

**Ana Regina Pessoa- Perita Imobiliária Judicial e Extrajudicial**  
**CNAI 19.294 CRECI 85.965**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO**

**Processo nº 1099625-59.2015.8.26.0100/01**

**ANA REGINA PESSOA**, perita judicial nomeada, já qualificada nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- DESPESAS CONDOMINIAIS** que move **ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO KURUMIN** em face de **KURUMIN ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA LTDA** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao despacho de **fls.83**, apresentar suas conclusões, expressas no presente Laudo Pericial em anexo, com **29 (vinte e nove) páginas e 4 (anexos)**, após vistoria “in loco” no objeto da Ação e pesquisas de mercado, dando por terminado seus estudos e diligencias, tendo obtido o valor de Venda do imóvel, através do estado de conservação, características e Normas da ABNT, conforme **página 26 (vinte e seis)**, do presente Laudo informando que:

**1-VALOR DE VENDA** do terreno sem benfeitorias, situado à Rua 3 (três), atual Rua Árabe, constituído do Lote 11, da quadra O, do Loteamento denominado “Parque Residencial Kurumin- Bairro Varejão- Itu – SP – CEP-13308-700, conforme cálculos é de:

**R\$ 113.413,03**

**(Cento e treze mil quatrocentos e treze reais e três centavos)**

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 13 de Novembro Outubro de 2017.

**Ana Regina Pessoa**

Avaliadora Perita Imobiliária Judicial e Extrajudicial, inscrita no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI  
Sob o nº 192.94  
CRECISP 85.962

Rua dos Caciques, 533 apto. 84 – Saúde – São Paulo – SP CEP 04145-000  
Cel.: 1199703-3971 e-mail.: anareginapessoa@hotmail.com - anapessoa@creci.org.br

**Ana Regina Pessoa- Perita Imobiliária Judicial e Extrajudicial**  
**CNAI 19.294CRECI 85.965**

“EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO”.

“DR MIGUEL FERRARI JUNIOR”

Ref.: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Número do Laudo/Parecer PTAM- ARP 007\* 11/2017

IMÓVEL: Um terreno sem benfeitorias, situado à Rua 3 (três), atual Rua Árabe, constituído do Lote 11, da quadra O, do Loteamento denominado “Parque Residencial Kurumin- Bairro Varejão- Itu – SP – CEP-13308-700

Prezado Doutor,

Venho por meio deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica com base nas Resoluções e Atos Normativos do COFECI bem como preceitos da ABNT-NBR 14653, apresentar a Excelência o resultado da avaliação do imóvel acima referenciado.

O presente Laudo foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em minha pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas e motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica são propriedade da perita avaliadora, inscrita no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários- CNAI, mantido pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo CRECI 2º-Região São Paulo.

São Paulo 10 de Novembro de 2.017.

Atenciosamente



**Ana Regina Pessoa**

Avaliadora Perita Imobiliária Judicial e Extrajudicial, inscrita no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI

Sob o nº 192.94  
CRECISP 85.965  
11-99703.3971

Rua dos Cacicques, 533 apto. 84 – Saúde – São Paulo – SP CEP 04145-000  
Cel.: 1199703-3971 e-mail.: anareginapessoa@hotmail.com - anapessoa@creci.org.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**VALOR REAL DE MERCADO**

**NOVEMBRO-2017**

**1- SOLICITANTE**

**EXMO. SR. DR. MIGUEL FERRARI JUNIOR – JUIZ DE DIREITO 43ª VARA FORUM  
 JOÃO MENDES**

VISTA – FACHADA LOTEAMENTO ONDE SE LOCALIZA O TERRENO



Fotos do terreno avaliado pela perita Ana Regina Pessoa em 27/10/2017 VISTA DA FACHADA LOTEAMENTO onde se localiza o terreno

**LOCALIZAÇÃO IA - Imóvel Urbano**

Um terreno sem benfeitorias, situado à Rua 3 (três), atual Rua Árabe, constituído do Lote 11, da quadra O, do Loteamento denominado "Parque Residencial Kurumin-Bairro Varejão- Itu – SP – CEP-13308-700

