

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí

REF: Processo nº 1013653-13.2014.8.26.0309

ASSUNTO: Peticionamento dos Laudos Periciais

Walace Dantas de Carvalho Júnior, perito avaliador deste processo, vem em cumprimento à intimação recebida do M. Juiz, entregar as avaliações relativas aos 4 imóveis designados.

Nestes termos, peço deferimento.

Jundiaí, 19 de fevereiro de 2018.

Walace Dantas de Carvalho Júnior

RG 15.367.606-1 / CPF 082.539.648-46

CRECI 128889-F / CNAI 11022

e-mail: walace.carvalho@me.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2018

Foto 01 - A - Sala



ENDEREÇO

**Rua Messina, 80 – Apto 94 – CEP 13207-480
Jardim Messina – Jundiaí – SP**

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	20
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	28
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	28
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	29
14. ENCERRAMENTO.....	30
15. CONCLUSÃO.....	31
16. ANEXOS.....	34
17. ABREVIATURAS.....	38
18. CURRÍCULO.....	38

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Construtora e Incorporadora Guarany Ltda - CNPJ: 05.106.314/0001-97
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 09 de fevereiro de 2018
- 1.3 - Data da vistoria: 09 de fevereiro de 2018
- 1.4 - Finalidade: Judicial
- 1.5 - Objetivo: Avaliação para Leilão
- 1.6 - Categoria do IA: Apartamento

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob número 128889 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 11022 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 128889, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 129989 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado “In Loco” pelo avaliador, local conforme segue:

4.2 - Apto contendo sala com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social, 3 quartos, sendo 1 com suíte. Piso do tipo cerâmico em todos os cômodos e banheiros azulejados até o teto. Está em bom estado de conservação.

4.3 - Edifício contendo:

4.4 - Piso Térreo: Playground com brinquedos de plástico, área gourmet toda envidraçada, piscina, salão de festas envidraçado, academia, brinquedoteca, sala de jogos.

4.5 - 1º Subsolo: 1 vaga de garagem (nro 54)

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A rua Messina tem início na Rua Bom Jesus de Pirapora, findando na Avenida 9 de julho. A referida rua tem pavimentação asfáltica, dotada de calçadas laterais, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização, serviço telefônico, elétrico e de água..É servida por linhas de ônibus municipais.

5.2 - Ela possui mão dupla para trânsito de veículos, separadas por canteiro central. Edifício situa-se no sentido da Av. 9 de Julho.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região urbanizada dotada de imóveis residenciais e comerciais. Tais como: supermercados, farmácias, hospitais, escolas, academias de ginástica, bancos, panificadoras, bares, restaurantes, postos de combustíveis, lojas de produtos e prestações de serviços em geral.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 03.046.0092
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 998,40
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 99,84
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - A - Sala



Foto 03 - B - Sacada



Foto 04 - C - Cozinha (1)



Foto 05 - D - Cozinha (2)

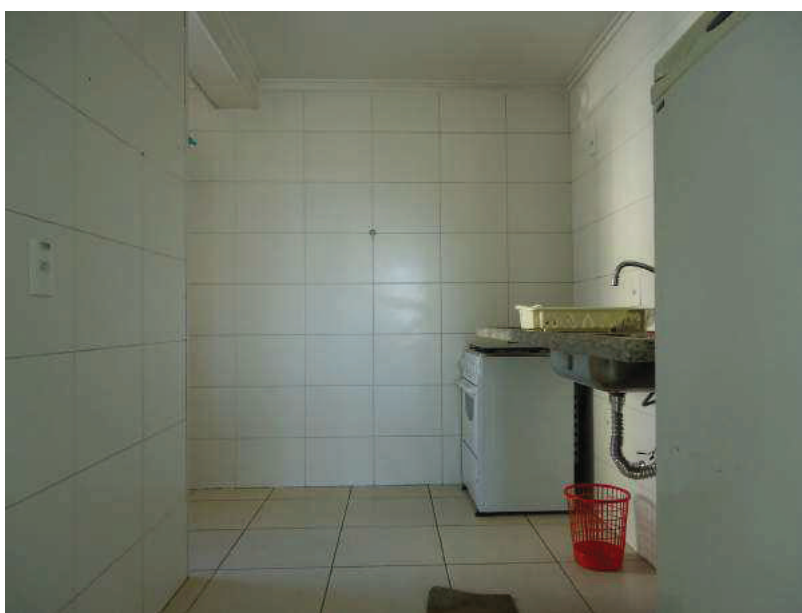


Foto 06 - E - Área de Serviço



Foto 07 - F - Corredor



Foto 08 - G - Banheiro



Foto 09 - H - Quarto 1



Foto 10 - I - Quarto 2



Foto 11 - J - Quarto 2 (2)



Foto 12 - L - Quarto 3 - Suíte



Foto 13 - M - Quarto 3 - Suíte (2)



Foto 14 - N - Banheiro Suíte



Foto 15 - O - Playground



Foto 16 - P - Área Gourmet (1)



Foto 17 - Q - Área Gourmet (2)



Foto 18 - R - Piscina

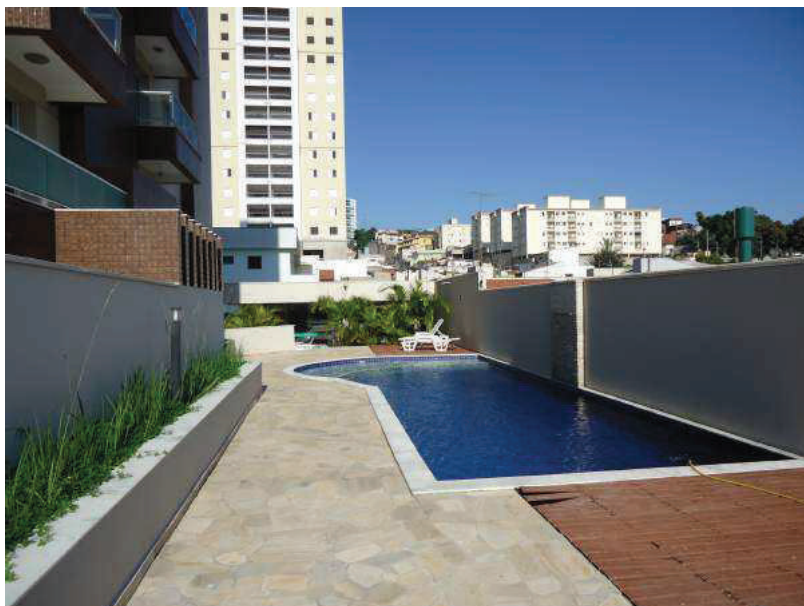


Foto 19 - S - Salão de Festas

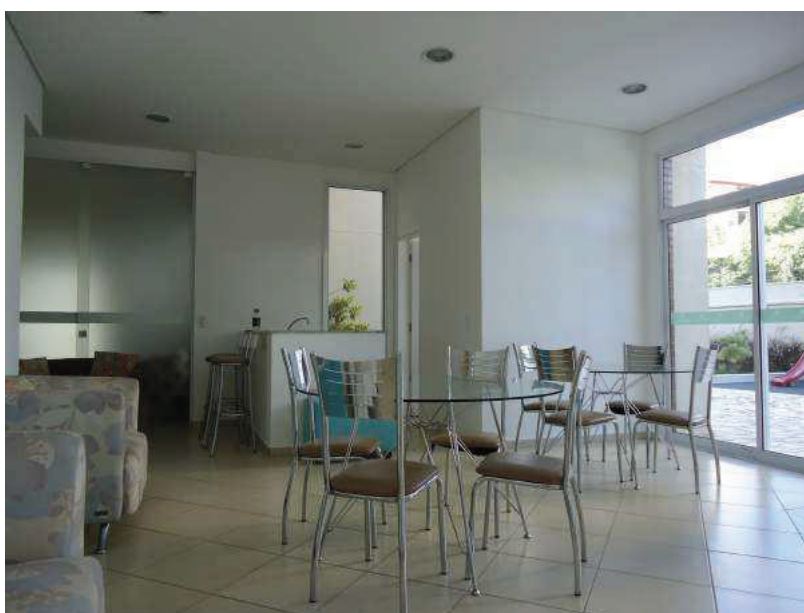


Foto 20 - T - Academia



Foto 21 - U - Brinquedoteca



Foto 22 - V - Sala de Jogo



Foto 23 - X - Vaga



Foto 24 - Z - Vista Externa Edifício

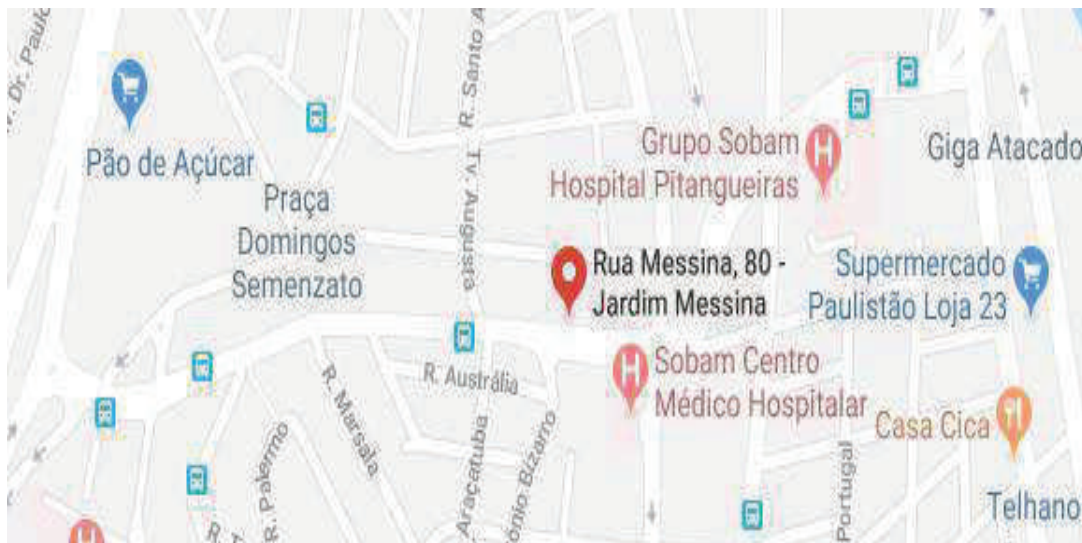


10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: ZAP Imóveis (www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+apartamento+3-quartos+jardim-messina+jundiai+sp+77m2/ID-10525176/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=g_premium)

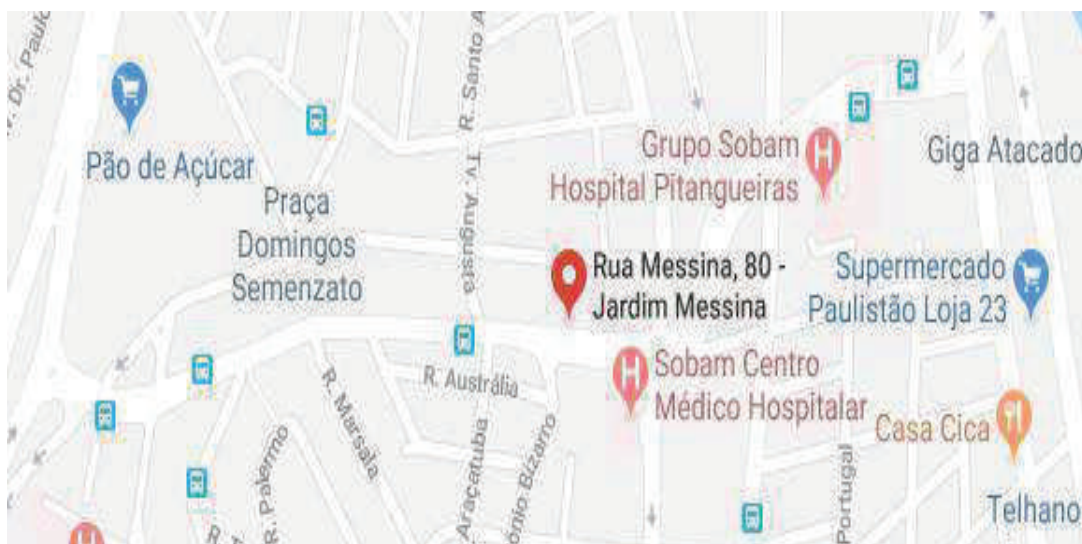
R₁ – Valor R\$ 430.000,00 – APTO PIAZZA MESSINA ANDAR ALTO SENDO, 3 DORMS, (1 SUITE), SALA 2 AMBIENTES, COZINHA C/ AES, LAVANDERIA, WC C/ AES, PISO LAMINADO, DOC. OK, COND. R\$ 400,00, AU 77M²; ACEITA FINANCIAMENTO, NÃO ACEITA PERMUTAS
Email : planaltoimoveis@terra.com.br Link
<http://www.planaltoimoveis.imb.br/sk114/home/54603/> FONE: 4587-5170
94738-5302 com 77.40 m². Custo por m² R\$ 5.555,56 (cinco mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos)





FONTE DE PESQUISA: ZAP Imóveis (www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+apartamento+3-quartos+jardim-messina+jundiai+sp+75m2/ID-13614555/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=g_premium)

R₂ – Valor R\$ 400.000,00 – Apto Piazza Messina sendo, 3 quartos(1 suíte), sala 2 ambientes, cozinha, lavanderia, wcl, todos os cômodos com armários planejados, piso laminado e molduras de gesso no teto, Doc. OK, Cond. R\$ 500,00, AU 75m², sol da manhã e tem uma linda vista. O condomínio possui uma piscina descoberta, 2 salões para festas, brinquedoteca, sala de jogos com pebolim, portaria 24h, ambiente monitorado por câmeras, gerador de energia e 2 elevadores. A torre é única. **SOMENTE VENDA ACEITA FINANCIAMENTO** Email : planaltoimoveis@terra.com.br Link <http://www.planaltoimoveis.imb.br/sk114/home/54603/> FONE: 4587-5170 9 4738-5302 com 77.40 m². Custo por m² R\$ 5.167,96 (cinco mil cento e sessenta e sete reais e noventa e seis centavos)



FONTE DE PESQUISA: ZAP Imóveis (www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+apartamento+3-quartos+jardim-messina+jundiai+sp+72m2/ID-14349012/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=g_premium)

R₃ – Valor R\$ 399.000,00 – APTO PIAZZA MESSINA SENDO, 3 DORMITÓRIOS (1 SUÍTE) COM ARMÁRIOS, SALA 2 AMBIENTES, COZINHA PLANEJADA, LAVANDERIA COM ARMÁRIO, WC SOCIAL COM TOUCADOR, E BOX DE VIDRO TEMPERADO, TODO EM PISO LAMINADO CONDOMÍNIO . R\$ 450,00, AU 76M² FRENTE BATE SOL DA MANHÃ, CONDOMÍNIO COM LAZER COMPLETO, COM PISCINA, 2 SALÕES DE FESTAS, SALÃO DE JOGOS, BRINQUEDOTECA, PORTARIA E CÂMERAS 24 HORAS, GERADOR E ELEVADORES. ACEITA

FINANCIAMENTO E ACEITA PARTE DO PAGAMENTO EM UM OU DOIS AUTOMÓVEIS DE ATÉ MÉDIO PADRÃO. LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, MERCADOS, PADARIAS, ATACADISTAS, FARMÁCIAS E SAÍDA PARA AS PRINCIPAIS RODOVIAS (SÃO PAULO / CAMPINAS) WHATSAPP E CEL 011 99572-4580 site www.avanteimoveisjundiai.com.br - 09/02/2018 12:28:45 com 77.40 m². Custo por m² R\$ 5.155,04 (cinco mil cento e cinquenta e cinco reais e quatro centavos)

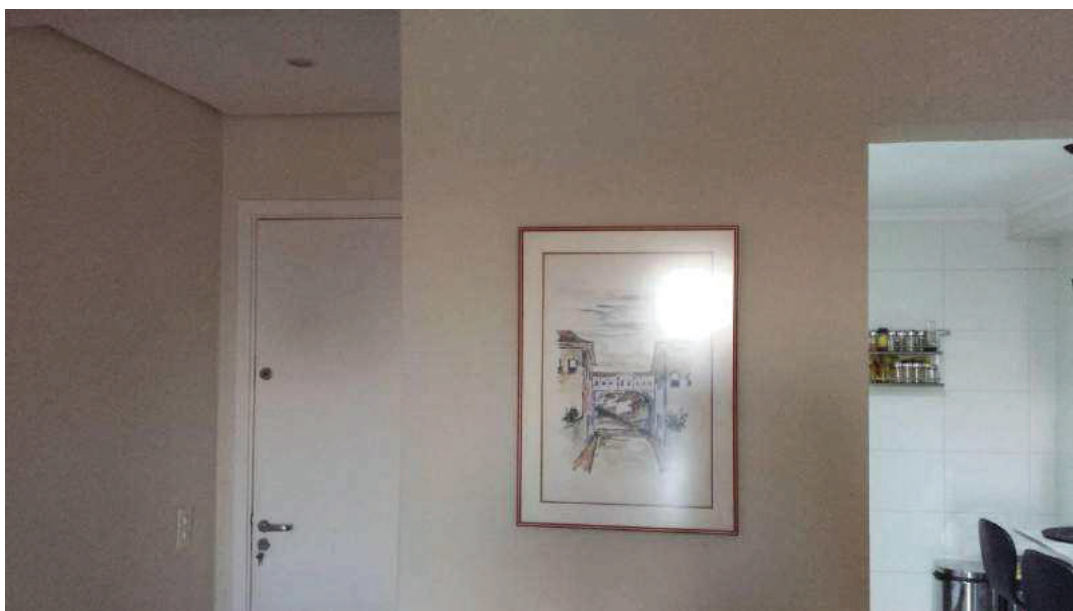


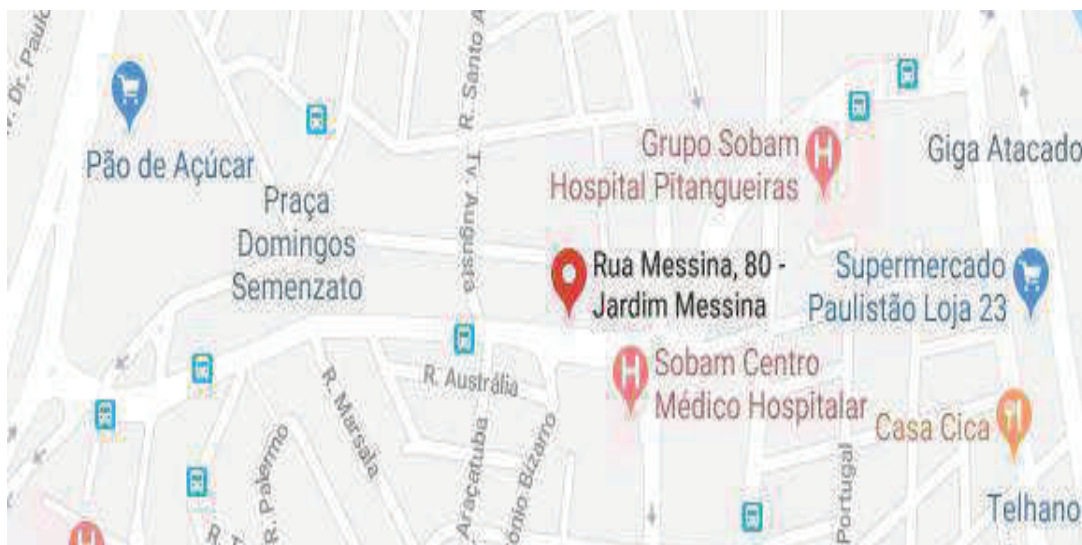
FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - Malu Lacerda (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dorms-em-jundiai-piazza-messina!!!-2935988650.html)

utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)

R₄ – Valor R\$ 478.000,00 – - Virado para os fundos (rua mais silenciosa) pegando o sol da manhã.

