém se caracteriza como ambiente para empregada (banheiro de empregada). (Vide *Figura 22 do Anexo II*)

Dep. 2 (Depósito 2): com área útil de 4,49 metros quadrados e dimensões de 1,91 metros por 2,35 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. Ambiente utilizado para depósito, porém se caracteriza como quarto de empregada. (Vide *Figura 23 e Figura 24 do Anexo II*)

Quarto 3: com área útil de 9,00 metros quadrados e dimensões de 2,50 metros por 3,60 metros. O piso é carpete e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. (Vide *Figura 25 e Figura 27 do Anexo II*)

Quarto 2: com área útil de 9,43 metros quadrados e dimensões de 2,50 metros por 3,77 metros. O piso é carpete e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. (Vide *Figura 28 e Figura 29 do Anexo II*)

Banho. 2 (Banheiro 2): com área útil de 3,00 metros quadrados e dimensões de 1,15 metros por 2,61 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. (Vide *Figura 30 e Figura 31 do Anexo II*)

Corredor: com área útil de 4,34 metros quadrados e dimensões de 1,15 metros por 3,77 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. (Vide *Figura 6 do Anexo II*)

Quarto 1: com área útil de 14,26 metros quadrados e dimensões de 4,23 metros por 3,37 metros. O piso é carpete e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. (Vide *Figura 7, Figura 8 e Figura 11 do Anexo II*)

Banho. 1 (Banheiro 1): com área útil de 4,41 metros quadrados e dimensões de 1,31 metros por 3,37 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. (Vide *Figura 9 e Figura 10 do Anexo II*)

Sala: com área útil de 26,66 metros quadrados e dimensões de 7,09 metros por 3,76 metros. O piso é de concreto e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. (Vide *Figura 12 e Figura 13 do Anexo II*)

Varanda: com área útil de 5,34 metros quadrados e dimensões de 5,34 metros por 1,00 metros. O piso é cerâmico e o guarda-corpo metálico. Possui tela de proteção na varanda. (Vide *Figura 14 e Figura 15 do Anexo II*)

A residência vistoriada se enquadra na descrição e caracterização das edificações, segundo o Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) como: Classe 1; Residencial; Apartamento; Padrão Médio:

“Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades, em geral quatro por andar. São dotados de elevadores de padrão médio (social e de serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Possuem fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou materiais equivalentes. As unidades contêm sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum:

- *Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.*
- *Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.*
- *Instalações hidráulicas: completas, atendendo a uma disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, mas podendo dispor de aquecedor individual.*
- *Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo a uma distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.*
- *Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.”*

8 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sobre a Cidade de Serra Negra-SP:

Serra Negra é um município brasileiro localizado no estado de São Paulo, inserido no Circuito das Águas Paulista. O município está situado a uma latitude de 22°29'48" sul e a uma longitude de 46°35'17" oeste, a uma altitude de aproximadamente 1.000 metros. A população de Serra Negra, conforme o censo de 2022, é de cerca de 32.000 habitantes. A cidade possui uma área de 230,2 km² e é conhecida por seu clima ameno e belezas naturais, sendo um importante destino turístico da região.

Serra Negra é considerada uma estância climática, o que garante ao município uma série de benefícios estaduais, como verbas para promoção do turismo. A cidade tem como características principais o turismo de saúde, com várias opções de hotéis, spas e atividades ao ar livre. Sua economia é impulsionada principalmente pelo turismo, comércio e serviços. A cidade é também um polo para a produção de malhas e roupas, com várias fábricas que atraem compradores de todo o estado. A *Figura 1* ilustra a localização da cidade de Serra Negra no Estado de São Paulo.

Sobre o Centro de Serra Negra:

O Centro de Serra Negra é uma área que oferece grande conveniência, com uma ampla variedade de serviços e comércios. A região é bastante movimentada, com mercados, lojas, restaurantes e cafés, que atendem tanto a moradores quanto turistas. A presença de igrejas, pontos turísticos e praças públicas que proporcionam lazer e convivência social são outros atrativos para quem reside na área.

A localização central também facilita o acesso a bancos, farmácias e outros serviços essenciais, além de contar com boa infraestrutura de transporte público e transporte por aplicativo, o que proporciona fácil mobilidade. A proximidade de importantes pontos turísticos, contribui ainda mais para a valorização da região. A *Figura 2* ilustra a localização do Edifício Sinharinha e a proximidade do imóvel a locais conhecidos como a Fonte *Fontana di Trevi* e a Igreja Matriz de Nossa Senhora do Rosario.



Figura 1 - Localização da Cidade de Serra Negra no Estado de São Paulo (Fonte: Google)



Figura 2 - Localização do Edifício Sinharinha (Fonte: Google Earth)

9 – PESQUISA

A pesquisa de dados para a avaliação foi realizada nos dias 19 e 20 de dezembro de 2024, seguindo as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), conforme a NBR 14.653. O Quadro Amostral (*Tabela 4 do Anexo I*) apresenta os dados coletados na pesquisa de valores de mercado, realizada com consultas a imobiliárias locais, buscando imóveis semelhantes ao

avaliado. O Memorial de Cálculo detalha os cálculos que fundamentam o valor do imóvel obtido neste Laudo.

10 – MEMORIAL DE CÁLCULO

Os valores apresentados na *Tabela 3* abaixo demonstram o tratamento estatístico dos dados coletados no *Quadro Amostral (Tabela 4 do Anexo I)*. Inicialmente foram obtidas 22 amostras, das quais calculamos a média aritmética (MA) de R\$ 4.191,36. Em seguida, foi aplicada a média homogeneizada (Mh), excluindo as duas amostras extremas — a mais alta (Amostra Nº 6) e a mais baixa (Amostra Nº 8) — resultando em 20 amostras, com a Mh de R\$ 4.189,20.

Também calculamos a média ponderada (Mp), aplicando um intervalo de 20% acima e 20% abaixo da Mh, com limites entre R\$ 5.027,04 e R\$ 3.351,36, ou seja, as amostras com valores acima ou abaixo desse intervalo foram eliminadas, restando assim 14 amostras. A Mp resultante foi de R\$ 4.187,81.