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**2- ÍNDICE**

1 – SOLICITANTE.....	1
2 - ÍNDICE.....	2
3 - OBJETIVO.....	3
4 –NUMERO DESTE LAUDO//PARECER - "PTAM" .....	3
5 - COMPETÊNCIAS.....	4
6 – ABREVIATURAS .....	6
7 - PRELIMINARES.....	7
8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	8
9- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	10
10- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	16
11 - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA.....	17
12 – DOCUMENTAÇÃO ANEXA.....	18
13-METODOLOGIA APLICADA.....	18
14- FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	19
15-HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS .....	24
16 - NOTA.....	25
17 - CONCLUSÃO .....	26
18 – DADOS E CURRÍCULO DA PERITA AVALLADORA.....	28

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

### 3 - OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real de mercado para VENDA de um terreno sem benfeitorias, situado à Rua 3 (três), atual Rua Árabe, constituído do Lote 11, da quadra O, do Loteamento denominado "Parque Residencial Kurumin - Bairro Varejão- Itu – SP – CEP-13314-050 de propriedade de **KURUMIN ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO, E ASSESSORIA LTDA**, (CNPJ/MF N° 48.875.439/0001-94 com sede a Rua Helena, nº 280, cj 812- Vila Olímpia- São Paulo - SP, CEP 04552-050.

### 4 –NUMERO DESTE LAUDO - "PTAM"

**"PTAM – ARP 007\*11/2017"**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

## 5 - COMPETÊNCIAS

### 5.1 - Lei 6.530/78

**Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.**

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art.3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978 (D.O.U. de 15/05/1.978), assim redigido:

**Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercera intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.**

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2.006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2.007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Laudo / Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
VALOR REAL DE MERCADO

## 5.2 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

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

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
VALOR REAL DE MERCADO

## 6 – ABREVIATURAS

- A.T.T. - Área Total do Terreno  
A.T. C - Área Total construída  
ABNT. - Associação Brasileira de Normas Técnicas  
Art. – Artigo  
A.T. - Área do terreno  
C.M<sup>2</sup>. - Custo por metro quadrado  
CNAI. - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários  
CRECI – SP. - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo  
D.T.C. – Depreciação por Tempo de Construção  
I. A.C. - Idade aparente da construção  
I.A. - Imóvel em Avaliação  
IPTU. - Imposto predial, territorial e urbano.  
M<sup>2</sup>. - Metro quadrado  
M.G. - Média geral  
M - Metros  
NBR- Normas Brasileiras  
P.M.S.P. - Prefeitura Municipal de São Paulo  
R. – Referenciais  
R. F. D. - Resultado do fator de depreciação.  
T.G. - Total Geral  
V.G.V. - Valor global da venda  
V.M. - Valor médio  
V.V. - Valor de Venda



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

## 7 – PRELIMINARES

### 7.1 – SOLICITANTE

Por determinação Judicial do Exmo. Sr. Dr. Miguel Ferrari Junior, Titular da 43ª Vara Civil do Fórum Central João Mendes, constitui objeto do presente trabalho, o Laudo de valoração para efeito de "Valor Real de Mercado" para **VENDA DO TERRENO**, conforme Matricula Anexa, **NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA**, considerando inclusive situação atual do mercado, oferta, demanda, localização, estado de conservação, tendências regionais, fatores subjetivos e objetivos.

### 7.2 - VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*", na manhã do dia 27.10.2017, por mim, que este Laudo subscrevo em companhia do Sr. **MARCELO LUIZ SILVA BORECKI**, RG. Nº 24.406.795-8, administrador do presente Loteamento, fones (11) 4026.1034/ (11) 7887.0115, com escritório No Km 75 da Rodovia Castelo Branco, Itu - SP - Cep -13308 - 700, e-mail [amigosdokurumin@hotmail.com](mailto:amigosdokurumin@hotmail.com) e [marceloborecki@hotmail.com](mailto:marceloborecki@hotmail.com); oportunidade em que conferi a metragem do imóvel, constatando conferir a mesma com os competentes documentos que me foram apresentados, avaliei o Loteamento onde está localizado o terreno, como a idade do mesmo, analisado o seu estado de conservação do imóvel e do condomínio em geral.