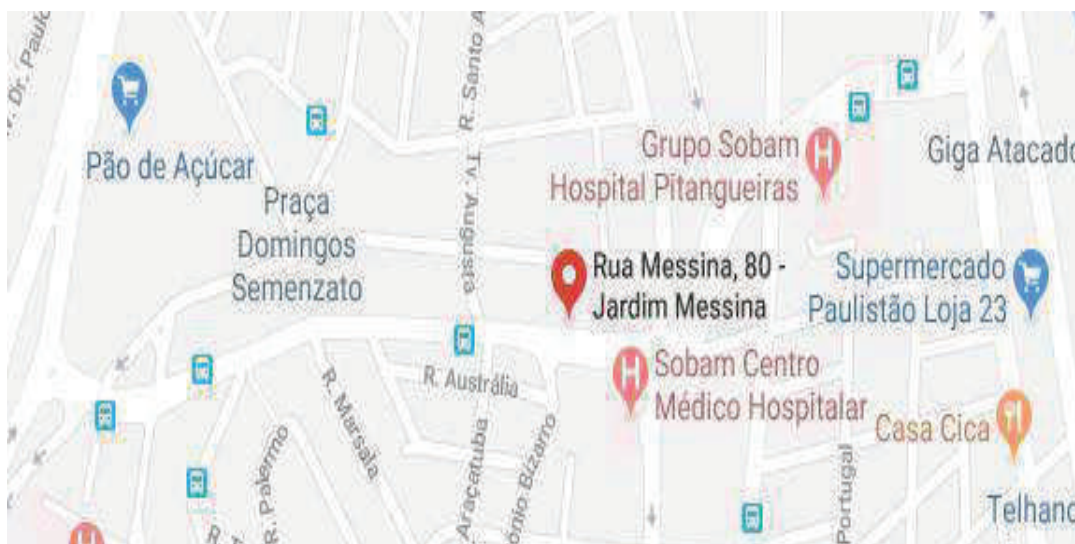
- Prédio recém pintado (2017 - pintura já foi quitada).
- Portaria 24h, salão de festas, churrasqueira + forno a lenha, piscina, academia, playground infantil, brinquedoteca e sala de jogos.
- Excelente planta, 77 m² muito bem distribuídos.
- Na mesma calçada da Drogasil que fica na esquina.
- Fretados para São Paulo e ônibus da Cometa param no ponto em frente.
- 850 metros do Jundiaí Shopping (10 min a pé).
- Possui gerador que, quando houver queda de energia, abastece as áreas comuns do prédio, portaria, elevadores e garagem. com 77.40 m². Custo por m² R\$ 6.175,71 (seis mil cento e setenta e cinco reais e setenta e um centavos)





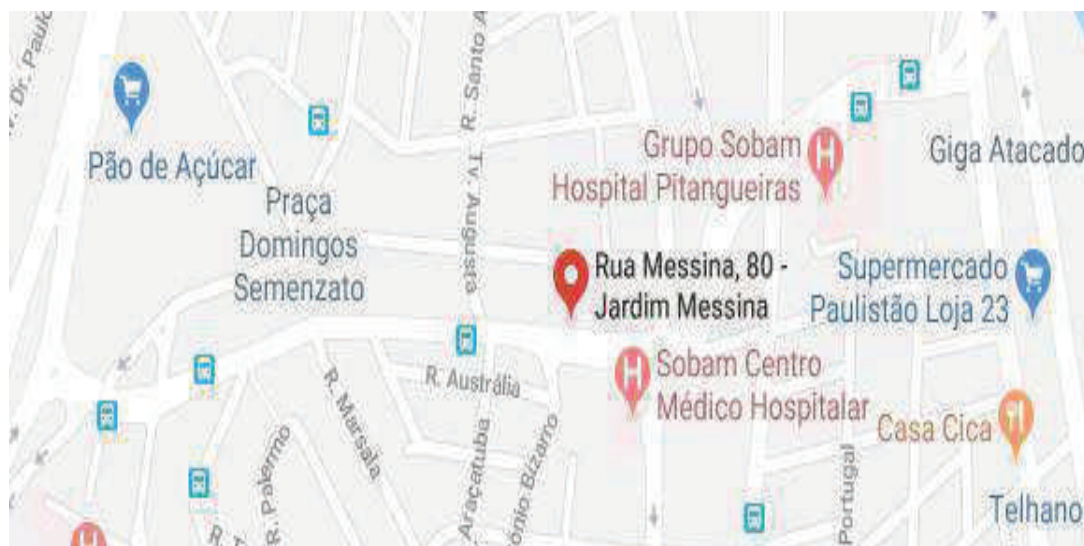
FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - Martins Imóveis (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-jundiai-bairro-jardim-messina-2931578503.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)

R₅ – Valor R\$ 468.000,00 – Edifício Piazza Messina, quinto andar, opção de 2 dormitórios (1 suíte) com sala ampliada ou 3 dormitórios (1 suíte), sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha, lavanderia, móveis planejados em todos os ambientes incluídos, varanda, 1 vaga coberta (subsolo), piscina, 2 salões de festas, salão de jogos, academia, portaria 24 horas. Reservamos o direito de qualquer erro de digitação. Nos reservamos o direito de alterar, a qualquer momento, sem prévio aviso, os preços anunciados. com 77.40 m². Custo por m² R\$ 6.046,51 (seis mil e quarenta e seis reais e cinquenta e um centavos)



FONTE DE PESQUISA: Jundiaí On-Line - IMOPLAN (www.jundiaionline.com.br/imoveis/lindo-apartamento-piazza-messina-44597)

R₆ – Valor R\$ 480.000,00 – Excelente apartamento perto do novo shopping jundiaí , rodoviária , supermercados , escolas , farmácias , rodovia anhanguera e bandeirantes 03 dormitórios sendo 1 suíte ,2 com armários planejados, piso duraflor sala para 02 ambientes com sanca de gesso ,piso duraflor sacada vista para serra cozinha com armários planejados lavanderia wcs com box blindex e armários 1 vaga de garagem coberta condominio com : piscina com deck , academia , salão de festa, salão de jogos, playground ,churrasqueiras com forno , brinquedoteca aceita permuta por apartamento até R\$250.000,00 com 77.40 m². Custo por m² R\$ 6.201,55 (seis mil duzentos e um reais e cinquenta e cinco centavos)



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	VALOR	METRAGEM - m ²	VALOR m ²
1	R\$ 430.000,00	77,40	R\$ 5.555,56
2	R\$ 400.000,00	77,40	R\$ 5.167,96
3	R\$ 399.000,00	77,40	R\$ 5.155,04
4	R\$ 478.000,00	77,40	R\$ 6.175,71
5	R\$ 468.000,00	77,40	R\$ 6.046,51
6	R\$ 480.000,00	77,40	R\$ 6.201,55
SOMA	R\$ 2.655.000,00	464,40	R\$ 34.302,33
MÉDIA	R\$ 442.500,00	77,40	R\$ 5.717,05

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - Soma R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 = V.G.V/L ÷ 6 = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO m2	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 5.717,05	77.40 m ²	R\$ 442.500,00

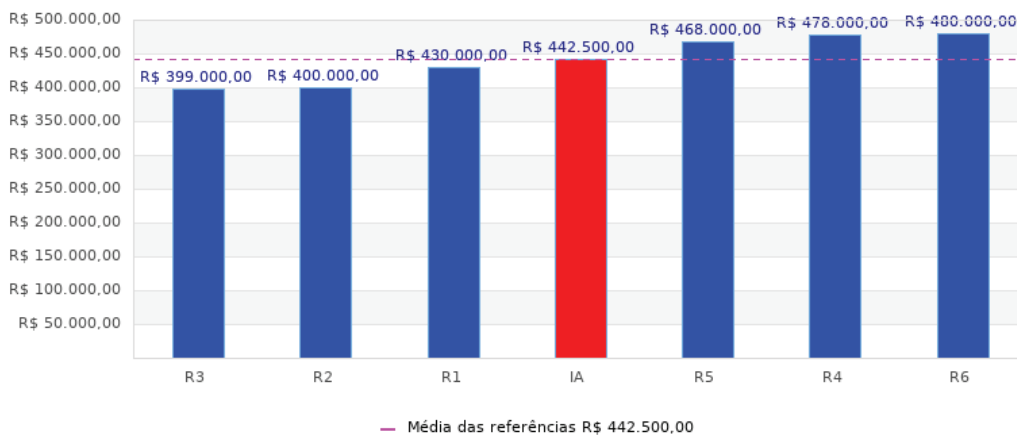
14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a)Rua Messina, 80 - Apto 94, Município de Jundiaí – SP,

15. CONCLUSÃO

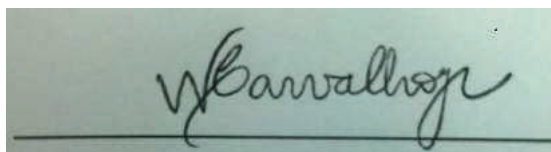
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 5.717,05	77	R\$ 442.500,00

15.1 - Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$442.500,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil e quinhentos Reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$420.375,00 (quatrocentos e vinte mil, trezentos e setenta e cinco Reais) e o máximo de R\$464.625,00 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e vinte cinco Reais).

15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO



Jundiaí, 13 de fevereiro de 2018



Perito: Wallace Dantas de Carvalho Jr

CRECI nº 128889-F



16. ANEXOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula	ficha
129.989	02
<small>verso</small>	

referente ao Processo n.º 01306373320145130011, Prenotado nesta Serventia aos dez (10) de novembro de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 393.396, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, Andressa Dias dos Santos (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Av.13- Em 23 de novembro de 2017.
 Pela certidão judicial passada aos sete (07) de novembro de dois mil e dezessete (2017), pela Escrivã Diretora da Terceiro Ofício Cível desta cidade e comarca, expedida nos autos da ação de EXECUÇÃO CIVIL – Processo nº 1014354-37.2015.8.26.0309, que EDIFÍCIO RESIDENCIAL PIAZZA MESSINA, inscrito no CNPJ nº 16.643.593/0001-44, move contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97, para cobrança da dívida do valor de vinte e três mil, trezentos e onze reais e cinquenta e cinco centavos (R\$ 23.311,55), Prenotada nesta Serventia em sete (07) de novembro de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 393.246, foi o imóvel objeto da presente matrícula, **PENHORADO** por **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PIAZZA MESSINA**, inscrito no CNPJ nº 16.643.593/0001-44, tendo sido nomeada como fiel depositária a CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, Andressa Dias dos Santos (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em: 11/2/2018 17:45:21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALLACE DANTAS DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2018 às 10:52, sob o número WJAI187000223077. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013653-13.2014.8.26.0309 e código 265C037.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiá

matricula: **129.989** ficha: **02**

Jundiá, 05 de outubro de 2016

Av.8: - Em 05 de outubro de 2016.
Pelo Comunicado Protocolado sob n.º 201609.2910.00194345-IA-280 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em vinte e nove (29) de setembro de dois mil e dezesseis (2016), emitido pela Vara do Trabalho da cidade de Patos, Estado da Paraíba - Tribunal Regional do Trabalho da Décima Terceira Região, referente ao Processo n.º 01683005020135130011, Prenotado nesta Serventia, em trinta (30) de setembro de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 376.197, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97. Título qualificado por Andressa Regina Nunes de Moraes. A Escrevente Autorizada *[Assinatura]* (ANDRESSA REGINA NUNES DE MORAES).

Av.9: - Em 21 de março de 2017.
Pela Certidão Judicial passada aos sete (07) de fevereiro de dois mil e dezessete (2017), pelo Escrivão Judicial I da Quinta Vara Cível desta cidade e comarca, tendo como Exequente BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12 e como Executados CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97 e RÔMULO MENDES GUIMARÃES, inscrito no CPF nº 864.090.006-00; e, requerimento firmado nesta cidade, aos quatorze (14) de março de dois mil e dezessete (2017), é feita a presente averbação nesta Matrícula, conforme disposto no Artigo 828 do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei nº 13.105/15, para constar que em onze (11) de novembro de dois mil e dezesseis (2016), foi distribuída a **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações** sob n.º 1019528-90/2016.8.26.0309 à Quinta Vara Cível desta cidade e comarca, cujo valor da causa é de três milhões, quarenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e dezessete centavos (R\$ 3.041.454,17). Título Prenotado nesta Serventia aos dois (02) de março de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 387.735, qualificado e digitado por Fernanda Nascimento Cordeiro Santiago. A Escrevente Autorizada *[Assinatura]* (FERNANDA NASCIMENTO CORDEIRO SANTIAGO).

Av.10: - Em 01 de setembro de 2017.
Pelo Comunicado Protocolado sob n.º 201708.2313.00346529-IA-950 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em vinte e três (23) de agosto de dois mil e dezessete (2017), emitido pela Terceira Vara do Trabalho da cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais - Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região, referente ao Processo n.º 00019532120135030103, Prenotado nesta Serventia em vinte e quatro (24) de agosto de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 390.100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97. Título qualificado e digitado por Elaine Cristina Souza. A Escrevente Autorizada *[Assinatura]* (ELAINE CRISTINA SOUZA).

Av.11: - Em 11 de setembro de 2017.
Pelo Ofício passado aos dezessete (17) de agosto de dois mil e dezessete (2017), pela MMª. Juíza de Direito da Segunda Vara Cível desta cidade e comarca, Prenotado nesta Serventia aos vinte e nove (29) de agosto de dois mil e dezessete (2017), sob o n.º 390.258, é feita a presente averbação por determinação judicial, para ficar constando a existência da Ação de Procedimento Comum - Medida Cautelar - Processo n.º 1012314-82.2015.8.26.0309 à Segunda Vara Cível desta cidade e comarca, tendo como Requerente a CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. e como requerida a METALÚRGICA VA-LE ARTIGOS DE SERRALHERIA LTDA EPP, cujo valor da causa é de cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e quinze centavos (R\$ 147.488,15), a fim de dar conhecimento a terceiros, em cumprimento ao acórdão de fls. 188/193 proferido quando do julgamento do recurso de Apelação, cujo trânsito em julgado ocorreu dia treze (13) de julho de dois mil e dezessete (2017). Título qualificado e digitado por Leonardo de Paula Caputo. O Escrevente Autorizado *[Assinatura]* (LEONARDO DE PAULA CAPUTO).

Av.12: - Em 16 de novembro de 2017.
Pelo Comunicado Protocolado sob n.º 201711.0317.00395265-IA-200 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em três (03) de novembro de dois mil e dezessete (2017), emitido pela Vara do Trabalho de Patos, Estado do Paraíba - Tribunal Regional do Trabalho da Décima Terceira Região,

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALLACE DANTAS DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2018 às 10:52, sob o número WJAI187000223077. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013653-13.2014.8.26.0309 e código 265C037.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 129.989	ficha 01
verso	

(2012), pela Prefeitura Municipal local, Prenotada nesta Serventia em vinte e cinco (25) de maio de dois mil e doze (2012), sob n.º 311.687, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 03.046.0054, nesta Municipalidade, em área maior. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado, MURILLO HÁKIME PIMENTA.

Av.4.- Em 27 de junho de 2012.
Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **"Residencial Piazza Messina"**, e instituído o respectivo condomínio conforme Averbação n.º 09 e Registro n.º 10 da Matrícula n.º 101.751, verifica-se que a incorporadora cumpriu sua obrigação de construir, passando a Unidade Autônoma constituída pelo **Apartamento número noventa e quatro (94)**, tipo, situado na Rua Messina, n.º 80, nesta cidade e comarca, já **CONCLUÍDA** a constituir-se da Matrícula n.º **129.989**, desta Serventia. Título qualificado e digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado, MURILLO HÁKIME PIMENTA.

Av.5.- Em 19 de dezembro de 2014.
Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em trinta (30) de abril de dois mil e nove (2009), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 32.451/10-6, em dezenove (19) de janeiro de dois mil e dez (2010) e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, Empresarial de vinte e um (21) de janeiro de dois mil e dez (2010), já Microfilmada por esta serventia, em vinte e um (21) de junho de dois mil e dez (2010), sob n.º 282.435, e instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado aos cinco (05) de agosto de dois mil e quatorze (2014), Prenotado nesta Serventia aos doze (12) de dezembro de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 349.537, consta que o credor **BANCO ITAU S.A.**, teve sua razão social alterada para **ITAU UNIBANCO S.A.**. Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada, MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA.

Av.6.- Em 19 de dezembro de 2014.
Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado aos cinco (05) de agosto de dois mil e quatorze (2014), Prenotado nesta Serventia aos doze (12) de dezembro de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 349.537, o credor **ITAU UNIBANCO S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n.º 100, Torre Olavo Setubal, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrito no CNPJ n.º 60.701.190/0001-04, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do Registro n.º 01 desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADO** o referido registro. Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada, MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA.

