DANIEL RIUS CORRÊA PERITO AVALIADOR JUDICIAL

EXCELENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3° VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES – SP

Processo Digital n° 0001597-12.2021.8.26.0505

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CONFORMIDADE LEGAL

Base legal: Art. 3° da lei 6530/1978 Compete ao Corretor de Imóveis Exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto a comercialização imobiliária. Cabe ressaltar que, através do Recurso Especial n° 277.443 (STJ) e da resolução n° 1.066/2007, o COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) ratificou se, definitivamente a questão concerne-te a Competência do Corretor de Imóveis poder elaborar o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária (PTAM). Portanto, o órgão regulamentou que os corretores de imóveis, diplomados em curso superior de gestão Imobiliária ou equivalente, e certificados como especialistas avaliações imobiliárias, possuem competência para exercer a atividade de Avaliador de Imóveis.

Rua: Dorival Cagnoto, n° 44, Jd. Miranda `D Aviz, Mauá – SP, CEP: 09320:125, e-mail: danielrius@creci.org.br 011 9873-8170.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

Imóvel

Imóvel situado na Rua Do Tejo, n° 70, Jd. Santa Rosa, Ribeirão Pires – SP.

Inscrição municipal: 344-21-56-1175-00-0000

Área territorial: 6.500,00

Área predial:46,00

Valor venal: 45,580,42

No anexo n° 3 fica situado a entrada principal do imóvel, a área útil é utilizada comercialmente como estacionamento de automóveis diversos.

Localização

O imóvel está localizado em uma área urbana mista na Rua Tejo, n °70, Jd. Santa Rosa, Ribeirão Pires SP, de frente com a Av. Francisco Monteiro altura do n° 3.650 – Ribeirão Pires –SP, próximo as principais avenidas e próximo à Rodovia Anchieta e próximo ao centro de Ribeirão Pires SP.

Vistoria do Imóvel

A vistoria ocorreu no início da tarde da quinta feira do dia 5 de setembro de 2022 por volta das 15h, onde fui gentilmente recebido pelo **Sr. Cristiano Rodrigues Sturari** portador da cédula de identidade n° 26.131.178-5 durante a vistoria se apresentou como locatário do imóvel. No decorrer da vistoria o Sr. Cristiano Rodrigues Sturari mostrou-me o córrego (esgoto aberto) conforme anexo n°5. Área útil 300 mt2 (aproximado) utilizado como estacionamento, área predial:46,00 mt2.

Rua: Dorival Cagnoto, n° 44, Jd. Miranda `D Aviz, Mauá – SP, CEP: 09320:125, e-mail: danielrius@creci.org.br 011 9873-8170.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

ANEXO N°1

PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
09400-110 - RUA MIGUEL PRISCO, 288 CENTRO RIBEIRÃO PIRES SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número 113260/2022 **Data Geração: 16/05/2022** **Data 31/12/2022**

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuidos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Identificação	
Inscrição	**344-21-56-1175-00-0000 IdFisico: 3003964**
Proprietário	**MARIAN DAWIDOWICZ E OUTRO**
Compromissário	
Local do Imóvel	**09432-160 - RUA DO TEJO, 70**
Bairro e Loteamento	**JARDIM SANTA ROSA Quadra: Lote: 1**
Bairro	**PILAR VELHO Cidade: RIBEIRÃO PIRES Estado: SP**

Exercício de Lancto	**2022**
Vlr Venal Territorial	**33.176,35**
Vlr Venal Predial	**12.404,07**
Vlr Venal Imóvel	**45.580,42**

Data Emissão: 05/09/2022

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:
http://www.ribeiraopires.sp.gov.br
Número: 113260/2022
Inscrição: 3003964

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

ANEXO N° 2

PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

09400-110 - RUA MIGUEL PRISCO, 288 CENTRO RIBEIRÃO PIRES SP

CERTIDÃO DE ÁREAS E DATAS

Número 116790/2022 **Data Geração: 05/09/2022** **Data Validade: 31/12/2022**

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar os seguintes lançamentos para o imóvel abaixo identificado.

Esta certidão refere-se ao lançamento tributário, em conformidade com os dados constantes no Cadastro Fiscal, especificamente no lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

Identificação

Inscrição **344-21-56-1175-00-0000** **IdFisico: 3003964**

Proprietário **MARIAN DAWIDOWICZ E OUTRO**

Compromissário

Local do Imóvel **09432-160 - RUA DO TEJO, 70**

Bairro e Loteamento **JARDIM SANTA ROSA** **Quadra:** **Lote: 1**

Bairro **PILAR VELHO** **Cidade: RIBEIRÃO PIRES** **Estado: SP**

Exercício	Área Territorial	Área Predial	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Imóvel
2022	6.500,00	46,00	33.176,35	12.404,07	45.580,42
2021	6.500,00	46,00	30.018,22	11.223,31	41.241,53
2020	6.500,00	46,00	28.431,67	10.630,16	39.061,83
2018	6.500,00	46,00	26.472,56	9.897,64	36.370,20
2017	6.500,00	46,00	25.890,18	9.679,93	35.570,11

A presente certidão comprova a área edificada e lançada. Não serve como documento de regularização da construçã devendo para tanto o contribuinte apresentar o competente "habite-se".