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

### **7.3. - MATRÍCULA E IPTU**

O imóvel objeto deste Laudo devidamente registrado na **Matricula de n.º 068.142** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itu – SP, sendo um Terreno Urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua Três, atual Rua Árabe, constituído pelo lote n.º 11 da quadra O, do loteamento denominado " PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", no bairro Varejão, na Cidade de Itú, medindo de frente 29,91m em curva, do lado direito de quem olha da rua para o lote mede 39,25m confrontado com o lote 10 da mesma quadra, do lado esquerdo mede 34,00m, confrontado com o lote 12 da mesma quadra, encerrando a área de **1.061,28m<sup>2</sup>**, com pequeno Aclive e devidamente inscrito na Prefeitura Municipal de Itu sob o Registro nº **61.054** e seu Cadastro Municipal com nº **130.076.0000.11.000**.

### **8 - DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO ONDE SE LOCALIZA O TERRENO**

O Condomínio onde se localiza o terreno foi loteado em 2.007, portando idade estimada de 10 (dez) anos, conforme informações do Administrador, Sr Marcelo, a portaria é 24 horas (tanto entrada de pedestres e entrada de carros, acionada/ pelos porteiros, "entrada e saída"), é composto por uma entrada de condôminos e outra de visitantes e vice - versa de saída dos mesmos, área perimetral com cerca elétrica, sistema de câmeras, vigilância armada, portaria 24 horas.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
VALOR REAL DE MERCADO

**Lazer com:**

Quadra de Squash, Tênis, Poliesportiva, Academia, Sauna, Piscina adulto e infantil, Salão de Festas, Espaço *Gourmet* com forno Industrial e *cooktop*, Campo *Society*, Hípica e *Playground*.

**Galpão da Administração:**

Vestiário, refeitório, almoxarifado, ferramentaria, borracharia, wcs funcionários garagens para funcionários e possuem 3 (três) tratores próprios do Loteamento.

No loteamento há 24 funcionários próprios e a Vigilância é terceirizada. Há uma administradora para cuidar do Loteamento chamada Graiche, fone (11) 3145-1322, Sra. Vera Lúcia e a parte dos Funcionários quem cuida é a própria administração do Loteamento.

O Loteamento tem seu estado de conservação, aspecto e aparência regular. A visita interna foi realizada de maneira a vistoriar todas as dependências.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
VALOR REAL DE MERCADO

**9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO TERRENO**

**VISTA DE FRENTE TERRENO**



Fotos do terreno avaliado pela perita Ana Regina Pessoa em 27/10/2017

VISTA DE FRENTE DO TERRENO

**VISTA DE FUNDOS TERRENO**



Fotos do terreno avaliado pela perita Ana Regina Pessoa em 27/10/2017

VISTA DE FUNDOS DO TERRENO

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**FOTO DA OUTRA CALÇADA – VISTA FRONTAL.**



Fotos do terreno avaliado pela perita Ana Regina Pessoa em 27/10/2017 VISTA DE FRENTE DO TERRENO da outra calçada

**9.1 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO LOTEAMENTO ONDE SE LOCALIZA O TERRENO**

**ENTRADA PRINCIPAL DO LOTEAMENTO**



Fotos do terreno avaliado pela perita Ana Regina Pessoa em 27/10/2017 VISTA DA FACHADA LOTEAMENTO onde se localiza o terreno

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS, CONDÔMINOS E VISITANTES**



**QUADRA DE SQUASH**



**QUADRA DE TÊNIS**



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**QUADRA POLIESPORTIVA**



**ACADEMIA**



**SAUNA**



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
VALOR REAL DE MERCADO

PISCINA ADULTO E INFANTIL



ESPAÇO GOURMET



LAGO





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
VALOR REAL DE MERCADO

HÍPICA



BAIAS



PLAYGROUND



ADMINISTRAÇÃO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

## **10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

O Referido Terreno está localizado dentro do Loteamento PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN, distante do Pedágio sentido São Paulo de 500m, o seu acesso é dado pelo KM 75 da Castelo Branco, sendo uma via não asfaltada, saindo da Estrada.