Av.7.- Em 05 de agosto de 2015.
Pelo Mandado Judicial passado aos vinte e nove (29) de julho de dois mil e quinze (2015), pela Escrivã Diretora da Quarta Vara Cível desta cidade e comarca, expedido nos autos da Ação de Execução Civil - Processo n.º 1013653-13.2014.8.26.0309, que **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no C.N.P.J. n.º 90.400.888/0001-42 move contra **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA**, inscrita no C.N.P.J. n.º 05.106.314/0001-97, CIG - NEGOCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no C.N.P.J. n.º 11.235.412/0001-27 e **RÔMULO MENDES GUIMARÃES** inscrito no CPF. n.º 864.090.006-00, para cobrança da dívida do valor de um milhão, seiscentos e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos (R\$ 1.608.982,63), Prenotado sob n.º 358.588, em trinta (30) de julho de dois mil e quinze (2015), foi o imóvel objeto da presente matrícula e das matrículas n.ºs 114.139, 114.138 e 130.016, desta Serventia, **PENHORADOS** por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no C.N.P.J. n.º 90.400.888/0001-42, tendo sido nomeada como fidejussória a empresa **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA**. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, ANDRESSA DIAS DOS SANTOS.

*
- continua na ficha n.º 02 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
129.989

ficha
01

10

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

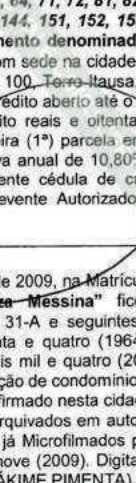
Jundiaí, 10 de setembro de 2010

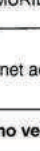
IMÓVEL:- UM APARTAMENTO sob número noventa e quatro (94), "Tipo", em construção, localizado no nono (9º) andar, do Empreendimento denominado "**Residencial Piazza Messina**", situado na Rua Messina, nesta cidade e comarca, contendo uma área privativa coberta de 77,4000m², a área comum de 42,2509m², já incluída a área comum de garagem de 12,5000m², que corresponderá o direito ao uso de uma (01) vaga na garagem do edifício, localizada no subsolo em lugar individual, indeterminada, perfazendo a área total de 119,6509m², correspondendo a fração ideal de 1,2542% do terreno equivalente a 16,0788m².


CONTRIBUINTE:- 03.046.0008, 03.046.0009, 03.046.0010, e 03.046.0011 (em área maior).

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA, com sede nesta, na Rua Comendador Gumercindo Barranqueiros, nº 570, Bairro Moisés, nesta cidade, CEP 13211-410, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 05.106.314/0001-97.

REGISTROS ANTERIORES:- R.1 feito em 24 de agosto de 2009, e R.2 feito em 30 de novembro de 2009, ambos na Matrícula n.º 101.751.

O Substituto do Oficial, 

R.1:- Em 10 de setembro 2010.
Pela Cédula de Crédito Bancário n.º 101-176707-0-2265, emitida na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e três (23) de abril de dois mil e dez (2010), Prenotada nesta Serventia, em vinte e seis (26) de agosto de dois mil e dez (2010), sob n.º 284.830, a proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., já qualificada, deu em **HIPOTECA** de primeiro único e especial grau e sem concorrência de terceiros, a **fração ideal de 1,2542%, equivalente a 16,0788m²** do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao **Apartamento número noventa e quatro (94), em construção**, e as frações ideais do terreno que corresponderão aos Apartamentos n.ºs **01, 02, 12, 13, 14, 21, 23, 24, 31, 32, 34, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 64, 71, 72, 81, 82, 83, 92, 93, 101, 103, 104, 111, 112, 114, 121, 122, 123, 132, 133, 134, 141, 143, 144, 151, 152, 153, 154, 161, 162, 163, 164, 171, 172, 173, 174, 181, e 182, todos do empreendimento denominado Residencial Piazza Messina, em construção**, em favor do **BANCO ITAU S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, **Terra Itaúsa**, inscrito no CNPJ/MF. sob n.º 60.701.190/0001-04, para garantia do pagamento do crédito aberto até o valor máximo de cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, duzentos e oito reais e oitenta e seis centavos (R\$ 5.453.208,86), com o prazo máximo para liberação da primeira (1ª) parcela em noventa (90) dias e prazo de carência de doze (12) meses, a taxa de juros efetiva anual de 10,80% e efetiva mensal de 0,85830%, tudo na forma e condições constantes da presente cédula de crédito bancário. Título qualificado e digitado por Bruno Roger de Souza. O Escrevente Autorizado,  (BRUNO ROGER DE SOUZA).

Av.2:- Em 06 de outubro de 2010.
Conforme Averbação n.º 03, feita em 30 de novembro de 2009, na Matrícula n.º 101.751, consta que o empreendimento denominado "**Residencial Piazza Messina**" ficou constituído como **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, conforme dispõe os artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591 de dezesseis (16) de dezembro de mil e novecentos e sessenta e quatro (1964), com as alterações introduzidas pela lei n.º 10.931 de dois (02) de agosto de dois mil e quatro (2004), para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação de condomínio objeto do Registro n.º 02, da referida matrícula n.º 101.751, conforme requerimento firmado nesta cidade aos trinta e um (31) de agosto de dois mil e nove (2009), e demais documentos arquivados em autos próprio do processo de Incorporação de Condomínio do referido empreendimento, já Microfilmados por esta Serventia sob n.º 273.593, aos vinte e nove (29) de outubro de dois mil e nove (2009). Digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado,  (MURILO HÁKIME PIMENTA).

Av.3:- Em 27 de junho de 2012.
Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos vinte e um (21) de junho de dois mil e doze

- segue no verso -

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da médiaV.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

WALACE DANTAS DE CARVALHO JÚNIOR

CRECISP 128889

CNAI 11022

Dados Pessoais

CPF: 082.539.648-46

Telefone 1: (11) 99596-0588

E-mail: walace.dantas@creci.org.br

Formação

Técnico em Transações Imobiliárias - EBRAEEspecialista em Consultoria de Imóveis - SCIESPTecnólogo em Processamento de Dados - Universidade Mackenzie

Experiência

Perícia judicial em Avaliação de Imóveis - processo 1016949-77.2013.8.26.0309- 4ª Vara Cível Comarca Jundiaí

Perícia judicial em Avaliação de Imóveis - processo 0008382-94.2001.8.26.0309 - 4ª Vara Cível Comarca Jundiaí

Perícia judicial em TI - processo Penal 0003445-75.2008.403.6127 – 1ª Vara Federal São João da Boa Vista;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2018

Foto 01 - A - Sala



ENDEREÇO

**Rua Messina, 80 – Apto 174 – CEP 13207-480
Jardim Messina – Jundiaí – SP**

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	20
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	28
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	28
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	29
14. ENCERRAMENTO.....	30
15. CONCLUSÃO.....	31
16. ANEXOS.....	33
17. ABREVIATURAS.....	36
18. CURRÍCULO.....	36

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Construtora e Incorporadora Guarany Ltda - CNPJ: 05.106.314/0001-97
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 13 de fevereiro de 2018
- 1.3 - Data da vistoria: 09 de fevereiro de 2018
- 1.4 - Finalidade: Judicial
- 1.5 - Objetivo: Avaliação para Leilão
- 1.6 - Categoria do IA: Apartamento

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob número 128889 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 11022 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 128889, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 130016 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado “In Loco” pelo avaliador, local conforme segue:

4.2 - Apto contendo sala com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social, 3 quartos, sendo 1 com suíte. Piso do tipo Carpete de Madeira nos quartos, sala e corredor. Piso do tipo Cerâmico nos banheiros, cozinha, sacada e área de serviço. Banheiros, cozinha e área de serviço são azulejados até o teto. Está em bom estado de conservação.

4.3 - Edifício contendo:

4.4 - Piso Térreo: Playground com brinquedos de plástico, área gourmet toda envidraçada, piscina, salão de festas envidraçado, academia, brinquedoteca, sala de jogos.

4.5 - 2º Subsolo: 2 vagas de garagem (nros 37 e 38)

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A rua Messina tem início na Rua Bom Jesus de Pirapora, findando na Avenida 9 de julho. A referida rua tem pavimentação asfáltica, dotada de calçadas laterais, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização, serviço telefônico, elétrico e de água..É servida por linhas de ônibus municipais.

5.2 - Ela possui mão dupla para trânsito de veículos, separadas por canteiro central. Edifício situa-se no sentido da Av. 9 de Julho.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região urbanizada dotada de imóveis residenciais e comerciais. Tais como: supermercados, farmácias, hospitais, escolas, academias de ginástica, bancos, panificadoras, bares, restaurantes, postos de combustíveis, lojas de produtos e prestações de serviços em geral.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 03.046.0124
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.136,10
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 113,61
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - A - Sala



Foto 03 - B - Sacada



Foto 04 - C - Cozinha



Foto 05 - D - Área de Serviço



Foto 06 - E - Banheiro



Foto 07 - F - Quarto 1



Foto 08 - G - Quarto 1 (2)



Foto 09 - H - Quarto 2 (1)



Foto 10 - I - Quarto 2 (2)



Foto 11 - J - Quarto 3 - Suíte (1)



Foto 12 - L - Quarto 3 - Suíte (2)



Foto 13 - M - Quarto 3 - Suíte (3)



Foto 14 - N - Banheiro - Suíte



Foto 15 - O - Playground



Foto 16 - P - Área Gourmet (1)



Foto 17 - Q - Área Gourmet (2)



Foto 18 - R - Piscina

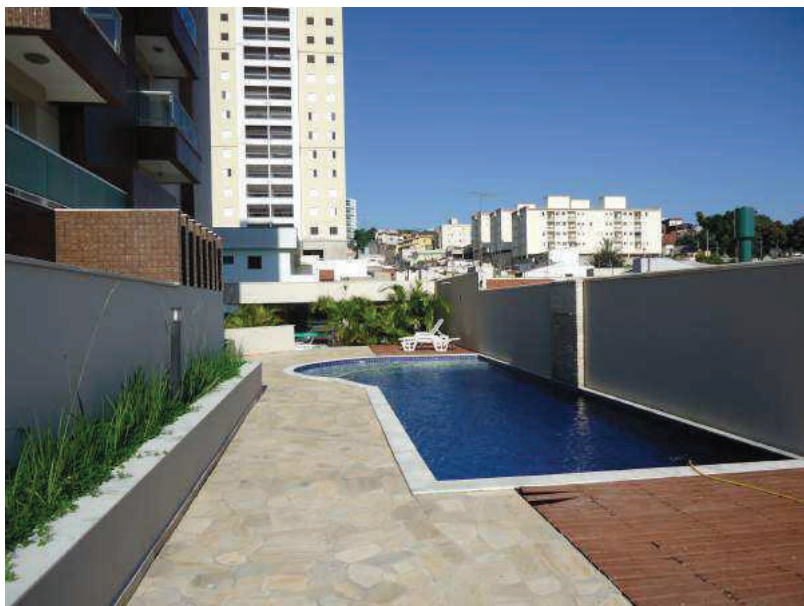


Foto 19 - S - Salão de Festas

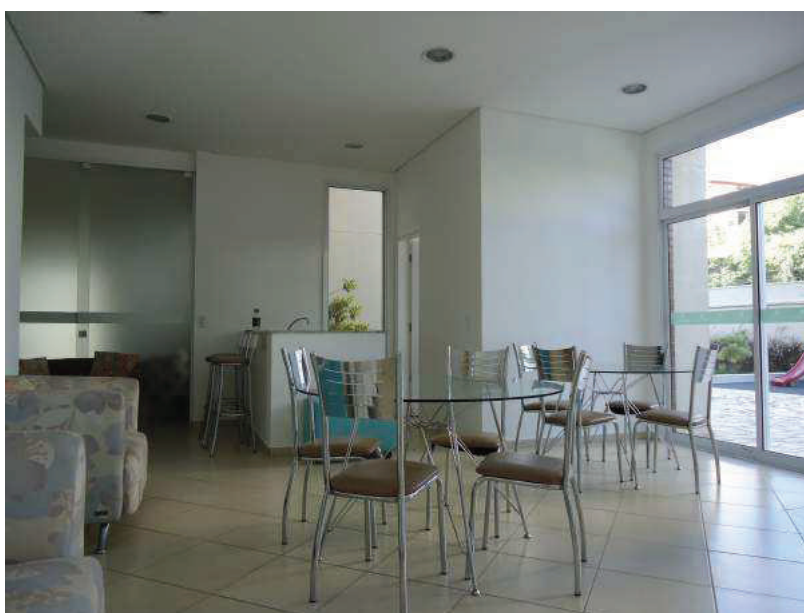


Foto 20 - T - Academia



Foto 21 - U - Brinquedoteca



Foto 22 - V - Sala de Jogo



Foto 23 - X - Vagas



Foto 24 - Z - Vista Externa Edifício



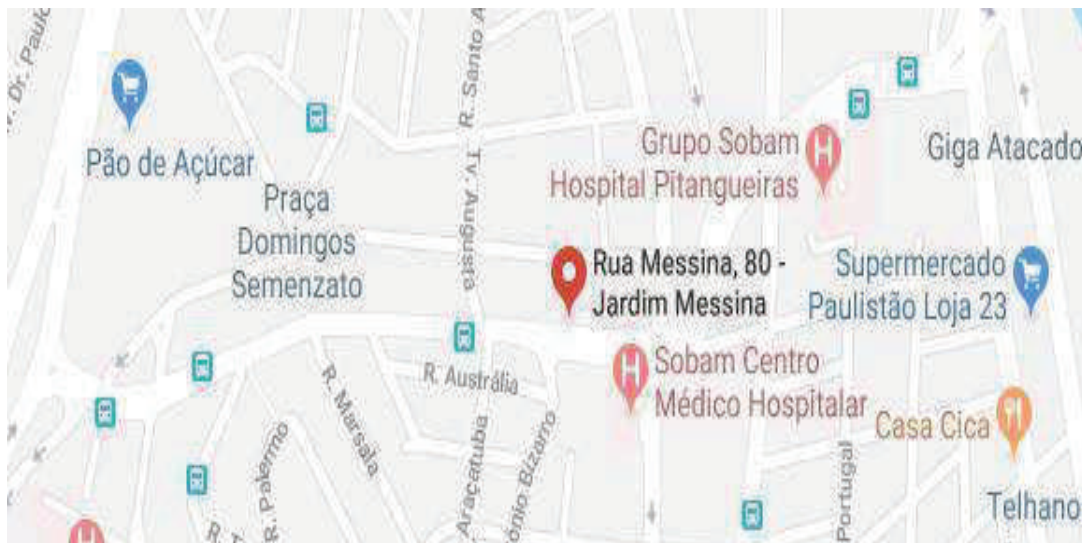
10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: VivaReal - Barreto & Pincinato Negócios Imobiliários (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-messina-bairros-jundiai-com-garagem-78m2-venda-RS460000-id-84657868/)

R₁ – Valor R\$ 460.000,00 – Apartamento para Venda e Locação Jardim Messina, Jundiaí, opção de 03 dormitórios (01 suíte), com ar
Apartamento para Venda e Locação Jardim Messina, Jundiaí, opção de 03 dormitórios (01 suíte), com armários, sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha planejada, lavanderia, móveis planejados em todos os ambientes incluídos, varanda, 02 vagas garagem coberta (subsolo), piscina, 02 salões de festas, salão de jogos, academia, portaria 24 horas, 77,00 m²

Localizado próximo ao Jundiaí Shopping, Pão de Açúcar, hospitais e rodoviária, fácil acesso as rodovias Anhanguera e Bandeirantes. com 77.40 m². Custo por m² R\$ 5.943,15 (cinco mil novecentos e quarenta e três reais e quinze centavos)





FONTE DE PESQUISA: VivaReal - Francisco Cezar Sousa (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-messina-bairros-jundiai-com-garagem-89m2-venda-RS529000-id-91620821/)

R₂ – Valor R\$ 529.000,00 – Apartamento 3 dormitórios, 89 m² ao lado do HU.

Creci 157.982 WhatsApp FRANCISCO
Creci 149.489 Whatsapp ANA
Código p/ informação AP00028

Condomínio Abitare Eco Club.
3 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, 2 vagas cobertas. Todo planejado, aquecimento á gás.
Próximo Av. nove de julho, shopping jundiaí.
Lindo apto. Permuta por casa terrea em Jundiaí.

Características do imóvel

Armário nos banheiros
Armário nos dormitórios
Churrasqueira
Cozinha
Piscina
Portaria 24 horas
Varanda com 89.00 m². Custo por m² R\$ 5.943,82 (cinco mil novecentos e quarenta e três reais e oitenta e dois centavos)



FONTE DE PESQUISA: VivaReal - Andrea Quadros
 (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-messina-bairros-jundiai-com-garagem-89m2-venda-RS499000-id-90583077/)

R₃ – Valor R\$ 499.000,00 – Apartamento possui 03 quartos sendo um escritório e uma suíte com armários embutidos, banheiro com box e gabinete. Possui cozinha americana com armários e banheiro com gabinete e box. Possui ainda amplo terraço gourmet com churrasqueira.