Tabela 3 - Memorial de Calculo

Número de amostras (Na) = 22 $MA = T/Na$ Média Aritimética (MA) = $MA = 92.209,99/Na$ $MA = 92.209,99/22$ $MA = 4.191,36$	Média Ponderada (Mp) = $Mp = Tp/Np$ com intervalo percentual de 20% Limite superior = $4.189,20 + 20\%$ 5.027,04 Limite inferior = $4.189,20 - 20\%$ 3.351,36 $Tp = 58.629,34$ $Np = 14$ $Mp = Tp/Np$ $Mp = 58.629,34/Np$ $Mp = 58.629,34/14$ $Mp = 4.187,81$
Média Homogeneizada (Mh) = $Mh = T2/Na2$ Elimina-se o valor mais alto e o mais baixo (Amostra Nº 6 e Nº 8) $T2 = 83.784,08$ $Mh = 83.784,08/20$ $Na2 = 20$ $Mh = 4.189,20$	Elimina-se as amostras fora deste intervalo

A Média Final encontrada foi de R\$ 4.187,81. Com base nos resultados do tratamento matemático estabelecido na *Tabela 3* acima, o valor final do imóvel é calculado pela seguinte equação:

$$Vi = Ai * MF$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel

Ai = Área do imóvel (Valores obtidos na *Tabela 2 - Área Útil do imóvel*)

MF = Média Final dos valores comparativos (Valores obtidos na *Tabela 3 – Memorial de Cálculo*)

Aplicando os valores, temos:

$$Vi = 126,12 * 4.187,81$$

$$Vi = R\$ 528.166,60$$

com arredondamento até o máximo de $\pm 1\%$, temos R\$ 528.000,00.

Cálculo dos Limites ($\pm 10\%$):

- Limite superior: 528.000,00 + 10% = R\$ 580.800,00
- Limite inferior: 528.000,00 - 10% = R\$ 475.200,00

O valor arbitrado deve permanecer dentro do limite calculado, levando em consideração as condições do imóvel, como idade, conservação, localização, entre outros fatores. Antes de determinar o valor, são avaliadas as condições do imóvel em questão. Embora o método compare imóveis semelhantes, é importante destacar que nenhum imóvel é idêntico ao outro; alguns estão em melhor estado de conservação, enquanto outros apresentam maior grau de depreciação. No entanto, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a depreciação é tratada de forma indireta. Isso significa que não é necessário aplicar um fator de depreciação diretamente ao valor calculado do imóvel, pois o método já incorpora essas variações ao comparar os dados de mercado. A avaliação das condições dos imóveis pesquisados durante a coleta de dados é frequentemente baseada nas fotos internas disponibilizadas pelas imobiliárias em seus sites, que oferecem uma visão clara do estado de conservação de cada imóvel. Dito isso, após os cálculos demonstrados na *Tabela 3 – Memorial de Cálculo* e a análise das condições do imóvel em questão, o valor final arbitrado é de R\$ 480.000,00.

11 - ESCLARECIMENTOS

Em virtude do exposto acima, cabe a este perito avaliador afirmar que; após aplicar o método de avaliação recomendado pela norma técnica e considerando as condições do imóvel concluo que a avaliação atual da edificação é de:

R\$ 480.000,00	Quatrocentos e Oitenta Mil Reais
-----------------------	----------------------------------

Esperamos ter trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao M.M. JUÍZ(A) DE DIREITO DA 2ª. VARA DO FORO DE AMPARO DA COMARCA DE AMPARO, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 06 de janeiro de 2025.



Márcio Henrique Rossi Júnior
Engenheiro Civil
Perito Judicial Avaliador de Imóveis
CREA-SP: 5069967951