### **10.1- Melhorias Públicas**

Todas as ruas do entorno do Loteamento são pavimentadas e possui iluminação pública, redes de água e esgoto, gás, energia elétrica, telefonia, TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo comum, orgânico e reciclável.

### **10.2- CONFRONTAÇÕES**

A descrição exata e suas confrontações estão caracterizadas na Matrícula de n.º 068142 do 1º Registro de Imóveis de Itu - SP, atualizada em 30 de outubro de 2.017, anexa a este Laudo. Possíveis alterações estarão contidas na forma de averbações a margem daquela matrícula ou futura abertura de matrícula.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**11 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA**



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
VALOR REAL DE MERCADO

## 12 – DOCUMENTAÇÃO ANEXA

MATRICULA ATUALIZADA DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITU (ANEXO I)

CERTIDÃO DE VALOR VENAL EXPEDIDA PELA PREFEITURA DE ITU (ANEXO II)

EXTRATO VALOR IPTU 2017 (ANEXO III)

EXTRATO DE DÉBITOS DIVIDA ATIVA (ANEXO IV)

## 13-METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica para o imóvel e no estado em que se encontra a metodologia aplicada para a elaboração do presente Laudo foi a de "MÉTODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14.653-1 e 14.653-2 DA ABNT; optei ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e aos próprios AVALIANDOS aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Ainda foram usados **critérios subjetivos** de avaliação imobiliária que colaboraram para a conclusão deste Laudo Técnico, **conforme atual oferta e procura situação de economia e mercado, tendências e expectativas futuras de negócio.**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**14 - IMÓVEIS REFERENCIAIS**

**De R1 a R10**

**R1 - QUADRA M - LOTE 7. – R\$ 105.000,00 – 1.000 M2**

**Sr. Sandro Gomes – Creci 69.042-F - f (11) 4022.4038 / (11) 9.9995.4756**



**R2 - QUADRA H – LOTE 18 – R\$ 115.000,00 – 1.000 M2**

**Sr Sandro Gomes – Creci 69.042-F - f (11) 4022.4038/ (11) 9.9995.4756**



**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**R3 - QUADRA E - LOTE 15 – R\$ 90.000,00 – 1.003 M2**

**Sr. Paulo Lima - Imobiliária Silvana Carvalho - Creci. 19.404-J - f - (11) 2396.1280**

IMMOBILIÁRIA SILVANA CARVALHO

**Lote/Terreno à Venda, 1003 m² por R\$ 90.000**

Imobiliária Tacanda Imóveis, S/A - SP - 000, TEL: 2390



PREÇO DE COTAÇÃO  
**R\$ 90.000**

PREÇO ÚTIL  
**R\$ 240**

Tipo de Imóvel:  
**Lote/Terreno**

Área:  
**1003m² (as esq)**

Fale agora com o anunciante

Atende para o anúncio de Sr. Silvana Carvalho Assessora Imobiliária - Creci 19.404-J - f - (11) 2396-1280

**(11) 2396-1280**

Out, tenha interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 1003m², Carrocerias, Pastagem, Gramíneas, 29, Jardim, SP, 00000. Aguarde a conexão. Carregando...