O condomínio possui lazer completo e fica localizado próximo a Avenida 09 de Julho, principal Avenida da Cidade com 89.00 m². Custo por m² R\$ 5.606,74 (cinco mil seiscientos e seis reais e setenta e quatro centavos)

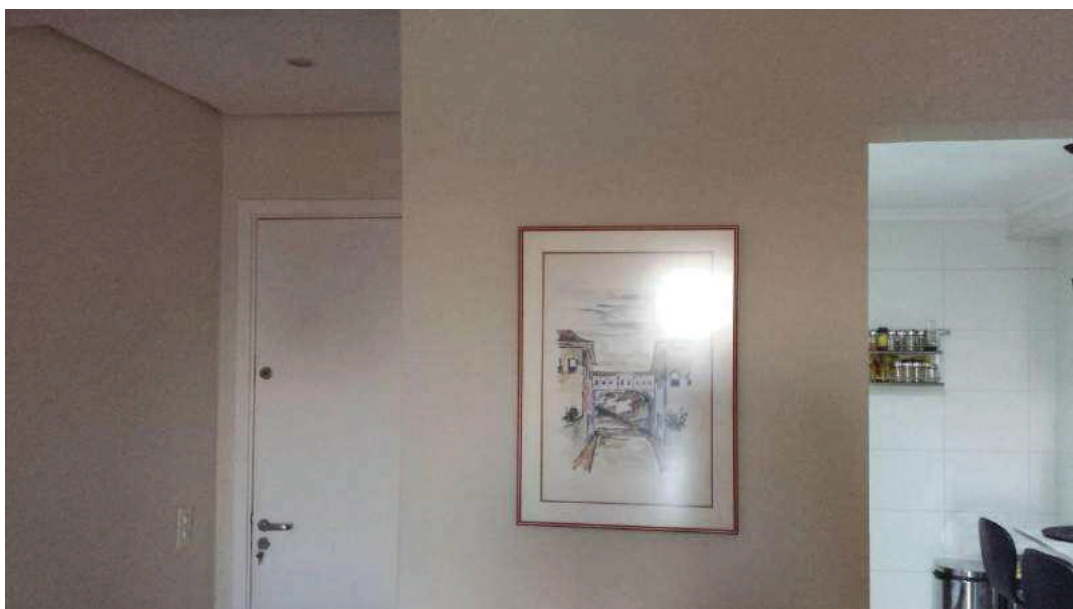


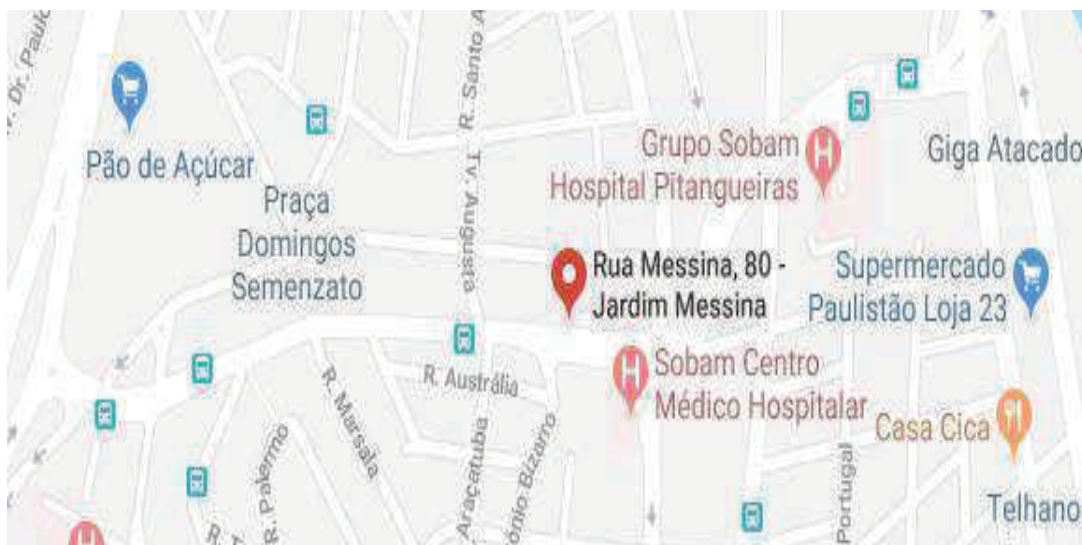
FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - Malu Lacerda ([www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dorms-em-jundiai-piazza-messina!!!-2935988650.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDa-](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dorms-em-jundiai-piazza-messina!!!-2935988650.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)
tos=true)

R₄ – Valor R\$ 478.000,00 – - Virado para os fundos (rua mais silenciosa) pegando o sol da manhã.

- Prédio recém pintado (2017 - pintura já foi quitada).

- Portaria 24h, salão de festas, churrasqueira + forno a lenha, piscina, academia, playground infantil, brinquedoteca e sala de jogos.
- Excelente planta, 77 m2 muito bem distribuídos.
- Na mesma calçada da Drogasil que fica na esquina.
- Fretados para São Paulo e ônibus da Cometa param no ponto em frente.
- 850 metros do Jundiaí Shopping (10 min a pé).
- Possui gerador que, quando houver queda de energia, abastece as áreas comuns do prédio, portaria, elevadores e garagem com 77.40 m². Custo por m² R\$ 6.175,71 (seis mil cento e setenta e cinco reais e setenta e um centavos)

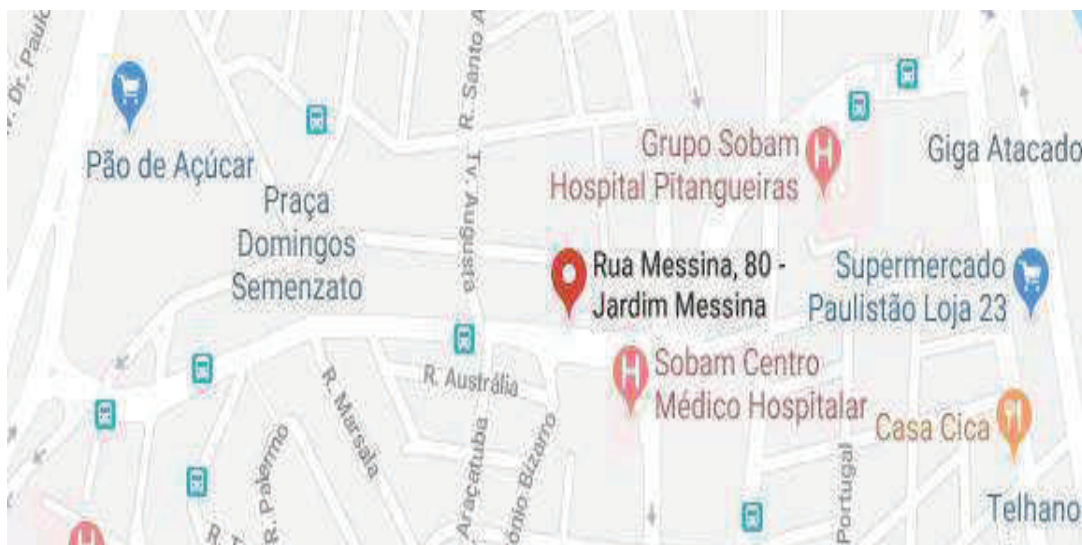




FONTE DE PESQUISA: VivaReal - Imóveis Jundiaí
(www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-messina-bairros-jundiai-com-garagem-77m2-venda-RS480000-id-74233803/)

R₅ – Valor R\$ 480.000,00 – Preço de compra R\$ 480.000 Tipo de imóvel Apartamento Área 77m² (R\$ 6.233/m²) 3 quartos (sendo suíte) 1 banheiro 2 vagas Estamos a disposição para maiores informações. com 77.40 m². Custo por m² R\$ 6.201,55 (seis mil duzentos e um reais e cinquenta e cinco centavos)





FONTE DE PESQUISA: Jundiaí On-Line - IMOPLAN (www.jundiaionline.com.br/imoveis/lindo-apartamento-piazza-messina-44597)

R₆ – Valor R\$ 480.000,00 – Excelente apartamento perto do novo shopping jundiaí , rodoviária , supermercados , escolas , farmácias , rodovia anhanguera e bandeirantes 03 dormitórios sendo 1 suíte ,2 com armários planejados, piso duraflor sala para 02 ambientes com sanca de gesso ,piso duraflor sacada vista para serra cozinha com armários planejados lavanderia wcs com box blindex e armários 1 vaga de garagem coberta condominio com : piscina com deck , academia , salão de festa, salão de jogos, playground ,churrasqueiras com forno , brinquedoteca aceita permuta por apartamento até R\$250.000,00 com 77.40 m². Custo por m² R\$ 6.201,55 (seis mil duzentos e um reais e cinquenta e cinco centavos)



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	VALOR	METRAGEM - m ²	VALOR m ²
1	R\$ 460.000,00	77,40	R\$ 5.943,15
2	R\$ 529.000,00	89,00	R\$ 5.943,82
3	R\$ 499.000,00	89,00	R\$ 5.606,74
4	R\$ 478.000,00	77,40	R\$ 6.175,71
5	R\$ 480.000,00	77,40	R\$ 6.201,55
6	R\$ 480.000,00	77,40	R\$ 6.201,55
SOMA	R\$ 2.926.000,00	487,60	R\$ 36.072,53
MÉDIA	R\$ 487.666,67	81,27	R\$ 6.012,09

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - Soma R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 = V.G.V/L ÷ 6 = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO m2	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 6.000,82	77.40 m ²	R\$ 464.463,49

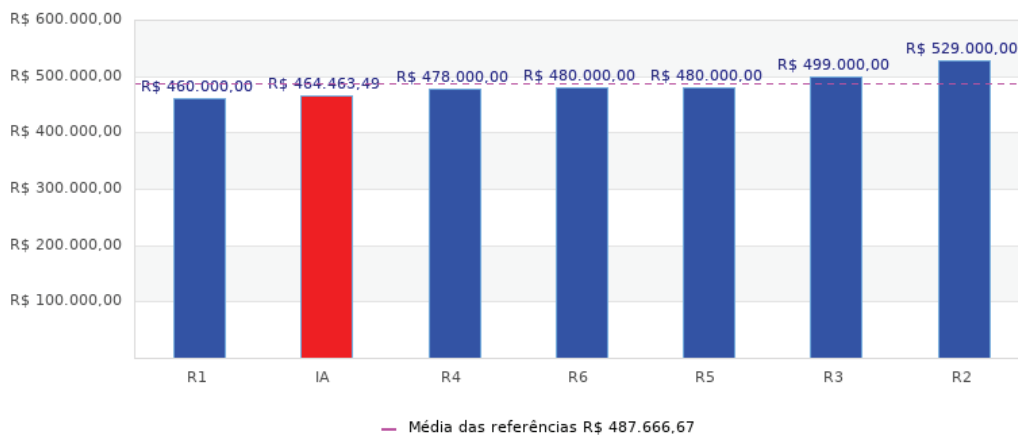
14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Messina, 80 - Apto 174, Município de Jundiáí – SP,

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 6.000,82	77	R\$ 464.463,49

15.1 - Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$464.463,49 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e três Reais e quarenta e nove centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$441.240,32 (quatrocentos e quarenta e um mil, duzentos e quarenta Reais e trinta e dois centavos) e o máximo de R\$487.686,66 (quatrocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e oitenta e seis Reais e sessenta e seis centavos).

15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO



Jundiai, 13 de fevereiro de 2018

Perito: Wallace Dantas de Carvalho Jr

CRECI nº 128889-F



16. ANEXOS

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **130.016** ficha: **02**

1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiá

Jundiá, 05 de agosto de 2015

das matrículas nºs 114.139, 129.989 e 114.138, desta Serventia, **PENHORADOS** por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no C.N.P.J. nº 90.400.888/0001-42, tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *Andressa Dias dos Santos* (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Av.9 - Em 05 de outubro de 2016.
Pelo Comunicado Protocolado sob nº 201609.2910.00194345-IA-280 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em vinte e nove (29) de setembro de dois mil e dezesseis (2016), emitido pela Vara do Trabalho da cidade de Patos, Estado da Paraíba - Tribunal Regional do Trabalho da Décima Terceira Região, referente ao Processo nº 01683005020135130011, Prenotado nesta Serventia, em trinta (30) de setembro de dois mil e dezesseis (2016), sob nº 376.197, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97. Título qualificado por Andressa Regina Nunes de Moraes. A Escrevente Autorizada, *Andressa Regina Nunes de Moraes* (ANDRESSA REGINA NUNES DE MORAES).

Av.10 - Em 01 de setembro de 2017.
Pelo Comunicado Protocolado sob nº 201708.2313.00346529-IA-550 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em vinte e três (23) de agosto de dois mil e dezessete (2017), emitido pela Terceira Vara do Trabalho da cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais - Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região, referente ao Processo nº 00019532120135030103, Prenotado nesta Serventia em vinte e quatro (24) de agosto de dois mil e dezessete (2017), sob nº 390.100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97. Título qualificado e digitado por Elaine Cristina Souza. A Escrevente Autorizada, *Elaine Cristina Souza* (ELAINE CRISTINA SOUZA).

Av.11 - Em 16 de novembro de 2017.
Pelo Comunicado Protocolado sob nº 201711.0317.00395265-IA-200 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em três (03) de novembro de dois mil e dezessete (2017), emitido pela Vara do Trabalho de Patos, Estado do Paraíba - Tribunal Regional do Trabalho da Décima Terceira Região, referente ao Processo nº 01306373320145130011, Prenotado nesta Serventia aos dez (10) de novembro de dois mil e dezessete (2017), sob nº 393.396, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *Andressa Dias dos Santos* (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 11/2/2018 17:51:39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALLACE DANTAS DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2018 às 10:52, sob o número WJAI18700223077. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013653-13.2014.8.26.0309 e código 265C048.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
130.016	01
	verso

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, conforme dispõe os artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591 de dezesseis (16) de dezembro de mil e novecentos e sessenta e quatro (1964), com as alterações introduzidas pela lei n.º 10.931 de dois (02) de agosto de dois mil e quatro (2004), para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação de condomínio objeto do Registro n.º 02, da referida matrícula n.º 101.751, conforme requerimento firmado nesta cidade aos trinta e um (31) de agosto de dois mil e nove (2009), e demais documentos arquivados em autos próprio do processo de Incorporação de Condomínio do referido empreendimento, já Microfilmados por esta Serventia sob n.º 273.593, aos vinte e nove (29) de outubro de dois mil e nove (2009). Digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*, (MURILO HÁKIME PIMENTA).

Av.4: - Em 27 de junho de 2012.
Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos vinte e um (21) de junho de dois mil e doze (2012), pela Prefeitura Municipal local, Prenotada nesta Serventia em vinte e cinco (25) de maio de dois mil e doze (2012), sob n.º 311.687, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 03.046.0054, nesta Municipalidade, em área maior. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*, (MURILO HÁKIME PIMENTA).

Av.5: - Em 27 de junho de 2012.
Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado "**Residencial Piazza Messina**", e instituído o respectivo condomínio conforme Averbação n.º 09 e Registro n.º 10 da Matrícula n.º 101.751, verifica-se que a incorporadora cumpriu sua obrigação de construir, passando a Unidade Autônoma constituída pelo **Apartamento número cento e setenta e quatro (174)**, tipo, situado na Rua Messina, n.º 80, nesta cidade e comarca, já **CONCLUÍDA** a constituir-se da Matrícula n.º **130.016**, desta Serventia. Título qualificado e digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*, (MURILO HÁKIME PIMENTA).

Av.6: - Em 20 de fevereiro de 2015.
Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos trinta (30) de abril de dois mil e nove (2009), registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 32.451/10-6, já microfilmada por essa Serventia, e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos cinco (05) de agosto de dois mil e quatorze (2014), Prenotado nesta Serventia, em treze (13) de fevereiro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 351.796, consta que o ~~credor BANCO ITAU S.A.~~, teve sua razão social alterada para **ITAU UNIBANCO S.A.**. Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]*, (MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA).

Av.7: - Em 20 de fevereiro de 2015.
Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos cinco (05) de agosto de dois mil e quatorze (2014), Prenotado nesta Serventia, em treze (13) de fevereiro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 351.796, o ~~credor ITAU UNIBANCO S.A.~~, já qualificado, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do Registro n.º 1, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADO** o referido registro. Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]*, (MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA).

Av.8: - Em 05 de agosto de 2015.
Pelo Mandado Judicial passado aos vinte e nove (29) de julho de dois mil e quinze (2015), pela Escrivã Diretora da Quarta Vara Cível desta cidade e comarca, expedido nos autos da Ação de Execução Civil - Processo n.º 1013653-13.2014.8.26.0309, que BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no C.N.P.J. nº 90.400.888/0001-42 move contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA, inscrita no C.N.P.J. nº 05.106.314/0001-97, CIG - NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no C.N.P.J. nº 11.235.412/0001-27 e RÔMULO MENDES GUIMARÃES inscrito no CPF. nº 864.090.006-00, para cobrança da dívida do valor de um milhão, seiscentos e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos (R\$ 1.608.982,63), Prenotado sob n.º 358.588, em trinta (30) de julho de dois mil e quinze (2015), foi o imóvel objeto da presente matrícula e

- continua na ficha nº 02 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
130.016

ficha
01

10 **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ**

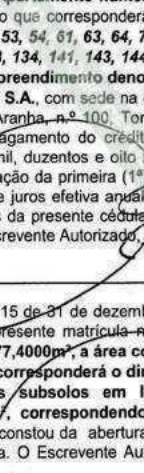
Jundiaí, **10** de **setembro** de **2010**

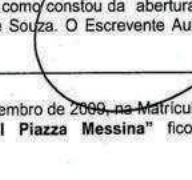
IMÓVEL - UM APARTAMENTO sob número **cento e setenta e quatro (174)**, "Tipo", em construção localizado no décimo sétimo (17º) andar, do Empreendimento denominado "**Residencial Piazza Messina**", situado na Rua Messina, nesta cidade e comarca, contendo uma área privativa coberta de **77,4000m²**, a área comum de **42,2509m²**, já incluída a área comum de garagem de **12,5000m²**, que corresponderá o direito ao uso de uma (01) vaga na garagem do edifício, localizada no subsolo em lugar individual, indeterminada, perfazendo a área total de **119,6509m²**, correspondendo a fração ideal de **1,2542%** do terreno equivalente a **16,0788m²**.


CONTRIBUINTE- 03.046.0008, 03.046.0009, 03.046.0010, e 03.046.0011 (em área maior).

PROPRIETÁRIA- **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA**, com sede nesta, na Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros, nº 570, Bairro Moisés, nesta cidade, CEP 13211-410, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.106.314/0001-97.

REGISTROS ANTERIORES- R.1 feito em 24 de agosto de 2009, e R.2 feito em 30 de novembro de 2009, ambos na Matrícula n.º 101.751.

O Substituto do Oficial, 

R.1- Em 10 de setembro de 2010.
Pela Cédula de Crédito Bancário n.º 101-176707-0-2265, emitida na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e três (23) de abril de dois mil e dez (2010), Prenotada nesta Serventia, em vinte e seis (26) de agosto de dois mil e dez (2010), sob n.º 284.830, a proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., já qualificada, deu em **HIPOTECA** de primeiro único e especial grau e sem concorrência de terceiros, a **fração ideal de 1,2542%, equivalente a 16,0788m²** do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao **Apartamento número cento e setenta e quatro (174), em construção**, e as frações ideais do terreno que corresponderão aos Apartamentos n.ºs **01, 02, 12, 13, 14, 21, 23, 24, 31, 32, 34, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 64, 71, 72, 81, 82, 83, 92, 93, 94, 101, 103, 104, 111, 112, 114, 121, 122, 123, 132, 133, 134, 141, 143, 144, 151, 152, 153, 154, 161, 162, 163, 164, 171, 172, 173, 181, e 182**, todos do empreendimento denominado **Residencial Piazza Messina, em construção**, em favor do **BANCO ITAÚ S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itausa, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04, para garantia do pagamento do crédito aberto até o valor máximo de cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, duzentos e oito reais e oitenta e seis centavos (R\$ 5.453.208,86), com o prazo máximo para liberação da primeira (1ª) parcela em noventa (90) dias e prazo de carência de doze (12) meses, a taxa de juros efetiva anual de **11,80%** e efetiva mensal de **0,85830%**, tudo na forma e condições constantes da presente cédula de crédito bancário. Título qualificado e digitado por Bruno Roger de Souza. O Escrevente Autorizado,  (BRUNO ROGER DE SOUZA).