ANEXOS

Anexo I: Pesquisa de Mercado – Tabela do Quadro Amostral

Anexo II: Relatório Fotográfico

Anexo III: Croqui do apartamento

Anexo IV: Matrícula do imóvel

ANEXO I

Tabela 4 - Quadro Amostral

PESQUISA DE MERCADO										Amostras Eliminadas para a Mh	Amostras Eliminadas para a Mp
Nº	Nome	Localização	Fonte da pesquisa	Código Referência	Contato	Valor do imóvel	Área (m²)	Valor do m²			
1	Edifício Sinharinha	R. Prudente de Moraes, Nº 51 - Centro, Serra Negra-SP	www.imobiliariadsne.com.br	AP041	(19) 3892-2545	R\$ 700.000,00	134,00	R\$ 5.223,88	R\$ 5.223,88	Mp	
2	Edifício Bandeirantes	Rod. Eng. Geraldo Mantovani, Nº 26 - Centro, Serra Negra-SP	www.imobiliariadsne.com.br	AP031	(19) 3892-2545	R\$ 340.000,00	106,00	R\$ 3.207,55	R\$ 3.207,55	Mp	
3	Edifício Shopping Avenida	Av. Gov. Laudo Natel, Nº 152 - Centro, Serra Negra-SP	www.imobiliariadsne.com.br	AP029	(19) 3892-2545	R\$ 460.000,00	112,00	R\$ 4.107,14	R\$ 4.107,14		R\$ 4.107,14
4	Edifício Veneza	R. Edno Moscão, Nº 392 - Centro, Serra Negra-SP	www.calomacedo.com.br	DI241605	(19) 99874 1389	R\$ 285.000,00	74,00	R\$ 3.851,35	R\$ 3.851,35		R\$ 3.851,35
5	Edifício Central Park	R. Cap. José Bruschini, Nº 322 - Centro, Serra Negra-SP	www.imobiliariadsne.com.br	AP003	(19) 3892-2545	R\$ 420.000,00	99,00	R\$ 4.242,42	R\$ 4.242,42	Mh	R\$ 4.242,42
6	Residencial Ville de Geneve	Av. Cel. Estevão de Godoy, Nº 258 - Centro, Serra Negra-SP	www.imobiliariadsne.com.br	AP001	(19) 3892-2545	R\$ 560.000,00	101,00	R\$ 5.544,55		Mp	
7	Edifício Antonio Amadeu Ferreira	R. Sete de Setembro, Nº 58 - Centro, Serra Negra	www.imobiliariadsne.com.br	AP039	(19) 3892-2545	R\$ 480.000,00	152,00	R\$ 3.157,89	R\$ 3.157,89	Mp	
8	Ed. Rio Sapucaí	R. Adele Dabelo Marson, Nº372 - Chacara das Palmeiras, Serra Negra-SP	www.imobiliariadsne.com.br	AP036	(19) 3892-2545	R\$ 170.000,00	59,00	R\$ 2.881,36		Mh	
9	Edifício Central Park	R. Cap. José Bruschini, Nº 322 - Centro, Serra Negra-SP	www.imobiliariadsne.com.br	AP028	(19) 3892-2545	R\$ 490.000,00	99,00	R\$ 4.949,49	R\$ 4.949,49		R\$ 4.949,49
10	Edifício Sinharinha	R. Prudente de Moraes, Nº 51 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisilider.com	AP296	(19) 3892-3811	R\$ 400.000,00	123,00	R\$ 3.252,03	R\$ 3.252,03	Mp	
11	Edifício Shopping Avenida	Av. Gov. Laudo Natel, 152 - Centro, Serra Negra-SP	www.barrasomoveis.com.br	501359	(19) 3892-3003	R\$ 610.000,00	147,00	R\$ 4.149,66	R\$ 4.149,66		R\$ 4.149,66
12	Edifício Central Park	R. Cap. José Bruschini, Nº 322 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisilider.com	AP293	(19) 3892-3811	R\$ 460.000,00	105,00	R\$ 4.380,95	R\$ 4.380,95		R\$ 4.380,95
13	Edifício Central Park	R. Cap. José Bruschini, Nº 322 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisilider.com	AP292	(19) 3892-3811	R\$ 400.000,00	105,00	R\$ 3.809,52	R\$ 3.809,52		R\$ 3.809,52
14	Edifício Carlos Ungaratto	R. Sete de Setembro, Nº 333 - Centro, Serra Negra	www.imoveisdfreitas.com.br	1303	(19) 99735-4329	R\$ 490.000,00	105,00	R\$ 4.666,67	R\$ 4.666,67		R\$ 4.666,67
15	Edifício San Marino	R. Edno Moscão, Nº 57 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisdfreitas.com.br	1295	(19) 99735-4329	R\$ 800.000,00	156,00	R\$ 5.128,21	R\$ 5.128,21	Mp	
16	Edifício Cisne	R. José Bonifácio, Nº 15 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisdfreitas.com.br	1291	(19) 99735-4329	R\$ 280.000,00	54,00	R\$ 5.185,19	R\$ 5.185,19	Mp	
17	Edifício Germano Schutz	R. dos Expedicionários, Nº 242 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisdfreitas.com.br	1249	(19) 99735-4329	R\$ 420.000,00	110,00	R\$ 3.818,18	R\$ 3.818,18		R\$ 3.818,18
18	Edifício Veneza	R. Edno Moscão, Nº 392 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisdfreitas.com.br	1283	(19) 99735-4329	R\$ 530.000,00	141,03	R\$ 3.758,07	R\$ 3.758,07		R\$ 3.758,07
19	Edifício Bandeirantes	Rod. Eng. Geraldo Mantovani, Nº 26 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisdfreitas.com.br	1110	(19) 99735-4329	R\$ 410.000,00	106,00	R\$ 3.867,92	R\$ 3.867,92		R\$ 3.867,92
20	Edifício Natal	R. Ipojuca, Nº 240 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisdfreitas.com.br	896	(19) 99735-4329	R\$ 570.000,00	115,00	R\$ 4.956,52	R\$ 4.956,52		R\$ 4.956,52
21	Edifício Sinharinha	R. Prudente de Moraes, Nº 51 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveissserrano.com.br	384	(19) 3892-2211	R\$ 450.000,00	126,00	R\$ 3.571,43	R\$ 3.571,43		R\$ 3.571,43
22	Edifício Sinharinha	R. Prudente de Moraes, Nº 51 - Centro, Serra Negra-SP	www.imoveisfutura.com.br	2795	(19) 3892-5777	R\$ 450.000,00	100,00	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00		R\$ 4.500,00
TOTAL (T):								R\$ 92.209,99	R\$ 83.784,08	22	14
Numero de Amostras:								22	20		