Data Emissão: 05/09/2022

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:
http://www.ribeiraopires.sp.gov.br
Número: 116790/2022
Inscrição: 3003964

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

ANEXO N° 3



Rua: Dorival Cagnoto, n° 44, Jd. Miranda `D Aviz, Mauá – SP, CEP: 09320:125, e-mail: danielrius@creci.org.br 011 9873-8170.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

ANEXO N° 4



Rua: Dorival Cagnoto, n° 44, Jd. Miranda `D Aviz, Mauá – SP, CEP: 09320:125, e-mail: danielrius@creci.org.br 011 9873-8170.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

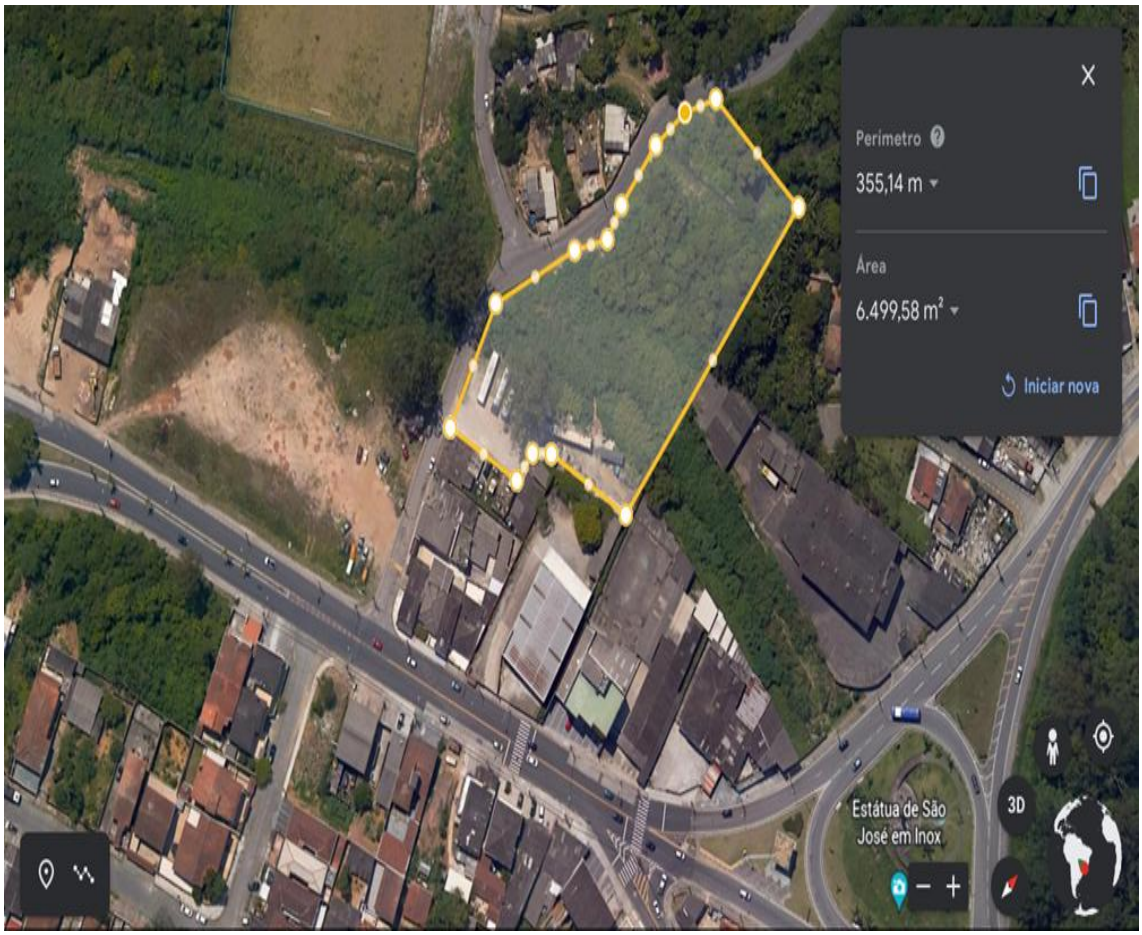
ANEXO N° 5

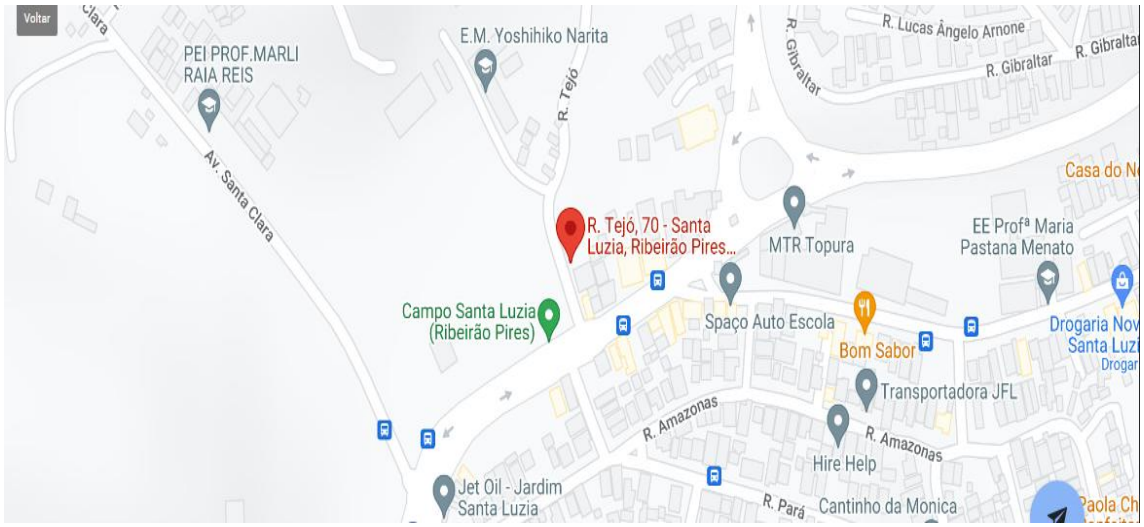


Rua: Dorival Cagnoto, n° 44, Jd. Miranda `D Aviz, Mauá – SP, CEP: 09320:125, e-mail: danielrius@creci.org.br 011 9873-8170.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

ANEXO N° 6





Rua: Dorival Cagnoto, n° 44, Jd. Miranda `D Aviz, Mauá – SP, CEP: 09320:125, e-mail: danielrius@creci.org.br 011 9873-8170.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

Método Comparativo de Dados de Mercado

TABELA DE IMÓVEIS À VENDA NO BAIRRO JD. SANTA ROSA/ SANTA LUZIA – RIBEIRÁO PIRES-SP.

Imóveis amostras	Fonte de consulta	Área Útil (m2)	Valor (R$)	R$/m2
Santa Luzia/ Ribeirao Pires SP	Tendo Imóveis	1.800	R$ 240.000,00	R$ 133,33
Santa Luzia/ Ribeirão Pires SP	Paulo Bio – Cod. 255	18.378	R$ 3.675.000,00	R$ 204,16
Santa Luzia/ Ribeirão Pires SP	Paulo Bio – cod. 6728	9.147	R$ 1.099.000,00	R$ 120,14
Santa Luzia / Ribeirão Pires SP	G Cesar Imóveis	450 m2	R$ 80.000,00	R$ 177,77
Santa Luzia/ Ribeirão Pires SP	Tendo Imóveis	403 m2	R$ 80.000,00	R$ 198,51
Santa Luzia	Gomes sanjiorato	450 m2	R$ 80.000,00	177,77
Santa Luzia / Ribeirão Pires SP	Fabio Eloi	420 m2	R$ 128.000,00	R$ 304,76

Rua: Dorival Cagnoto, n° 44, Jd. Miranda `D Aviz, Mauá – SP, CEP: 09320:125, e-mail: danielrius@creci.org.br 011 9873-8170.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