Av.2- Em 27 de setembro de 2010.
Com fundamento no artigo 213, inciso I, "a" da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula na realidade possui a seguinte descrição: **contém uma área privativa coberta de 77,4000m², a área comum de 58,8478m², já incluída a área comum de garagem de 25,0000m², que corresponderá o direito ao uso de duas (02) vagas de garagem do edifício, localizadas nos subsolos em lugares individuais, indeterminadas, perfazendo a área total de 136,2878m², correspondendo a fração ideal de 1,4286% do terreno equivalente a 18,3147m², e não como constou da abertura desta matrícula. Ato isento de emolumentos.** Digitado por Bruno Roger de Souza. O Escrevente Autorizado,  (BRUNO ROGER DE SOUZA).

Av.3- Em 06 de outubro de 2010.
Conforme Averbação n.º 03, feita em 30 de novembro de 2009, na Matrícula n.º 101.751, consta que o empreendimento denominado "**Residencial Piazza Messina**" ficou constituído como

* - segue no verso - *

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

WALACE DANTAS DE CARVALHO JÚNIOR

CRECISP 128889

CNAI 11022

Dados Pessoais

Telefone: (11) 99596-0588

E-mail: walace.carvalho@me.com

Formação

Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE

Especialista em Consultoria de Imóveis – SCIESP

Tecnólogo em Processamento de Dados - Universidade Mackenzie

Experiência

Perícia judicial em Avaliação de Imóveis - processo 1016949-77.2013.8.26.0309- 4ª Vara Cível Comarca Jundiaí

Perícia judicial em Avaliação de Imóveis - processo 0008382-94.2001.8.26.0309 - 4ª Vara Cível Comarca Jundiaí

Perícia judicial em TI - processo Penal 0003445-75.2008.403.6127 – 1ª Vara Federal São João da Boa Vista;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2018

Foto 01 - Frente



ENDEREÇO

**Rua Alfenas, 89 – Lote 13 Quadra C – CEP 13215-731
Loteamento Pinheirinho – Jundiaí – SP**

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	19
14. ENCERRAMENTO.....	20
15. CONCLUSÃO.....	21
16. ANEXOS.....	23
17. ABREVIATURAS.....	26
18. CURRÍCULO.....	26

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Construtora e Incorporadora Guarany Ltda - CNPJ: 05.106.314/0001-97
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 14 de fevereiro de 2018
- 1.3 - Data da vistoria: 09 de fevereiro de 2018
- 1.4 - Finalidade: Judicial
- 1.5 - Objetivo: Avaliação para Leilão
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 128889 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 11022 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 128889, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 114138 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado “In Loco” pelo avaliador, local conforme segue:

4.2 - Terreno plano com 720 m² (18m X 40 m) . Possui ao seu lado esquerdo e aos fundos construções vizinhas. À sua direita confronta com o lote 14.

4.3 - Condomínio contendo portaria, muros em seus limites e quadra esportiva.

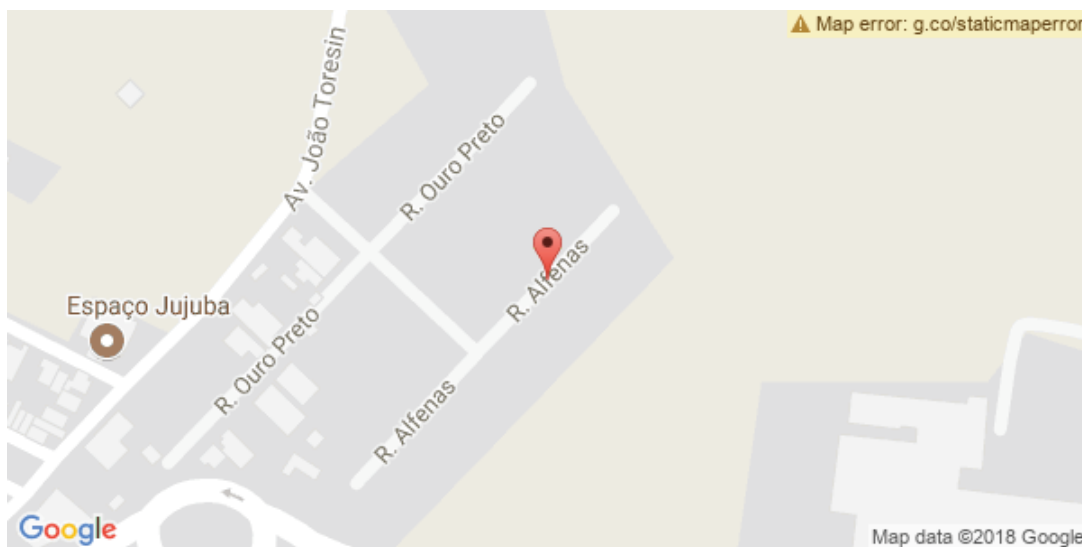
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A rua Alfenas é situada dentro do condomínio Reserva de São Carlos. Tem pavimentação asfáltica, dotada de calçadas laterais, guias, sarjetas, iluminação pública, serviço telefônico, elétrico e de água..É servida por linhas de ônibus municipais em suas imediações.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região urbanizada dotada de imóveis residenciais e comerciais. Tais como: supermercado, farmácia, escolas, academia de ginástica, panificadora, bares, restaurantes, postos de combustíveis, lojas de produtos e prestações de serviços em geral.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 56.009.0013
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.199,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 119,90
- 8.4 - Valor venal do terreno (720,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Frente



Foto 03 - Lateral



Foto 04 - Lazer

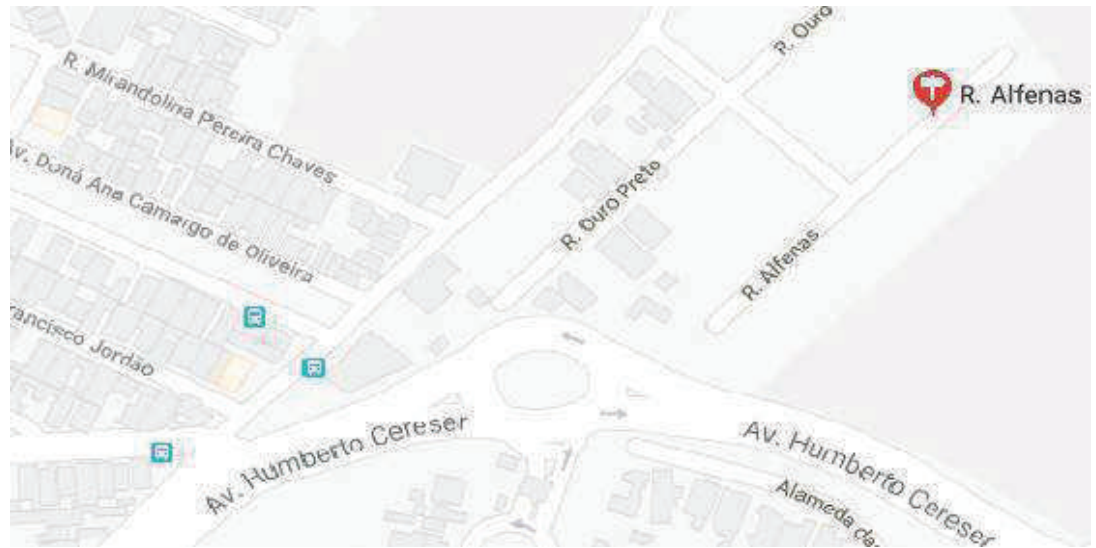


10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Blue Bonnet (www.bluebonnetimoveis.com.br/imovel/condominio-reserva-de-sao-carlos-otima-localizacao/TE0051-BLU)

R₁ – Valor R\$ 380.000,00 – Condomínio Reserva de São Carlos - Ótima localização, região de condomínios muito valorizados, tendo fácil acesso as Rod. Anhanguera e Bandeirantes, 10 minutos do centro da cidade. Condomínio com ótima topografia, terreno plano pronto para construir, portaria 24hs, ótimas casas em torno, quadra poliesportiva e salão de festas. Ligue, agende uma visita! com 720.00 m². Custo por m² R\$ 527,78 (quinhentos e vinte e sete reais e setenta e oito centavos)



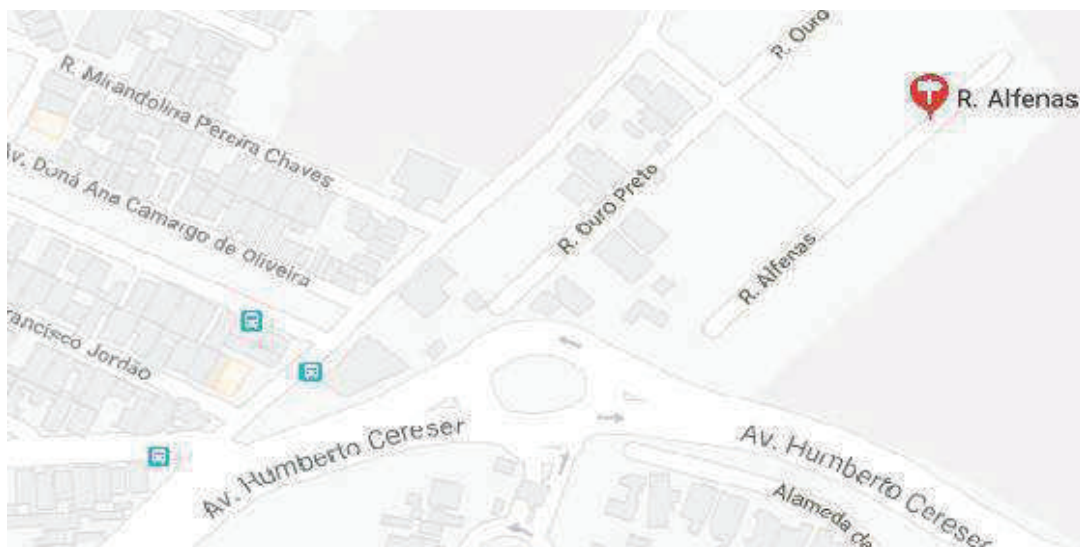


FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Blue Bonnet (www.bluebonnetimoveis.com.br/imovel/oportunidade-terreno-residencial-a-venda-condominio-reseva-de-sao-carlos/TE0052-BLU)

R₂ – Valor R\$ 330.000,00 – Terreno Residencial Jundiá Mirim Jundiá/SP
 Descrição do imóvel

Oportunidade!!! Terreno em condomínio fechado de alto padrão (Reserva de São Carlos), na cidade de Jundiá, bairro Jundiá Mirim, com 712 m², sendo 18m de frente e 40m de fundo, totalmente plano e com toda a infraestrutura, pronto para construir. Portaria 24 horas, quadra poliesportiva, futuro playground e salão de festas. com 712.00 m². Custo por m² R\$ 463,48 (quatrocentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos)





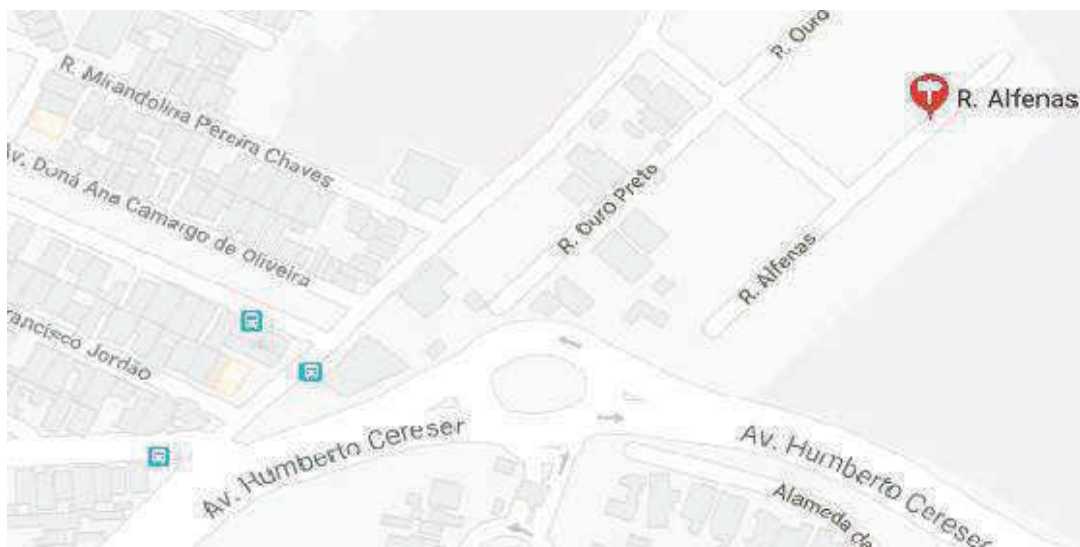
FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - GB Imob Negócios Imobiliários (www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-reserva-de-sao-carlos-2931668123.html)

R₃ – Valor R\$ 400.000,00 – Excelente terreno - Reserva de São Carlos

Descrição

Entre em contato e não perca essa oportunidade! Terreno no Caxambu com condições especiais! com 720.00 m². Custo por m² R\$ 555,56 (quinhentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos)

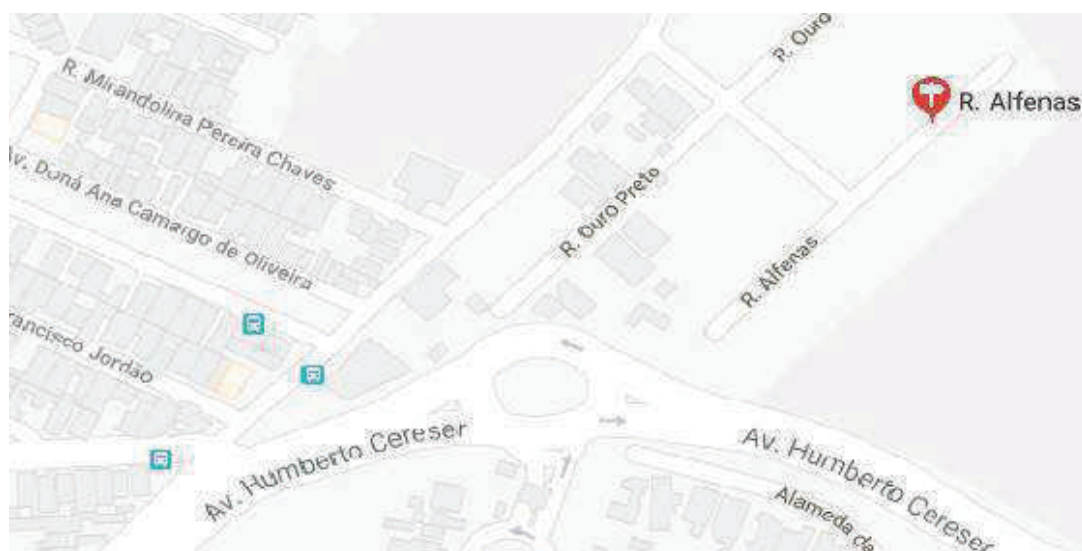




FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - V2 Imóveis
 (www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-para-venda-jundiai-sp-2935136749.html?
 utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDa-
 tos=true)

R₄ – Valor R\$ 450.000,00 – Descrição

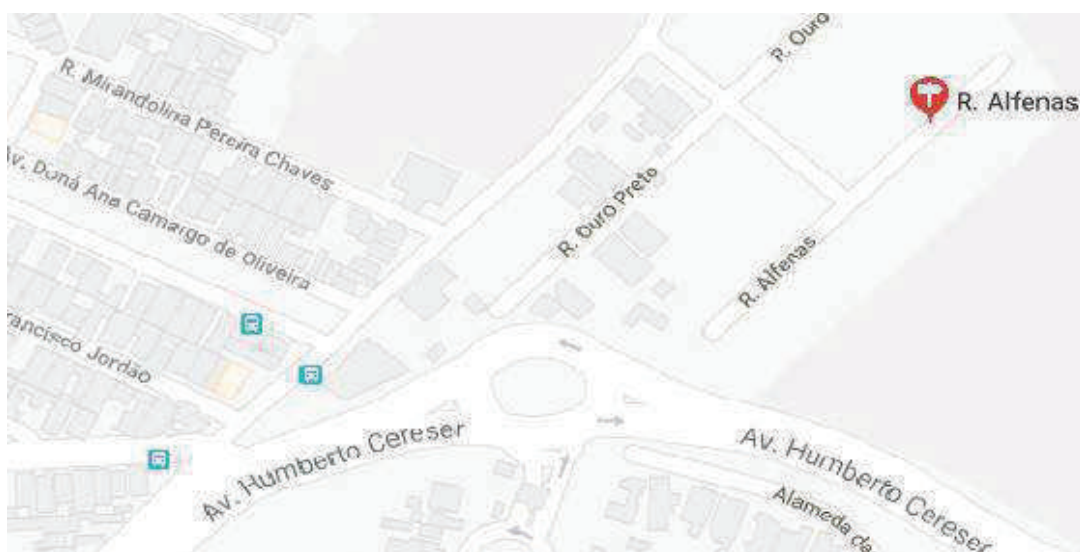
Condomínio Reserva de São Carlos - alto padrão, totalmente plano, pronto para construir, ótimas casas no entorno, construção mínima de 250m, portaria 24hs, quadra poliesportiva, futuro playground e salão de festas. Excelente localização com fácil acesso às rodovias Anhanguera e Bandeirantes, próximo ao parque da cidade, a dez minutos do centro. com 720.00 m². Custo por m² R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais)



FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - Martins Imóveis (www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-jundiai-reserva-de-sao-carlos-2933484864.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)

R₅ – Valor R\$ 389.000,00 – Descrição
Excelente Terreno em condomínio de alto padrão, Reserva São Carlos, em Jundiaí-SP, topografia plana, 720 m² (18x40), localizado na quadra central. Portaria 24 h. Documentação OK! Aceito permuta. Reservamo-nos o direito de qualquer erro de digitação. Nos reservamos o direito de alterar, a