ANEXO II

Relatório Fotográfico



Figura 3 - Vista externa do Edifício Sinharinha



Figura 4 - Vista externa do Edifício Sinharinha

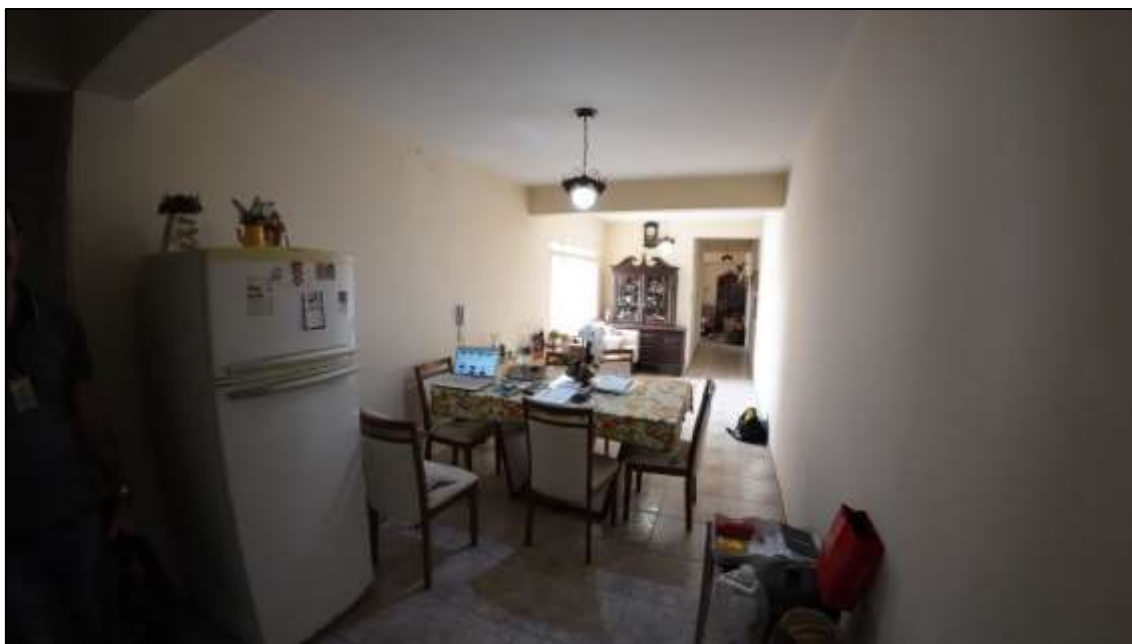


Figura 5 - Vista interna do apartamento 52, visão da Sala Jantar



Figura 6 - Vista interna do apartamento 52, visão da Sala Jantar e Corredor



Figura 7 - Vista interna do apartamento 52, visão do Quarto 1



Figura 8 - Vista interna do apartamento 52, visão do Quarto 1



Figura 9 - Vista interna do apartamento 52, visão do Banheiro 1



Figura 10 - Vista interna do apartamento 52, visão do Banheiro 1



Figura 11 - Vista interna do apartamento 52, visão do Quarto 1



Figura 12 - Vista interna do apartamento 52, visão da Sala



Figura 13 - Vista interna do apartamento 52, visão da Sala

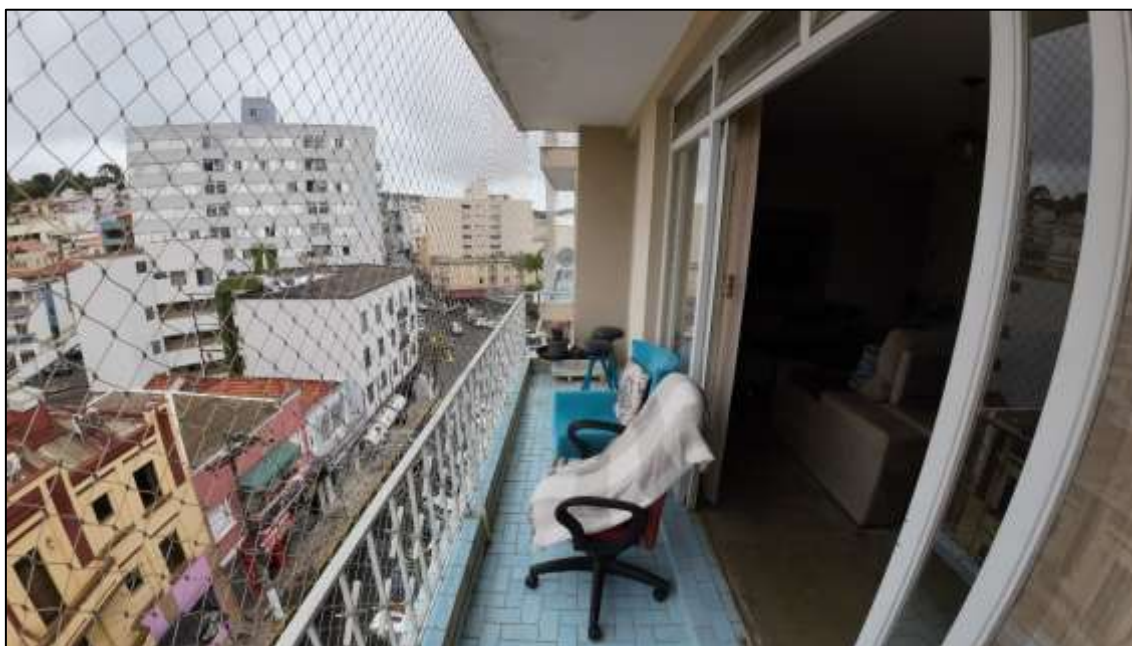


Figura 14 - Vista interna do apartamento 52, visão da Varanda

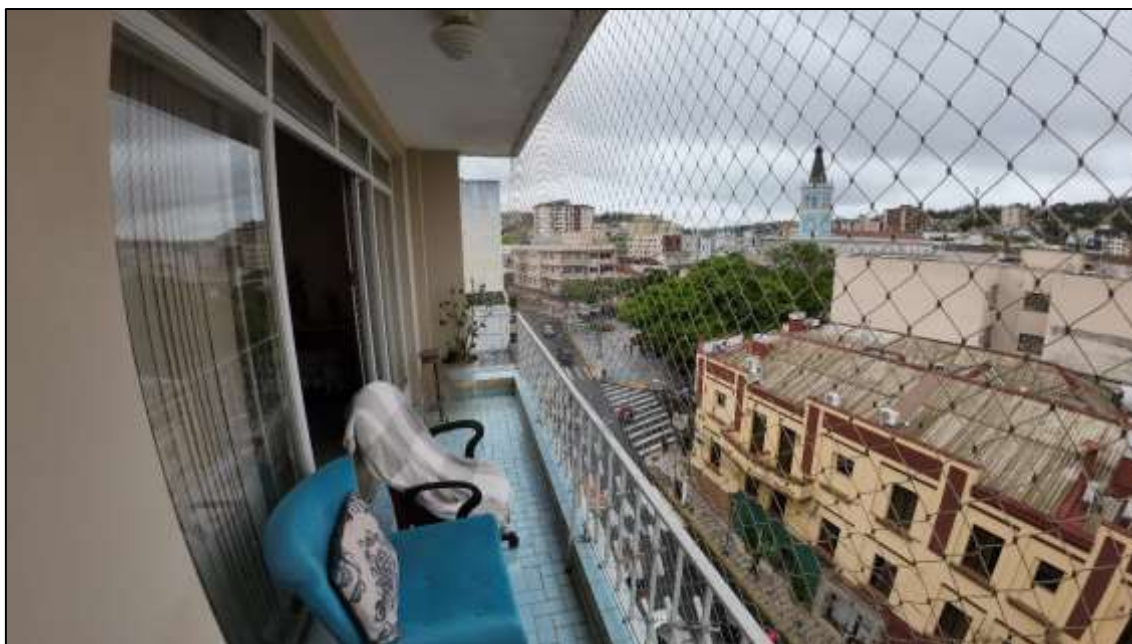


Figura 15 - Vista interna do apartamento 52, visão da Varanda



Figura 16 - Vista interna do apartamento 52, visão da Sala Jantar