Com base em pesquisa de imóveis de natureza semelhante, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, e ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor, considerando –se ainda além das diversas tendências de flutuações de mercado, eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto de percepção de mercado do avaliador, **conclui-se que o valor de Mercado do Imóvel, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é de: R$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais).**

Valor m2 = R$ 140,00.

DANIEL RIUS CORRÊA, Corretor de Imóveis, Inscrito CRECI 2° Região, n°189593f, CNAI n°25500 Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, Cadastro ativo no sistema de Auxiliares da justiça SP, Perito judicial atuante, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo dede: 14/12/2018 4° Vara Civil – Mauá- SP, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Mauá SP. MEMBRO VOLUNTÁRIO NOMEADO Á REALIZAÇÃO DE PERÍCIAS DE AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS,PERANTE OS TRIBUNAIS,MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL E FEDERAL,AUTARQUIAS E DEMAIS ÓRGÃOS E ENTES SOLICITANTES. PORTARIA N 6033/2016, DE 19 DE AGOSTO DE 2016, QUE CRIA E ESTABELECE O FUNCIONAMENTO DO GRUPO DE TRABALHO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E PERÍCIAS.

Rua: Dorival Cagnoto, n° 44, Jd. Miranda `D Aviz, Mauá – SP, CEP: 09320:125, e-mail: danielrius@creci.org.br 011 9873-8170.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.

DANIEL RIUS CORRÊA, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo legal, o laudo Pericial em anexo.

Requer a liberação de seus honorários, isto posto, requer a expedição de mandado de pagamento em favor do ora Requerente.

É o que requer,

Pede Deferimento

Mauá,13 de setembro de 2022.

Rua: Dorival Cagnoto, n° 44, Jd. Miranda `D Aviz, Mauá – SP, CEP: 09320:125, e-mail: danielrius@creci.org.br 011 9873-8170.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIUS CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2022 às 12:21 , sob o número WRPS22700439201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001597-12.2021.8.26.0505 e código erzNn2Pc.