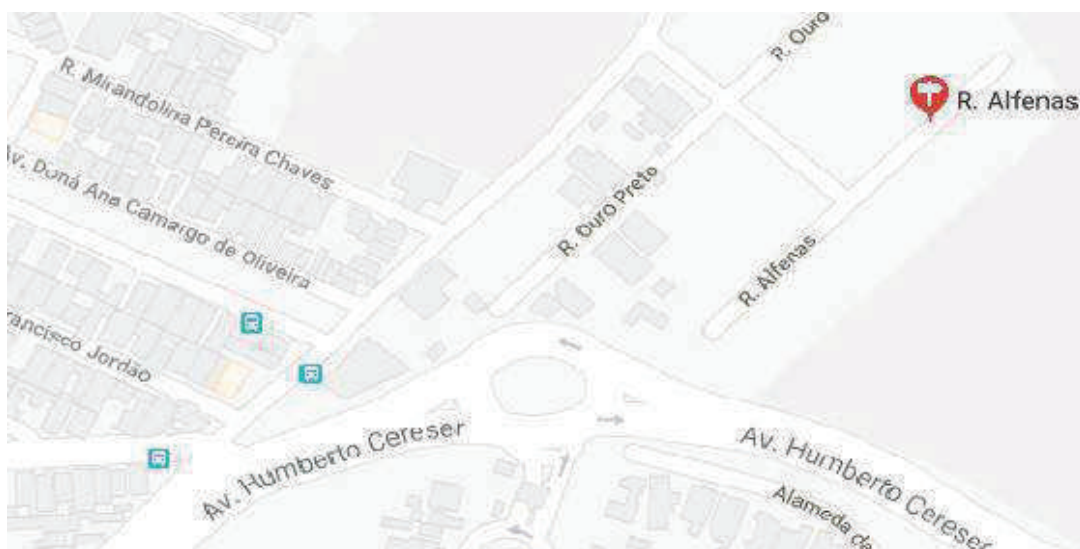
qualquer momento, sem prévio aviso, os preços anunciados. com 720.00 m².
Custo por m² R\$ 540,28 (quinhentos e quarenta reais e vinte e oito centavos)



FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - G. Oliveira Imóveis (www.imovelweb.-
com.br/propriedades/otimo-terreno-em-jundiai-no-bairro-jundiai-mirim-
2924900132.html?
utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDa-
tos=true)

R₆ – Valor R\$ 380.000,00 – Descrição

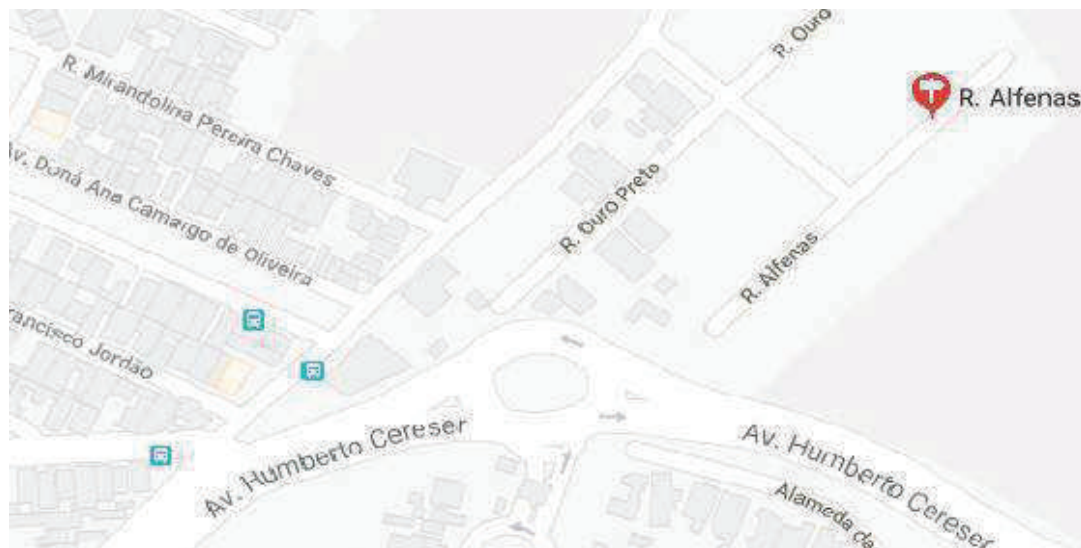
Excelente terreno em Jundiaí no Bairro do Jundiaí Mirim no Residencial Reserva de São Carlos com 720m² ótima topografia. Condomínio com 62 lotes com 18 metros de frente x 40 metros. com 720.00 m². Custo por m² R\$ 527,78 (quinhentos e vinte e sete reais e setenta e oito centavos)



FONTE DE PESQUISA: VivaReal - Bizuti Imóveis (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiai-mirim-bairros-jundiai-720m2-venda-RS375000-id-90501502/?utm_campaign=trovit_free&utm_medium=CPC&utm_source=Trovit)

R₇ – Valor R\$ 375.000,00 – Reserva de São Carlos - Terreno em Condomínio a Venda no bairro Jundiaí Mirim - Jundiaí, SP

Condomínio Reserva de São Carlos - Ótima localização, região de condomínios muito valorizados, tendo fácil acesso as Rod. Anhanguera e Bandeirantes, 10 minutos do centro da cidade. Condomínio com ótima topografia, terreno plano pronto para construir, portaria 24hs, ótimas casas em torno, quadra poliesportiva e salão de festas. com 720.00 m². Custo por m² R\$ 520,83 (quinhentos e vinte reais e oitenta e três centavos)



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	VALOR	METRAGEM - m ²	VALOR m ²
1	R\$ 380.000,00	720,00	R\$ 527,78
2	R\$ 330.000,00	712,00	R\$ 463,48
3	R\$ 400.000,00	720,00	R\$ 555,56
4	R\$ 450.000,00	720,00	R\$ 625,00
5	R\$ 389.000,00	720,00	R\$ 540,28
6	R\$ 380.000,00	720,00	R\$ 527,78
7	R\$ 375.000,00	720,00	R\$ 520,83
SOMA	R\$ 2.704.000,00	5.032,00	R\$ 3.760,71
MÉDIA	R\$ 386.285,71	718,86	R\$ 537,24

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - Soma R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 - R7 = V.G.V/L ÷ 7 = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO m2	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 537,36	720.00 m ²	R\$ 386.899,84

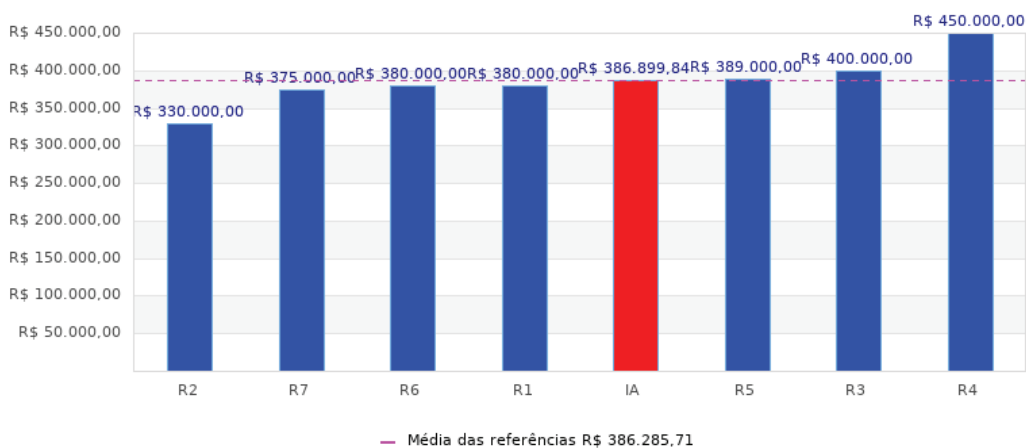
14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Alfenas, 89 - Lote 13 Quadra C, Município de Jundiaí – SP,

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 537,36	720	R\$ 386.899,84

15.1 - Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$386.899,84 (trezentos e oitenta e seis mil, oitocentos e noventa e nove Reais e oitenta e quatro centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$367.554,85 (trezentos e sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e quatro Reais e oitenta e cinco centavos) e o máximo de R\$406.244,83 (quatrocentos e seis mil, duzentos e quarenta e quatro Reais e oitenta e três centavos).

15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO



Jundiaí, 14 de fevereiro de 2018

Perito: Wallace Dantas de Carvalho Jr

CRECI nº 128889-F



16. ANEXOS

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula: **114.138** ficha: **02**

Jundiaí, 05 de outubro de 2016

1º Oficial de Registro de Imóveis,
 Títulos e Documentos e
 Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

Décima Terceira Região, referente ao Processo n.º 01683005020135130011, Prenotado nesta Serventia, em trinta (30) de setembro de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 376.197, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97. Título qualificado por Andressa Regina Nunes de Moraes. A Escrevente Autorizada: *(Assinatura)* (ANDRESSA REGINA NUNES DE MORAES).

Av.9 - Em 21 de março de 2017.
 Pela Certidão Judicial passada aos sete (07) de fevereiro de dois mil e dezessete (2017), pelo Escrivão Judicial I da Quinta Vara Cível desta cidade e comarca, tendo como Exequente BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12 e como Executados CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97 e RÔMULO MENDES GUIMARÃES, inscrito no CPF nº 864.090.006-00; e, requerimento firmado nesta cidade; aos quatorze (14) de março de dois mil e dezessete (2017), é feita a presente averbação nesta Matrícula, conforme disposto no Artigo 828 do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei n.º 13.105/15, para constar que em onze (11) de novembro de dois mil e dezesseis (2016), foi distribuída a **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações** sob n.º 1019528-90-2016.8.26.0309 à Quinta Vara Cível desta cidade e comarca, cujo valor da causa é de três milhões, quatrocenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e dezessete centavos (R\$ 3.041.454,17). Título Prenotado nesta Serventia aos dois (02) de março de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 382.257, qualificado e digitado por Fernanda Nascimento Cordeiro Santiago. A Escrevente Autorizada: *(Assinatura)* (FERNANDA NASCIMENTO CORDEIRO SANTIAGO).

Av.10 - Em 01 de setembro de 2017.
 Pelo Comunicado Protocolado sob n.º 201708.2313.00346529-IA-550 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em vinte e três (23) de agosto de dois mil e dezessete (2017), emitido pela Terceira Vara do Trabalho da cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais - Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região, referente ao Processo n.º 00019532120135030103, Prenotado nesta Serventia em vinte e quatro (24) de agosto de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 390.100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97. Título qualificado e digitado por Elaine Cristina Souza. A Escrevente Autorizada: *(Assinatura)* (ELAINE CRISTINA SOUZA).

Av.11 - Em 16 de novembro de 2017.
 Pelo Comunicado Protocolado sob n.º 201711.0317.00395265-IA-200 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em três (03) de novembro de dois mil e dezessete (2017), emitido pela Vara do Trabalho de Patos, Estado do Paraíba - Tribunal Regional do Trabalho da Décima Terceira Região, referente ao Processo n.º 01306373320145130011, Prenotado nesta Serventia aos dez (10) de novembro de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 393.396, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada: *(Assinatura)* (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALLACE DANTAS DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2018 às 10:52, sob o número WJAI187000223077. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013653-13.2014.8.26.0309 e código 265C054.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
114.138	01
	verso

Av.5- Em 28 de julho de 2015.

Pela certidão judicial passada aos dois (02) de julho de dois mil e quinze (2015), pelo Escrivão Diretor da Vara do Trabalho de Porto Ferreira, deste Estado, expedida nos autos da ação de EXECUÇÃO TRABALHISTA – Processo nº 642/2013, que MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO - PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO EM ARARAQUARA, inscrito no CNPJ nº 26.989.715/0046-04, move contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97, para cobrança da dívida do valor de duzentos e doze mil, cento e dezasseis reais e vinte e cinco centavos (R\$ 212.117,25), Prenotada nesta Serventia em dois (02) de julho de dois mil e quinze (2015), sob nº 357.541, foi o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., **PENHORADA** por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO - PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO EM ARARAQUARA**, inscrito no CNPJ nº 26.989.715/0046-04, tendo sido nomeado como fiel depositário o Sr. Rômulo Mendes Guimarães, inscrito no CPF nº 864.090.006-00. Título qualificado por Mariana Carla Grossi e digitado por Lissandra Canella Jenne. A Escrevente Autorizada, **ELAINE CRISTINA SOUZA**.

Av.6- Em 05 de agosto de 2015.

Pelo Mandado Judicial passado aos vinte e nove (29) de julho de dois mil e quinze (2015), pela Escrivã Diretora da Quarta Vara Cível desta cidade e comarca, expedido nos autos da Ação de Execução Civil – Processo nº 1013653-13.2014.8.26.0309, que BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no C.N.P.J. nº 90.400.888/0001-42 move contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA, inscrita no C.N.P.J. nº 05.106.314/0001-97, CIG - NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no C.N.P.J. nº 11.235.412/0001-27 e RÔMULO MENDES GUIMARÃES inscrito no CPF. nº 864.090.006-00, para cobrança da dívida do valor de um milhão, seiscentos e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos (R\$ 1.608.982,63), Prenotado sob nº 358.588, em trinta (30) de julho de dois mil e quinze (2015), foi o imóvel objeto da presente matrícula e das matrículas nºs 114.139, 129.989 e 130.016, desta Serventia **PENHORADOS** por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no C.N.P.J. nº 90.400.888/0001-42, tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, **ANDRESSA DIAS DOS SANTOS**.

Av.7- Em 18 de abril de 2016.

Pela Certidão Judicial passada aos vinte e oito (28) de março de dois mil e dezesseis (2016), pela Escrivã da Terceira Vara Cível desta cidade e comarca, tendo como exequente BANCO SAFRA S.A inscrito no CNPJ nº 58.160.789/0001-28 e como executados CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANI inscrita no CNPJ nº 05.106.314/0001-97, LEONARDO MENDES GUIMARÃES inscrito no CPF nº 957.386.906-30 e ROMULO MENDES GUIMARÃES inscrito no CPF nº 864.090.0006-00, e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e nove (29) de março de dois mil e dezesseis (2016), é feita a presente averbação nesta Matrícula e nas matrículas nºs 129.962 e 114.139, conforme disposto no Artigo 828 do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei nº 13.105/15, para ficar constando que em dezesseis (16) de dezembro de dois mil e quinze (2015), foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários sob nº 1023496-65.2015.8.26.0309 à Terceira Vara Cível desta cidade e comarca, cujo valor da causa é de um milhão, novecentos e vinte e um mil, vinte reais e nove centavos (R\$ 1.921.020,09). Título Prenotado nesta Serventia aos doze (12) de abril de dois mil e dezesseis (2016), sob nº 368.948, qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, **ANDRESSA DIAS DOS SANTOS**.

Av.8- Em 05 de outubro de 2016.

Pelo Comunicado Protocolado sob nº 201609.2910.00194345-IA-280 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em vinte e nove (29) de setembro de dois mil e dezesseis (2016), emitido pela Vara do Trabalho da cidade de Patos, Estado da Paraíba - Tribunal Regional do Trabalho da

continua na ficha 201

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

10
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matricula **114.138** ficha **01**

Jundiaí, 10 de agosto de 2010

IMÓVEL - UM LOTE DE TERRENO sob número treze (13) da Quadra "C" do loteamento denominado "Sítio Pinheirinho", situado nesta cidade e comarca, com área de setecentos e vinte metros quadrados (720,00m²), que assim se descreve: Situa-se com frente para a Rua Quatro (04) medindo dezoito metros (18,00m) em reta, à direita de quem da Rua Quatro (04) olha o imóvel mede quarenta metros (40,00m) em reta confrontando com o lote número quatorze (14), à esquerda mede quarenta metros (40,00m) em reta confrontando com o lote número doze (12), nos fundos mede dezoito metros (18,00m) em reta confrontando com o lote número três (03).

CONTRIBUINTE - 56.001.0002.- (em área maior)

PROPRIETÁRIA - TERRAS DE SÃO JOSÉ URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva n.º 2.050, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 46.277.604/0001-80.

REGISTROS ANTERIORES - R.5, feito em 23 de maio de 1994 e R.11 feito em 30 de junho de 2009, ambos na matrícula 4.604.

O Substituto do Oficial,

Av.1 - Em 10 de agosto de 2010.

Pelo Contrato Padrão, que fica arquivado em autos próprios do plano de loteamento denominado "Sítio Pinheirinho", situado nesta cidade e comarca, consta que os futuros adquirentes do imóvel objeto da presente Matrícula, deverão seguir as **restrições urbanísticas** nele contidas, impostas pela loteadora. **Ato isento de emolumentos.** Título e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* (LUCAS MURBACH MATEUS SILVA).

Av.2 - Em 10 de agosto de 2010.

Pelo requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos doze (12) de julho de dois mil e dez (2010), Prenotado nesta Serventia sob nº 284.020, em quatro (04) de agosto de dois mil e dez (2010), consta que a presente matrícula **foi aberta a requerimento da proprietária** Terras de São José Urbanização e Construção Ltda., já qualificada. **Ato isento de emolumentos.** Título e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* (LUCAS MURBACH MATEUS SILVA).

Av.3 - Em 27 de dezembro de 2013.

Pelo aviso - recibo de imposto, referente ao exercício de dois mil e treze (2013), fornecido pela Prefeitura Municipal local, Prenotado nesta Serventia em dezessete (17) de dezembro de dois mil e treze (2013), sob n.º 335.284, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 56.009.0013, nesta Municipalidade. **Ato isento de emolumentos.** Título qualificado por Érika Teresa Pereira Brolo e digitado por Thais Arantes dos Santos. A Substituta do Oficial: *[Assinatura]* (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

R.4 - Em 27 de dezembro de 2013.

Pela escritura datada de cinco (05) de dezembro de dois mil e treze (2013), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 472, folhas 127/130, Prenotada nesta Serventia sob n.º 335.284 em dezessete (17) de dezembro de dois mil e treze (2013), a proprietária TERRAS DE SÃO JOSÉ URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros n.º 570, Bairro Moisés, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 05.106.314/0001-97, pelo valor de trezentos e treze mil e cento e quarenta reais e oito centavos (R\$ 313.140,08), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e treze (2013) de quarenta e três mil e novecentos e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos (R\$ 43.958,16). Título qualificado por Érika Teresa Pereira Brolo e digitado por Thais Arantes dos Santos. A Substituta do Oficial: *[Assinatura]* (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

- continua no verso -

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

WALACE DANTAS DE CARVALHO JÚNIOR

CRECISP 128889

CNAI 11022

Dados Pessoais

Telefone: (11) 99596-0588

E-mail: walace.carvalho@me.com

Formação

Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE

Especialista em Consultoria de Imóveis – SCIESP

Tecnólogo em Processamento de Dados - Universidade Mackenzie

Experiência

Perícia judicial em Avaliação de Imóveis - processo 1016949-77.2013.8.26.0309- 4ª Vara Cível Comarca Jundiaí

Perícia judicial em Avaliação de Imóveis - processo 0008382-94.2001.8.26.0309 - 4ª Vara Cível Comarca Jundiaí

Perícia judicial em TI - processo Penal 0003445-75.2008.403.6127 – 1ª Vara Federal São João da Boa Vista;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2018

Foto 01 - A



ENDEREÇO

**Rua Alfenas, 107 – Lote 14 Quadra C – CEP 13215-731
Loteamento Pinheirinho – Jundiaí – SP**

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	11
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	19
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	19
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	20
14. ENCERRAMENTO.....	21
15. CONCLUSÃO.....	22
16. ANEXOS.....	24
17. ABREVIATURAS.....	27
18. CURRÍCULO.....	27

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Construtora e Incorporadora Guarany Ltda - CNPJ: 05.106.314/0001-97
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 15 de fevereiro de 2018
- 1.3 - Data da vistoria: 09 de fevereiro de 2018
- 1.4 - Finalidade: Judicial
- 1.5 - Objetivo: Avaliação para Leilão
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 128889 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 11022 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 128889, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 114139 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado “In Loco” pelo avaliador, local conforme segue:

4.2 - Terreno plano com 720 m² (18m X 40 m). À sua direita confronta com o terreno 15 (esquina) e à sua esquerda com o terreno 13. Está sendo construída uma casa no terreno 15. Ao seu fundo confronta com terreno 2.