Figura 17 - Vista interna do apartamento 52, visão da Sala Jantar, sendo o Hall aos fundos e entrada para a Cozinha a esquerda.



Figura 18 - Vista interna do apartamento 52, visão da Cozinha



Figura 19 - Vista interna do apartamento 52, visão da Cozinha



Figura 20 - Vista interna do apartamento 52, visão da Área de Serviço



Figura 21 - Vista interna do apartamento 52, visão da Área de Serviço



Figura 22 - Vista interna do apartamento 52, visão do Depósito 1 (caracterizado por ser o antigo banheiro do quarto de empregada)



Figura 23 - Vista interna do apartamento 52, visão do Depósito 2 (caracterizado por ser o antigo quarto de empregada)



Figura 24 - Vista interna do apartamento 52, visão do Depósito 2

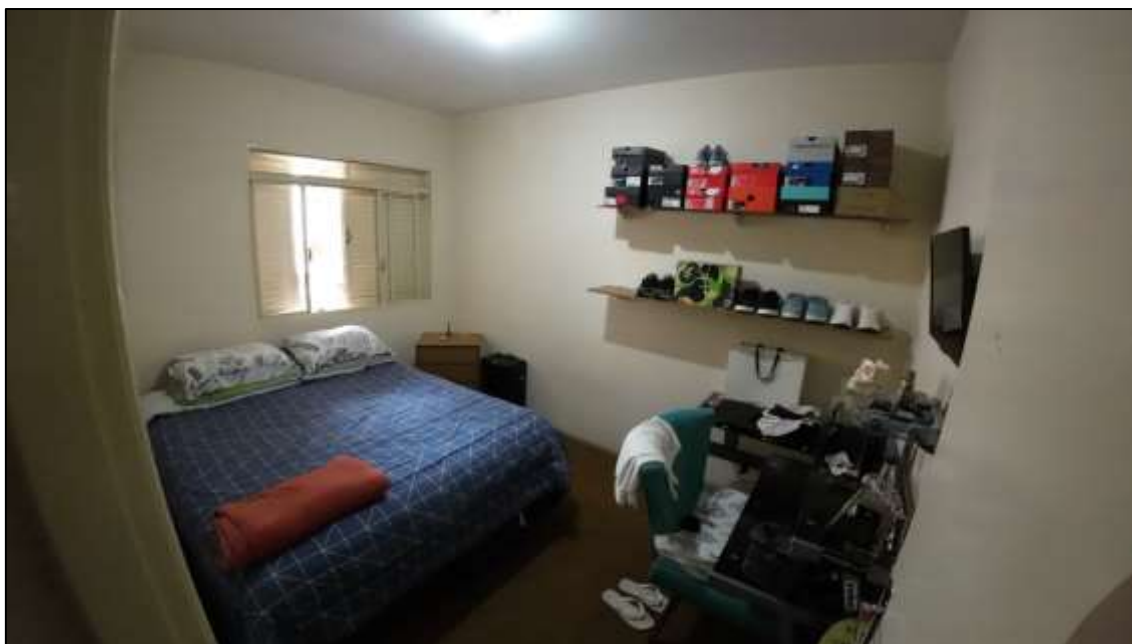


Figura 25 - Vista interna do apartamento 52, visão do Quarto 3

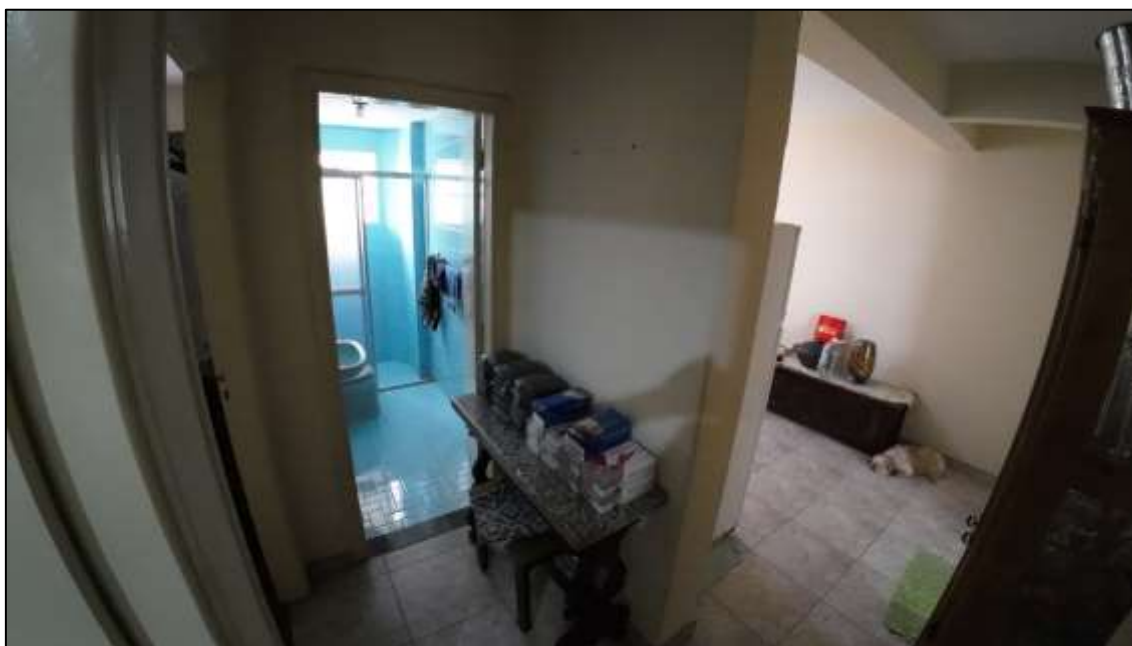


Figura 26 - Vista interna do apartamento 52, visão do Hall, sendo o Banheiro 2 aos fundos e o acesso para a Sala Jantar a direita.



Figura 27 - Vista interna do apartamento 52, visão do Quarto 3

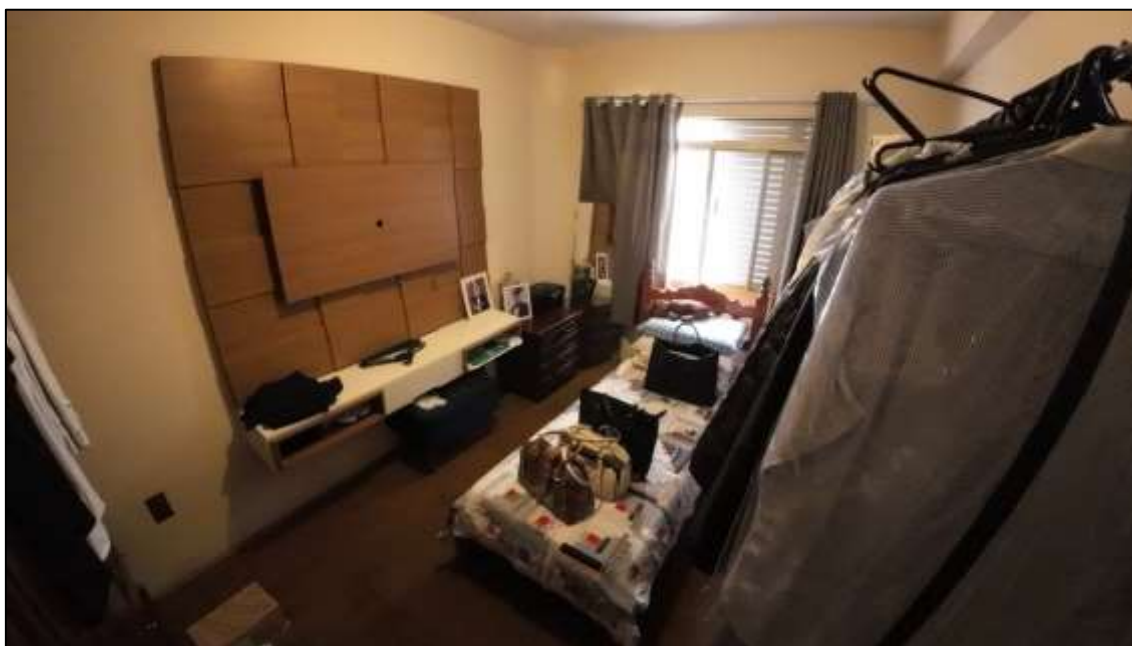


Figura 28 - Vista interna do apartamento 52, visão do Quarto 2



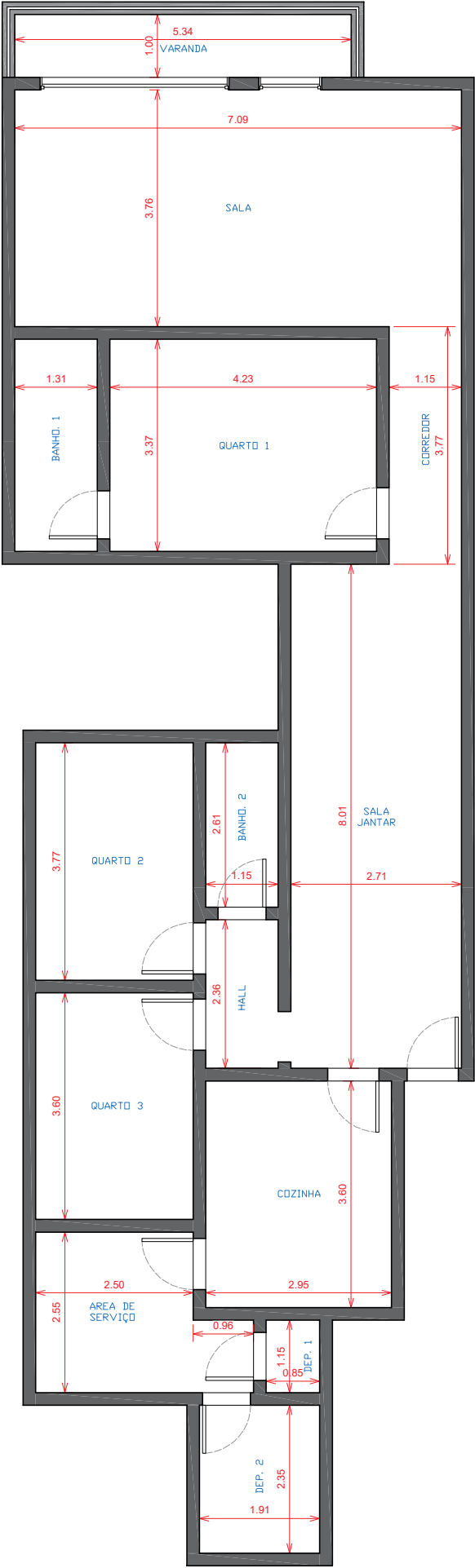
Figura 29 - Vista interna do apartamento 52, visão do Quarto 2



Figura 30 - Vista interna do apartamento 52, visão do Banheiro 2



Figura 31 - Vista interna do apartamento 52, visão do Banheiro 2



CNM: 123638.2.0001570-43

matricula

1.570

-folia

01v

VARSO

(continuação de fls.001)