4.3 - Condomínio contendo portaria, muros em seus limites e quadra esportiva.

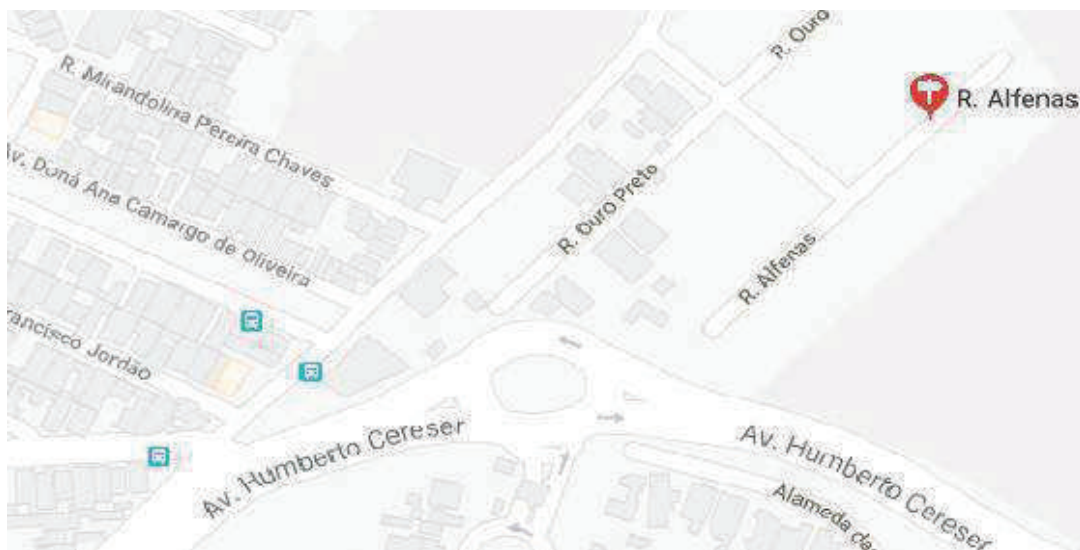
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A rua Alfenas é situada dentro do condomínio Reserva de São Carlos. Tem pavimentação asfáltica, dotada de calçadas laterais, guias, sarjetas, iluminação pública, serviço telefônico, elétrico e de água..É servida por linhas de ônibus municipais em suas imediações.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região urbanizada dotada de imóveis residenciais e comerciais. Tais como: supermercado, farmácia, escolas, academia de ginástica, panificadora, bares, restaurantes, postos de combustíveis, lojas de produtos e prestações de serviços em geral.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 56.009.0014
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.199,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 119,90
- 8.4 - Valor venal do terreno (720,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - A



Foto 03 - B



Foto 04 - C



Foto 05 - D



Foto 06 - E

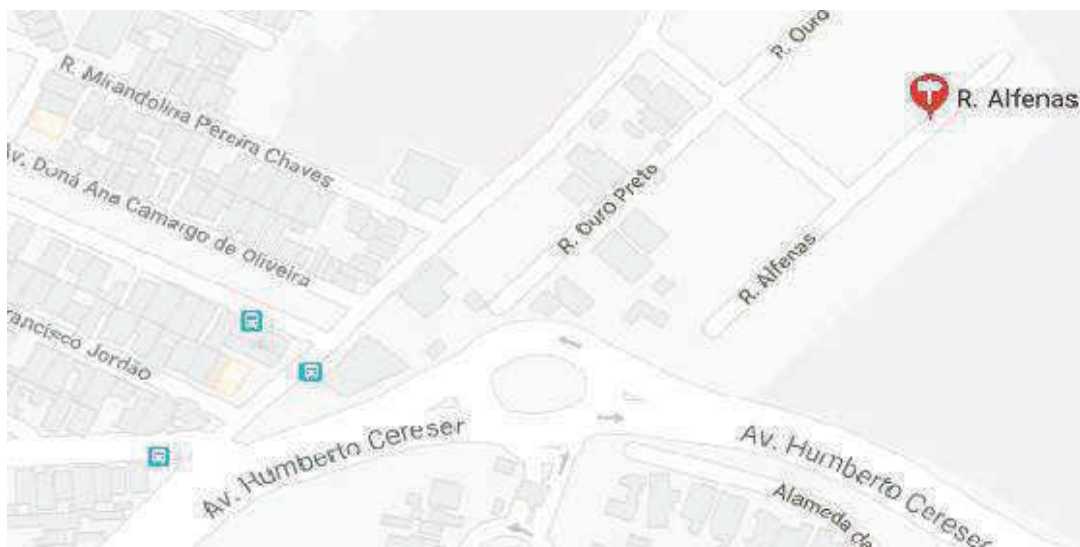


10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Blue Bonnet (www.bluebonnetimoveis.com.br/imovel/condominio-reserva-de-sao-carlos-otima-localizacao/TE0051-BLU)

R₁ – Valor R\$ 380.000,00 – Condomínio Reserva de São Carlos - Ótima localização, região de condomínios muito valorizados, tendo fácil acesso as Rod. Anhanguera e Bandeirantes, 10 minutos do centro da cidade. Condomínio com ótima topografia, terreno plano pronto para construir, portaria 24hs, ótimas casas em torno, quadra poliesportiva e salão de festas. Ligue, agende uma visita! com 720.00 m². Custo por m² R\$ 527,78 (quinhentos e vinte e sete reais e setenta e oito centavos)



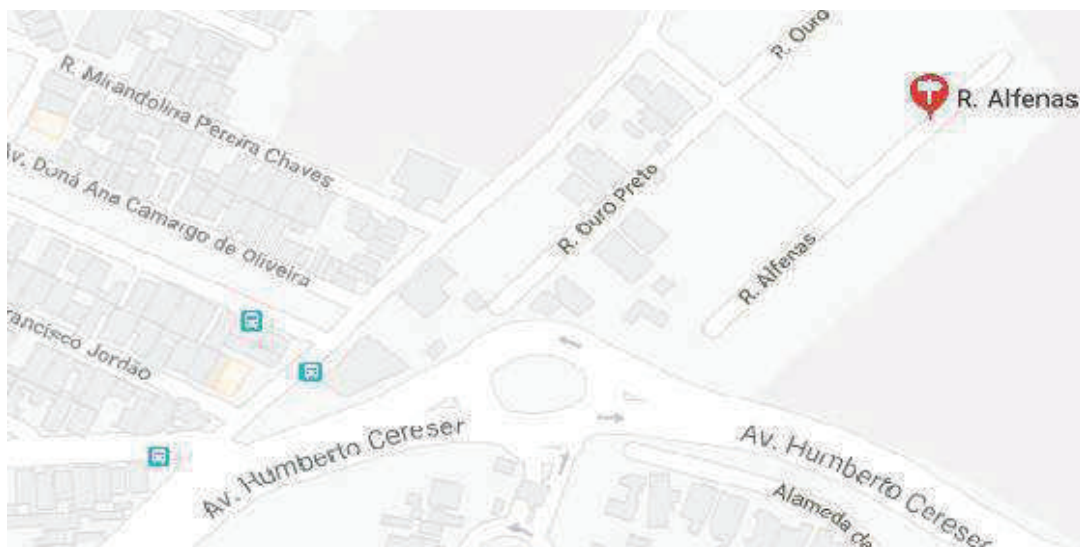


FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Blue Bonnet (www.bluebonnetimoveis.com.br/imovel/oportunidade-terreno-residencial-a-venda-condominio-reseva-de-sao-carlos/TE0052-BLU)

R₂ – Valor R\$ 330.000,00 – Terreno Residencial Jundiaí Mirim Jundiaí/SP
 Descrição do imóvel

Oportunidade!!! Terreno em condomínio fechado de alto padrão (Reserva de São Carlos), na cidade de Jundiaí, bairro Jundiaí Mirim, com 712 m², sendo 18m de frente e 40m de fundo, totalmente plano e com toda a infraestrutura, pronto para construir. Portaria 24 horas, quadra poliesportiva, futuro playground e salão de festas. com 712.00 m². Custo por m² R\$ 463,48 (quatrocentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos)





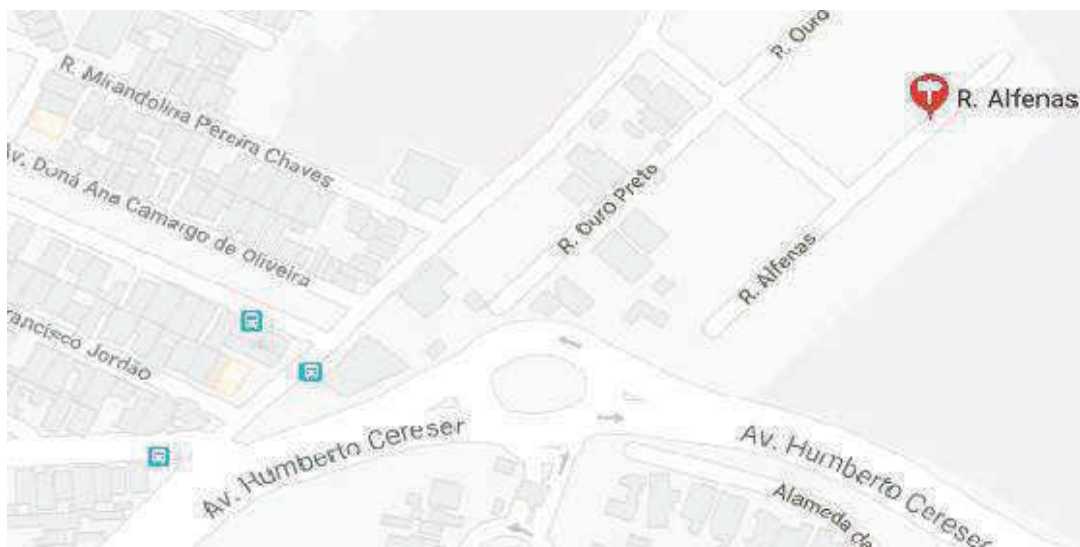
FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - GB Imob Negócios Imobiliários (www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-reserva-de-sao-carlos-2931668123.html)

R₃ – Valor R\$ 400.000,00 – Excelente terreno - Reserva de São Carlos

Descrição

Entre em contato e não perca essa oportunidade! Terreno no Caxambu com condições especiais! com 720.00 m². Custo por m² R\$ 555,56 (quinhentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos)

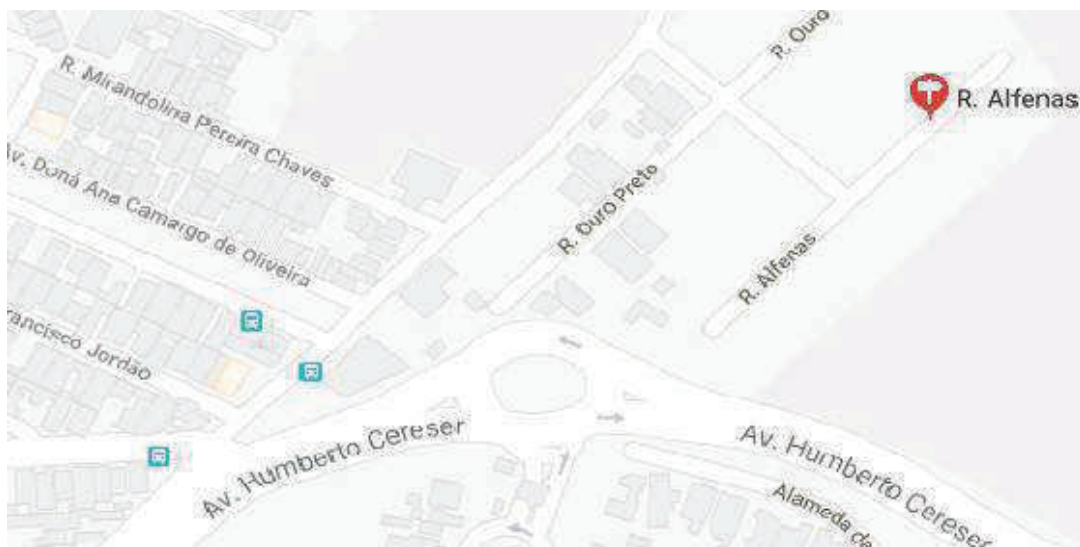




FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - V2 Imóveis
(www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-para-venda-jundiai-sp-2935136749.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)

R₄ – Valor R\$ 450.000,00 – Descrição

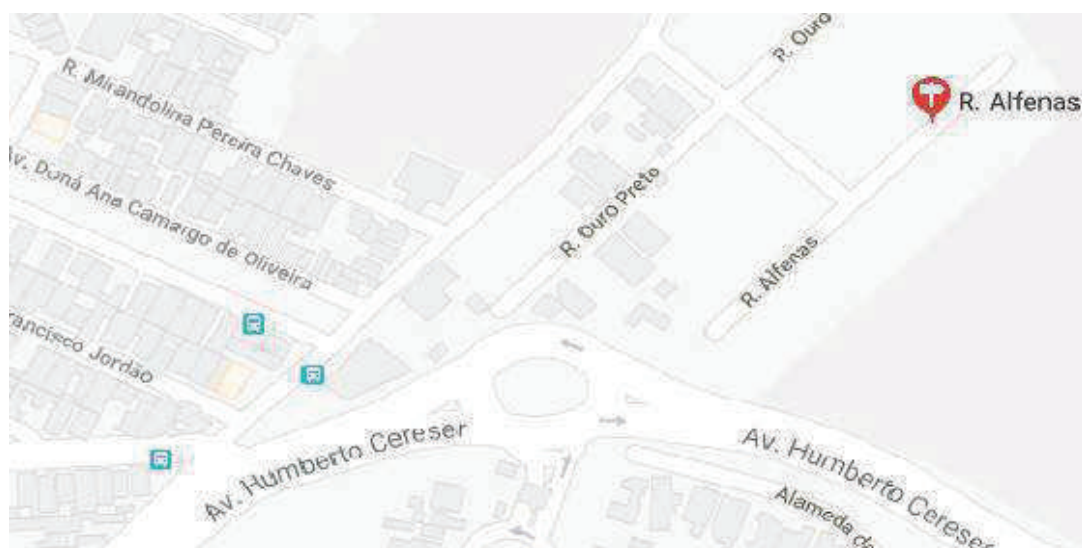
Condomínio Reserva de São Carlos - alto padrão, totalmente plano, pronto para construir, ótimas casas no entorno, construção mínima de 250m, portaria 24hs, quadra poliesportiva, futuro playground e salão de festas. Excelente localização com fácil acesso às rodovias Anhanguera e Bandeirantes, próximo ao parque da cidade, a dez minutos do centro. com 720.00 m². Custo por m² R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais)



FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - Martins Imóveis (www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-jundiiai-reserva-de-sao-carlos-2933484864.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)

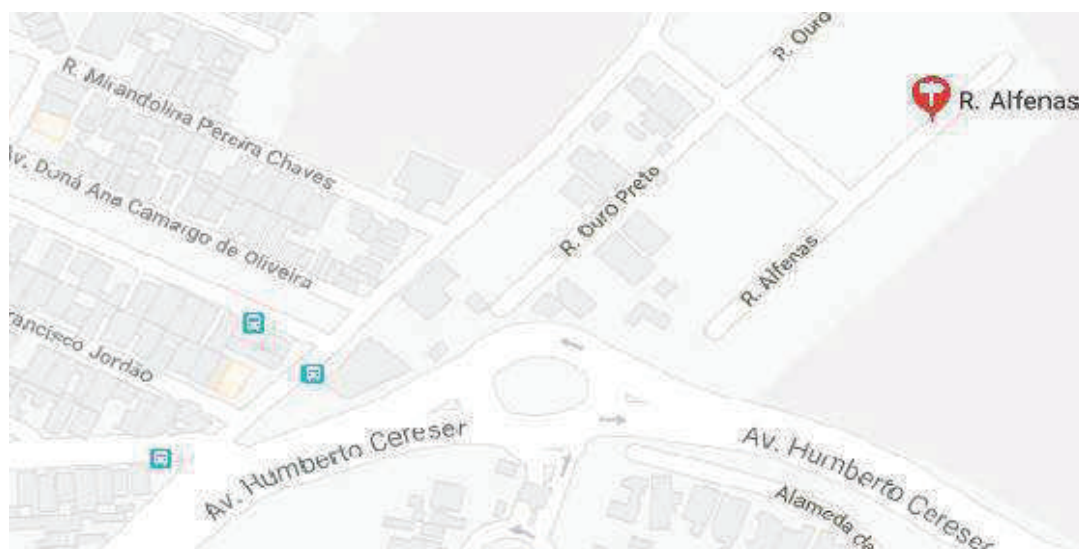
R₅ – Valor R\$ 389.000,00 – Descrição

Excelente Terreno em condomínio de alto padrão, Reserva São Carlos, em Jundiá-SP, topografia plana, 720 m² (18x40), localizado na quadra central. Portaria 24 h. Documentação OK! Aceito permuta. Reservamo-nos o direito de qualquer erro de digitação. Nos reservamos o direito de alterar, a qualquer momento, sem prévio aviso, os preços anunciados. com 720.00 m². Custo por m² R\$ 540,28 (quinhentos e quarenta reais e vinte e oito centavos)



FONTE DE PESQUISA: ImovelWeb - G. Oliveira Imóveis (www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-em-jundiai-no-bairro-jundiai-mirim-2924900132.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)

R₆ – Valor R\$ 380.000,00 – Descrição
Excelente terreno em Jundiai no Bairro do Jundiai Mirim no Residencial Reserva de Sao Carlos com 720m² ótima topografia. Condomínio com 62 lotes com 18 metros de frente x 40 metros. com 720.00 m². Custo por m² R\$ 527,78 (quinhentos e vinte e sete reais e setenta e oito centavos)