(Continuação de fls. 002)
Av.2/1.570-Serra Negra, 01 de Agosto de 1.984.x-x-x-x-x-x-x-x-x-
Certifico que o adquirente tendo contraído núpcias com Iara -
Pascolat Coradini, pelo regime da comunhão parcial de bens, -
posteriormente à Lei nº 6.515/77, alterou o seu estado civil -
de solteira para casada, conservando a contraente o seu nome -
de solteira, tudo conforme petição e certidão arquivadas em -
cartório.Dou fé.Serra Negra, 01 de Agosto de 1.984.A Escreven
te Autorizada,  (ANA MARIA GODOY DEL BUONO -
FERREIRA).x-x

R.03/1.570-Serra Negra, 01 de Agosto de 1.984.x-x-x-x-x-x-x-x-x
Pela escritura datada de 20 de Junho de 1.984, lavrada pelo 2º
Escrivão local, a fls.109, do livro 133, os proprietários ven
deram o imóvel objeto desta matrícula a OLGA LARA, portadora
do RG.976.188 e cic. 049.345.398/91, brasileira, solteira, ---
maior, capaz, funcionária pública aposentada, residente e do
miliada em Ribeirão Preto, à rua Orlandia nº 392, pela quan
tia de CR\$21.000.000,00 .x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-
A Escrevente Autorizada,

(ANAN MARYA GODOY DEL BUONO FERREIRA)

R.04/1.570- Serra Negra, 26 de outubro de 1.988. x-x-x-x-x-x-x-
Pela escritura de 18 de outubro de 1.988, lavrada pelo 2º Ta-
belião local, a fls. 327/330 do livro nº 171, a proprietária-
vendeu o imóvel objeto desta matrícula, a PAULO BERALDI FER-
RARESSO, portador do RG. nº 2.309.841, industrial, casado pe-
lo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à lei-
nº 6.515/77, com IGNÊZ CIARAMICOLI FERRARESSO, portadora do -
RG. nº 6.495.090, senhora do lar, brasileiros, com Cic. comum
nº 128.107.388-15, residentes e domiciliados à Rua Ipojuca, -
nº 473, nesta cidade, e NELY MARIA FERRARESSO SIGOLO, portado-
ra do RG. nº 8.860.136 e do Cic. nº 024.450.788-06, brasilei-
ra, viúva, senhora do lar, residente e domiciliada à Rua Ipo-
juca, nº 473, nesta cidade, pela quantia de Cz\$ 3.000.000,00.
A Escrevente Autorizada.

(OLIVETE GODOY CAVALCANTI DE CARVALHO)

R.05/1.570 - Serra Negra, 05 de agosto de 1.999. x-x-x-x-x-
Pelo instrumento particular de compra e venda e mútuo com
obrigações e hipoteca, com força de escritura pública, data
do de 02 de agosto de 1.999, arquivado neste Registro de
Imoveis, os proprietários venderam o imóvel objeto desta ma
trícula, a LAUDELINO DA CUNHA VIANNA NETO, brasileiro, pro
(CONTINUA A FLS. 002)



Valide aqui
este documento

CNM: 123638.2.0001570-43
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE SERRA NEGRA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
01.570

FOLHA
02

Serra Negra, 05 Agosto 99

Oficial

(CONTINUAÇÃO DE FLS. 01v.)

fessor, portador do RG. nº 4.788.978-SSP.SP. e do Cic. nº 737.412.488-00, e sua mulher MARIA LUCIA FREIRE VIANNA, brasileira, do lar, portadora do RG. nº 9.924.562-SSP.SP. e do Cic. nº 264.186.788-50, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Praça Lourenco Franco de Oliveira, nº 37, apto. 52, nesta cidade, pela quantia de R\$ 38.000,00, sendo R\$ 3.500,00 no ato do contrato, e o restante, ou seja, R\$ 34.500,00, representado pela hipoteca objeto do R.06. x-x-x A Escrevente Autorizada,

(OLIVETE ALVES DE GODOY)

R.06/1.570 - Serra Negra, 05 de agosto de 1.999. x-x-x-x-x- Pelo instrumento particular referido no R.05, os proprietários HIPOTECARAM EM 1º (PRIMEIRO) GRAU, o imóvel objeto desta matrícula, à CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF., inscrita no CGC. sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03/04, em Brasília-DF., para garantia da dívida de R\$ 34.500,00, que será paga em 180 meses, com juros à taxa nominal de 8,0000% a.a. e efetiva de 8,2999% a.a., sendo a primeira prestação do valor de R\$ 448,59, com vencimento para o dia 02 de setembro de 1.999, com as demais cláusulas e condições constantes do título. x-x-x-x-x- A Escrevente Autorizada,

(OLIVETE ALVES DE GODOY)

AV.07/1.570 - Serra Negra, 05 de agosto de 1.999. x-x-x-x-x- Proceda-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob número 01.01.011.0355.020-5. Dou fe. Serra Negra, 05 de agosto de 1.999. A Escrevente Autorizada,

OLIVETE ALVES DE GODOY. x-x-x-x-x-

AV.08 - Em 27 de novembro de 2014. Protocolo 93.568. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Fica cancelada a hipoteca registrada sob o R.06, à vista da quitação passada pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, aos 17-11-2014, microfilmada. A Oficial Substituta, OLIVETE ALVES DE GODOY.