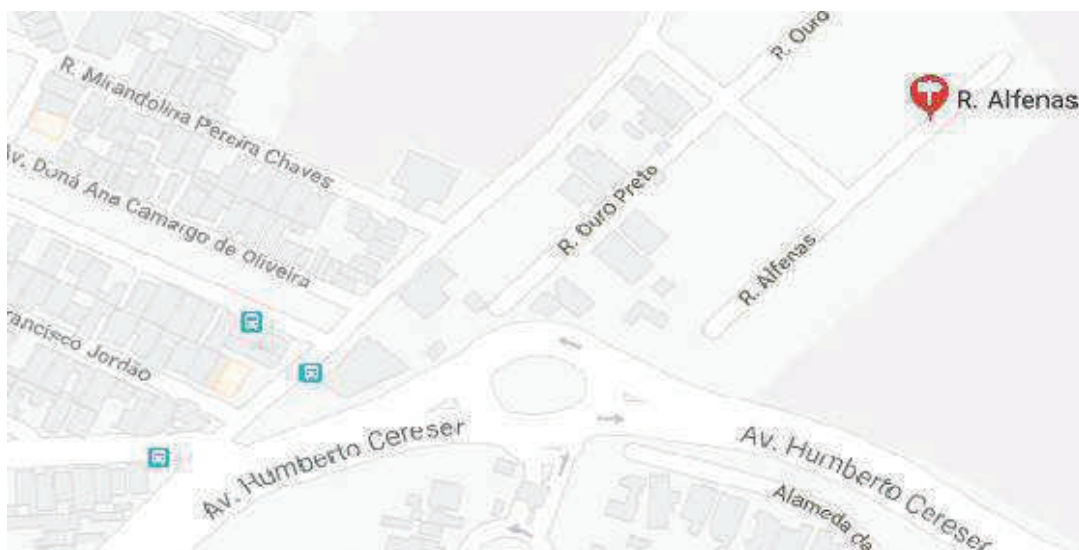
FONTE DE PESQUISA: VivaReal - Bizuti Imóveis (www.vivareal.com.br/imo-vel/lote-terreno-jundiai-mirim-bairros-jundiai-720m2-venda-RS375000-id-90501502/?)

utm_campaign=trovit_free&utm_medium=CPC&utm_source=Trovit)

R₇ – Valor R\$ 370.000,00 – Reserva de São Carlos - Terreno em Condomínio a Venda no bairro Jundiaí Mirim - Jundiaí, SP

Condomínio Reserva de São Carlos - Ótima localização, região de condomínios muito valorizados, tendo fácil acesso as Rod. Anhanguera e Bandeirantes, 10 minutos do centro da cidade. Condomínio com ótima topografia, terreno plano pronto para construir, portaria 24hs, ótimas casas

em torno, quadra poliesportiva e salão de festas. com 720.00 m². Custo por m² R\$ 513,89 (quinhentos e treze reais e oitenta e nove centavos)



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	VALOR	METRAGEM - m ²	VALOR m ²
1	R\$ 380.000,00	720,00	R\$ 527,78
2	R\$ 330.000,00	712,00	R\$ 463,48
3	R\$ 400.000,00	720,00	R\$ 555,56
4	R\$ 450.000,00	720,00	R\$ 625,00
5	R\$ 389.000,00	720,00	R\$ 540,28
6	R\$ 380.000,00	720,00	R\$ 527,78
7	R\$ 370.000,00	720,00	R\$ 513,89
SOMA	R\$ 2.699.000,00	5.032,00	R\$ 3.753,76
MÉDIA	R\$ 385.571,43	718,86	R\$ 536,25

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - Soma R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 - R7 = V.G.V/L ÷ 7 = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO m2	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 537,36	720,00 m ²	R\$ 386.899,84

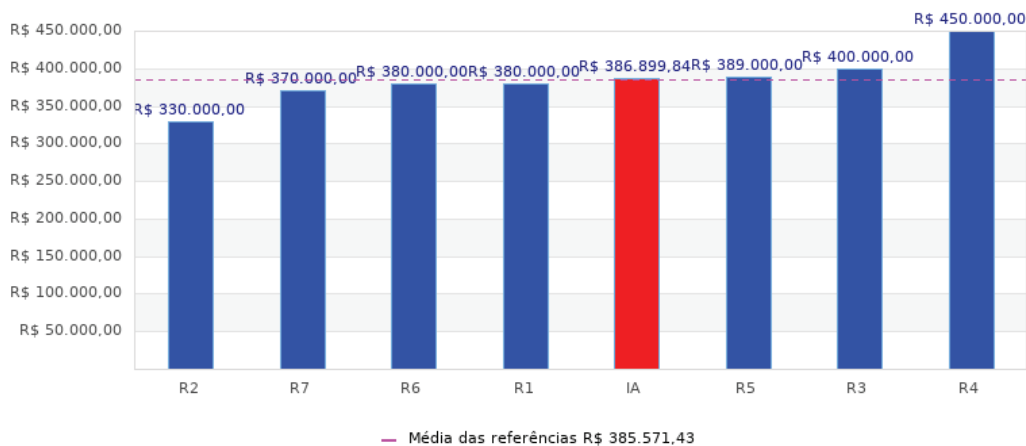
14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Alfenas - 107, Município de Jundiaí – SP,

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 537,36	720,00	R\$ 386.899,84

15.1 - Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$386.899,84 (trezentos e oitenta e seis mil, oitocentos e noventa e nove Reais e oitenta e quatro centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$367.554,85 (trezentos e sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e quatro Reais e oitenta e cinco centavos) e o máximo de R\$406.244,83 (quatrocentos e seis mil, duzentos e quarenta e quatro Reais e oitenta e três centavos).

15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO



Jundiaí, 15 de fevereiro de 2018

Perito: Wallace Dantas de Carvalho Jr

CRECI nº 128889-F



16. ANEXOS

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula **114.139** ficha **02**

Jundiaí, 21 de março de 2017

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí.

Cível desta cidade e comarca, cujo valor da causa é de três milhões, quarenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e dezessete centavos (R\$ 3.041.454,17). Título Prenotado nesta Serventia aos dois (02) de março de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 382.738, qualificado e digitado por Fernanda Nascimento Cordeiro Santiago. A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (FERNANDA NASCIMENTO CORDEIRO SANTIAGO).

Av.9- Em 12 de abril de 2017.
 Pela Certidão Judicial passada aos seis (06) de abril de dois mil e dezessete (2017), pela Escrivã Diretora da Quarta Vara do Trabalho desta cidade e comarca, expedida nos autos da Ação de EXECUÇÃO TRABALHISTA - Processo n.º 10208112017, que OSMAR ALVES DA SILVA, inscrito no CPF n.º 291.775.376-53 move contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ n.º 05.106.314/0001-97 para cobrança da dívida do valor de doze mil, duzentos e quinze reais e vinte e cinco centavos (R\$ 12.215,25), Prenotada nesta Serventia sob n.º 384.290, em seis (06) de abril de dois mil e dezessete (2017), foi o imóvel objeto da presente matrícula, **PENHORADO** por OSMAR ALVES DA SILVA, inscrito no CPF n.º 291.775.376-53, tendo sido nomeada como fiel depositária a CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. Título qualificado e digitado por Andressa Regina Nunes de Moraes Duarte. A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (ANDRESSA REGINA NUNES DE MORAES DUARTE).

Av.10- Em 01 de setembro de 2017.
 Pelo Comunicado Protocolado sob n.º 201708.2313.00346529-IA-550 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em vinte e três (23) de agosto de dois mil e dezessete (2017), emitido pela Terceira Vara do Trabalho da cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais - Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região, referente ao Processo n.º 00019532120135030103, Prenotado nesta Serventia em vinte e quatro (24) de agosto de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 390.100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ n.º 05.106.314/0001-97. Título qualificado e digitado por Elaine Cristina Souza. A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (ELAINE CRISTINA SOUZA).

Av.11- Em 16 de outubro de 2017
 Pela certidão judicial passada aos onze (11) de outubro de dois mil e dezessete (2017), pelo Escrivão Diretor da Vara do Trabalho do Foro e comarca de Birigui, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da Décima Quinta Região, expedida nos autos da ação de EXECUÇÃO TRABALHISTA - Processo n.º 0010974-44.2014.5.15.0073, que NEIVALCIR RODRIGUES MONTEIRO, inscrito no CPF n.º 021.078.298-61 move contra EDUARDO CESAR DAS NEVES, inscrito no CPF n.º 217.859.358-52 e CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ n.º 05.106.314/0001-97, para cobrança da dívida do valor de oitenta e seis mil, seiscentos e vinte e seis reais e treze centavos (R\$ 86.626,13), Prenotada nesta Serventia em onze (11) de outubro de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 392.145, foi o imóvel objeto da presente matrícula, **PENHORADO** por NEIVALCIR RODRIGUES MONTEIRO, inscrito no CPF n.º 021.078.298-61, tendo sido nomeada como fiel depositária a CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ n.º 05.106.314/0001-97. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Av.12- Em 16 de novembro de 2017.
 Pelo Comunicado Protocolado sob n.º 201711.0317.00395265-IA-200 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em três (03) de novembro de dois mil e dezessete (2017), emitido pela Vara do Trabalho de Patos, Estado do Paraíba - Tribunal Regional do Trabalho da Décima Terceira Região, referente ao Processo n.º 01306373320145130011, Prenotado nesta Serventia aos dez (10) de novembro de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 393.396, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ n.º 05.106.314/0001-97. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALLACE DANTAS DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2018 às 10:52, sob o número WJAJ118700223077. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013653-13.2014.8.26.0309 e código 265C066.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
114.139	01
	verso

Av.5.- Em 05 de agosto de 2015.

Pelo Mandado Judicial passado aos vinte e nove (29) de julho de dois mil e quinze (2015), pela Escrivã Diretora da Quarta Vara Cível desta cidade e comarca, expedido nos autos da Ação de Execução Civil – Processo n.º 1013653-13.2014.8.26.0309, que BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. inscrito no C.N.P.J. n.º 90.400.888/0001-42 move contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA, inscrita no C.N.P.J. n.º 05.106.314/0001-97, CIG - NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. inscrita no C.N.P.J. n.º 11.235.412/0001-27 e RÔMULO MENDES GUIMARÃES inscrito no CPF. n.º 864.090.006-00, para cobrança da dívida do valor de um milhão, seiscentos e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos (R\$ 1.608.982,63), Prenotado sob n.º 358.588, em trinta (30) de julho de dois mil e quinze (2015), foi o imóvel objeto da presente matrícula e das matrículas n.ºs 114.138, 129.989 e 130.016, desta Serventia, **PENHORADOS** por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. inscrito no C.N.P.J. n.º 90.400.888/0001-42, tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *Andressa Dias dos Santos* (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Av.6.- Em 18 de abril de 2016.

Pela Certidão Judicial passada aos vinte e oito (28) de março de dois mil e dezesseis (2016), pela Escrivã da Terceira Vara Cível desta cidade e comarca, tendo como exequente BANCO SAFRA S.A. inscrito no CNPJ n.º 58.160.789/0001-28 e como executados CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANI inscrita no CNPJ n.º 05.106.314/0001-97, LEONARDO MENDES GUIMARÃES inscrito no CPF n.º 957.386.906-30 e RÔMULO MENDES GUIMARÃES inscrito no CPF n.º 864.090.006-00, e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e nove (29) de março de dois mil e dezesseis (2016), é feita a presente averbação nesta Matrícula e nas matrículas n.ºs 114.138 e 129.962, conforme disposto no Artigo 828 do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei n.º 13.105/15, para ficar constando que em dezesseis (16) de dezembro de dois mil e quinze (2015), foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários sob n.º 1023496-65.2015.8.26.0309 à Terceira Vara Cível desta cidade e comarca, cujo valor da causa é de um milhão, novecentos e vinte e um mil, vinte reais e nove centavos (R\$ 1.921.020,09). Título Prenotado nesta Serventia aos doze (12) de abril de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 368.948, qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *Andressa Dias dos Santos* (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Av.7.- Em 05 de outubro de 2016.

Pelo Comunicado Protocolado sob n.º 201609.2910.00194345-IA-280 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em vinte e nove (29) de setembro de dois mil e dezesseis (2016), emitido pela Vara do Trabalho da cidade de Patos, Estado da Paraíba - Tribunal Regional do Trabalho da Décima Terceira Região, referente ao Processo n.º 01683005020135130011, Prenotado nesta Serventia, em trinta (30) de setembro de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 376.197, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ n.º 05.106.314/0001-97. Título qualificado por Andressa Regina Nunes de Moraes. A Escrevente Autorizada, *Andressa Regina Nunes de Moraes* (ANDRESSA REGINA NUNES DE MORAES).

Av.8.- Em 21 de março de 2017.

Pela Certidão Judicial passada aos sete (07) de fevereiro de dois mil e dezessete (2017), pelo Escrivão Judicial I da Quinta Vara Cível desta cidade e comarca, tendo como Exequente BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ n.º 60.746.948/0001-12 e como Executados CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., inscrita no CNPJ n.º 05.106.314/0001-97 e RÔMULO MENDES GUIMARÃES, inscrito no CPF n.º 864.090.006-00; e, requerimento firmado nesta cidade, aos quatorze (14) de março de dois mil e dezessete (2017), é feita a presente averbação nesta Matrícula, conforme disposto no Artigo 828 do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei n.º 13.105/15, para constar que em onze (11) de novembro de dois mil e dezesseis (2016), foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações sob n.º 1019528-90.2016.8.26.0309 à Quinta Vara

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



matrícula	ficha
114.139	01

Jundiaí, 10 de agosto de 2010

IMÓVEL - UM LOTE DE TERRENO sob número quatorze (14) da Quadra "C" do loteamento denominado "Sítio Pinheirinho", situado nesta cidade e comarca, com área de setecentos e vinte metros quadrados (720,00m²), que assim se descreve: Situa-se com frente para a Rua Quatro (04) medindo dezoito metros (18,00m) em reta, à direita de quem da Rua Quatro (04) olha o imóvel mede quarenta metros (40,00m) em reta confrontando com o lote número quinze (15), à esquerda mede quarenta metros (40,00m) em reta confrontando com o lote número treze (13), nos fundos mede dezoito metros (18,00m) em reta confrontando com o lote número dois (02).

CONTRIBUINTE - 56.001.0002.- (em área maior)

PROPRIETÁRIA - TERRAS DE SÃO JOSÉ URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva n.º 2.050, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 46.277.604/0001-80.

REGISTROS ANTERIORES - R.5, feito em 23 de maio de 1994 e R.11 feito em 30 de junho de 2009, ambos na matrícula 4.604.

O Substituto do Oficial.

Av.1 - Em 10 de agosto de 2010.

Pelo Contrato Padrão, que fica arquivado em autos próprios do plano de loteamento denominado "Sítio Pinheirinho", situado nesta cidade e comarca, consta que os futuros adquirentes do imóvel objeto da presente Matrícula, deverão seguir as **restrições urbanísticas** nele contidas, impostas pela loteadora. Ato isento de emolumentos. Título e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* (LUCAS MURBACH MATEUS SILVA).

Av.2 - Em 10 de agosto de 2010.

Pelo requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos doze (12) de julho de dois mil e dez (2010), Prenotado nesta Serventia sob n.º 284.020, em quatro (04) de agosto de dois mil e dez (2010), consta que a presente matrícula **foi aberta a requerimento da proprietária** Terras de São José Urbanização e Construção Ltda., já qualificada. Ato isento de emolumentos. Título e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* (LUCAS MURBACH MATEUS SILVA).

Av.3 - Em 27 de dezembro de 2013.

Pelo aviso - recibo de imposto, referente ao exercício de dois mil e treze (2013), fornecido pela Prefeitura Municipal local, Prenotado nesta Serventia em dezessete (17) de dezembro de dois mil e treze (2013), sob n.º 335.283, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 56.009.0014, nesta Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Érika Teresa Pereira Brolo e digitado por Thais Arantes dos Santos. A Substituta do Oficial, *[assinatura]* (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

R.4 - Em 27 de dezembro de 2013.

Pela escritura datada de cinco (05) de dezembro de dois mil e treze (2013), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 472, folhas 131/134, Prenotada nesta Serventia sob n.º 335.283 em dezessete (17) de dezembro de dois mil e treze (2013), a proprietária TERRAS DE SÃO JOSÉ URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, transmitiram por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros n.º 570, Bairro Moisés, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 05.106.314/0001-97, pelo valor de trezentos e treze mil e cento e quarenta reais e oito centavos (R\$ 313.140,08), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e treze (2013) de quarenta e três mil e novecentos e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos (R\$ 43.958,16). Título qualificado por Érika Teresa Pereira Brolo e digitado por Thais Arantes dos Santos. A Substituta do Oficial, *[assinatura]* (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

- continua no verso -

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

WALACE DANTAS DE CARVALHO JÚNIOR

CRECISP 128889

CNAI 11022

Dados Pessoais

Telefone: (11) 99596-0588

E-mail: walace.carvalho@me.com

Formação

Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE

Especialista em Consultoria de Imóveis – SCIESP

Tecnólogo em Processamento de Dados - Universidade Mackenzie

Experiência

Perícia judicial em Avaliação de Imóveis - processo 1016949-77.2013.8.26.0309- 4ª Vara Cível Comarca Jundiaí

Perícia judicial em Avaliação de Imóveis - processo 0008382-94.2001.8.26.0309 - 4ª Vara Cível Comarca Jundiaí

Perícia judicial em TI - processo Penal 0003445-75.2008.403.6127 – 1ª Vara Federal São João da Boa Vista;

Desde 01/2016 – Corretor de Imóveis Autônomo – Venda de imóveis residenciais, para lazer e comerciais.

De 01/2015 a 12/2015 Coldwell Banker Business Realty - Jundiaí. - Gerente de imóveis Prontos em Jundiaí e região. Gestão de equipe de vendas de corretores (6).

De 03/2013 a 12/2014 Fernandez Mera Negócios Imobiliários - Jundiaí. - Gerente de imóveis Prontos em Jundiaí e região. Gestão de equipe de vendas de corretores (4)

De 10/2012 a 03/2013 Fernandez Mera Negócios Imobiliários - Jundiaí. Corretor de Imóveis Prontos (terceiros) em Jundiaí e região.

De 08/2012 a 10/2012 Abyara Brasil Brokers - Jundiaí. Estagiário Imóveis de Lançamentos. Atendimento aos clientes em plantões de imóveis de lançamentos.