AV.09 - Em 23 de dezembro de 2016. Protocolo 97.522. **CAUÇÃO LOCATÍCIA.** Pelo instrumento particular de Contrato de Locação, datado de 30 de setembro de 2014, microfilmado, relativo a um imóvel não residencial, com exploração do fundo de comércio - Ramo de Hotelaria e Hospedagem,

Continua no Verso



Valide aqui
este documento

CNM: 123638.2.0001570-43

MATRÍCULA

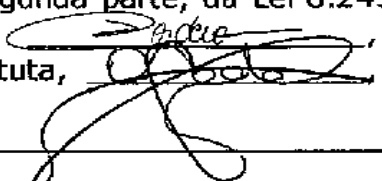
1.570

FOLHA

02

VERSO

CNS: 12.363-8

contendo 11 apartamentos individuais e 01 escritório central, áreas de uso comum externo e recepção central, situado na Rua Vereador Pedro Piva, nº 282, em Amparo-SP, com o prazo de 51 meses, com início em 01 de outubro de 2014 e término em 31 de dezembro de 2018, com aluguel mensal de R\$ 5.000,00, pelos 15 (quinze) meses iniciais; no décimo sexto mês o valor será de R\$ 6.500,00 pelos 12 meses subsequentes, ou seja, até o vigésimo sétimo mês; do vigésimo oitavo mês ao quadragésimo mês, o valor será de R\$ 8.000,00, sendo que, depois desse período até o final do locatício, os aniversários contratuais ensejarão a aplicação da correção legal estabelecida pelo IGPM/FGV, ou por outro índice que determinado por lei específica, em que figuram como locadores: Wadih Jorge Mutran, brasileiro, casado, advogado, RG 2.015.257-7, CPF 043.132.678-91, e, Iracema Pavan Mutran, brasileira, casada, do lar, RG 3.838.033-X, CPF 126.470.218-30, ambos residentes e domiciliados na Rua Ararituaba, nº 164, 7º andar, ap. 71, Vila Maria, em São Paulo-SP; e, como locatária: Ana Cláudia Moreira Vianna, brasileira, casada, empresária do ramo hoteleiro, RG 21.706.034-1, CPF 154.641.868-75, residente e domiciliada na Rua Raul Domingues, nº 233, Jardim Meridien, em Águas de Lindóia-SP; **LAUDELINO DA CUNHA VIANNA NETO** e sua mulher **MARIA LÚCIA FREIRE VIANNA**, já qualificados, deram o imóvel em caução, para garantia da locação, em conformidade com o artigo 38, § 1º, segunda parte, da Lei 8.245/1991 e alterações posteriores. O Escrevente, , **DANILO CAMARGO CORDEIRO**. A Oficial Substituta, , **OLIVETE ALVES DE GODOY**.

AV.10 - Em 26 de outubro de 2023. Protocolo 112.319. **NOTÍCIA DE AÇÃO**. A requerimento do interessado, datado de 09 de outubro de 2023, e à vista da certidão expedida aos 13 de março de 2018, assinada digitalmente por Marco Antonio Veronezi Linardi, Escrivão Judicial II da 2ª Vara Judicial do Foro de Amparo-SP, expedida nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel (Processo Digital 1000529-09.2018.8.26.0022), tendo como exequentes **WADIH JORGE MUTRAN**, CPF 043.132.678-91; e, **IRACEMA PAVAN MUTRAN**, CPF 126.470.218-30, e, como executados, **LAUDELINO DA CUNHA VIANNA NETO** e **MARIA LÚCIA FREIRE VIANNA**, já qualificados, cujo valor da causa é R\$ 70.421,52, em curso perante o Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Amparo-SP, distribuída aos 27-02-2018, é feita a presente averbação, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando a notícia da distribuição da sobredita ação. A Oficial Substituta,

Continua na Ficha 03



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YRY3-LGHAM-4DTDY-GSMKW>

CNM: 123638.2.00000000-97
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
1.570

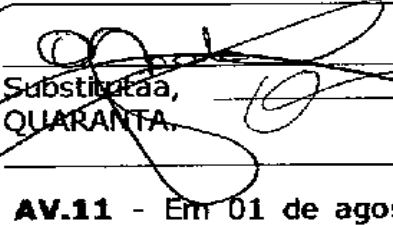
FOLHA
03

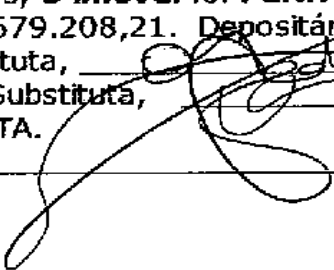
REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE SERRA NEGRA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.363-8

Serra Negra, 26 de outubro de 2023
Oficial

 OLIVETE ALVES DE GODOY. A Oficial
Substituta, QUARANTA, CAROLINA MADEIRA

AV.11 - Em 01 de agosto de 2024. Protocolo 114.017. **PENHORA**. Por Certidão de Penhora (Protocolo PH000523816) datada de 16 de julho de 2024, emitida eletronicamente por Margareth Eli Komura, do 2º Ofício Judicial de Amparo-SP, extraída dos autos de Execução Civil (Processo 1000529-09.2018.8.26.0022), em que figura como exequentes **WADIH JORGE MUTRAN**, CPF 043.132.678-91; e, **IRACEMA PAVAN MUTRAN**, CPF 126.470.218-30, e, como executados, **LAUDELINO DA CUNHA VIANNA NETO**, já qualificado, e outros, o imóvel foi **PENHORADO** para garantia da execução no valor de R\$ 679.208,21. Depositário: Laudelino Vianna da Cunha Neto. A Oficial Substituta,  OLIVETE ALVES DE GODOY. A Oficial Substituta, CAROLINA MADEIRA QUARANTA.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YRY3-LGHAM-4TDY-GSMKW>

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973), e foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a sua autoria e integridade. Serra Negra-SP, 01 de agosto de 2024. Certidão expedida às 12:16:57. A presente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição.

OLIVETE ALVES DE GODOY
Substituta

Ao Oficial....	R\$	42,22
Ao Estado....	R\$	12,00
Ao IPESP.....	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município..	R\$	2,11
Ao Min.Púb....	R\$	2,03
Total.....	R\$	71,69

Certidão de ato praticado protocolo nº: 114017

Controle:



Página: 0006/0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1236383C30000000113436240

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 35 páginas, incluindo essa. Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente Laudo de Avaliação Pericial, aos 06 de janeiro de 2025.

Amparo, São Paulo, 06 de janeiro de 2025



Márcio Henrique Rossi Júnior
Engenheiro Civil
Perito Judicial Avaliador de Imóveis
CREA-SP: 5069967951