Nome: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou Whatsapp

**CONTATO IMEDIATO**

**R4 - Quadra E, LOTE 12 – R\$ 95.000,00 – 1.000 M2 (Lote recém negociado)**

**Sr. Sandro Gomes – Creci 69.042-F - f (11) 4022.4038/ (11) 9.9995.4756**



**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**R5 - Quadra C, LOTE 11. – (R\$ 110.000,00 – 1.000 M2)**

**Sbrissa Imóveis - Creci 38.339 - F - f - (11) 4022.4038**

[- VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS](#)

**Lote/Terreno à Venda, 1155 m<sup>2</sup> por R\$ 110.000**

Condôminio Faena Kuruwiti, Ita - SP - COD: TEE078



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 110.000**

TIPO DE IMÓVEL  
 Lote/Terreno

Área  
**1155m<sup>2</sup> (R\$ 95/m<sup>2</sup>)**

Fale agora com o anunciante

Alcance este anúncio de **Ailton Luiz Sbrissa**, clique aqui para enviar mensagem com o código **TE0078**

**(11) 4022-4038**

Quer saber mais sobre este imóvel? Lote/Terreno 1155m<sup>2</sup> Condôminio Faena Kuruwiti, Ita - SP, venda, R\$ 110.000,00. Aguarde o contato.

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Alcance este anúncio clicando aqui para ler os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade**

**R6 - Rua K – LOTE 28. – R\$ 120.000,00 – 1.000 M2**

**Beto Imóveis – Creci 34.749 - F – f (11) 4013-8181**

**Lote/Terreno à Venda, 1000 m<sup>2</sup> por R\$ 120.000**

Condôminio Faena Kuruwiti, Ita - SP - COD: TEE400



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 120.000**

TIPO DE IMÓVEL  
 Lote/Terreno

Área  
**1000m<sup>2</sup> (R\$ 120/m<sup>2</sup>)**

Fale agora com o anunciante

Alcance este anúncio de **Beto Imóveis**, clique aqui para enviar mensagem com o código **TEE400**

**(11) 4013-8181**

Quer saber mais sobre este imóvel? Lote/Terreno 1000m<sup>2</sup> Condôminio Faena Kuruwiti, Ita - SP, venda, R\$ 120.000,00. Aguarde o contato.

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Alcance este anúncio clicando aqui para ler os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**R7- QUADRA K - LOTE 29 – R\$ 120.000,00 – 1.000 M2**

**Sra. Cristina Adabo - Creci 112.405 – F - f- (11) 4013-8181**



**R8 - QUADRA L, LOTE 16 – R\$ 128.000,00 – 1.200 M2**

**Empreendimentos Costa, Sra. Wilma- Creci 108.489 – F f- (11) 4024.7483**

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

**Lote/Terreno à Venda, 1200 m<sup>2</sup> por R\$ 128.000**

Condomínio Fazenda Fátima, 161 - SP COD: T21161



PREÇO DE COPIA  
**R\$ 128.000**

TIPO DE IMÓVEL  
 Lote/Terreno

ÁREA  
**1200m<sup>2</sup> (at 106m<sup>2</sup>)**

Fale agora com o anunciante

Av. Regina Pessoa, 11 - Empreendimentos Costa, 11994-000 - Jd. Paulista - Vila Velha - SP - CEP: 13170-161

**(11) 4024-7483**

Olá, tenho interesse neste imóvel Lote/Terreno, 1200m<sup>2</sup> Condomínio Fazenda Fátima, 161 - SP, venda, R\$ 128000. Aguardo contato.

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Atividade anunciante, ver histórico



**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**R9 - Rua S – LOTE 7 – R\$ 99.000,00 – 1.000 M2**

**Sr Fernando Michelazzo - Creci 57.891 – F f- (11) 9.9939.3496**



**R10 - Quadra O – LOTE 17 – R\$ 165.000,00 – 1.530,23m2 (imóvel comercializado menos 6 meses)**

**Sr Fernando Michelazzo - Creci 57.891 – F f- (11) 9.9939.3496**



**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**15 - HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS**

**15.1 - EVOLUÇÕES DOS CALCULOS - Homogeneização**

**IA = valores referenciais (R1 a R10) / 10 x (m2 I.A.)**

14 - Tabela de Imóveis Similares Para Avaliação e Homogeneização de Dados - TERRENO RESIDENCIAL				Endereço: Rua B (três), atual Rua Árabe, constituído do Lote 11, da quadra O, do Loteamento denominado "Parque Residencial Kurumã"		
Tipo	Região	Área Útil m²	Valor Locação R\$	Valor m²	Imobiliária	Fone
R1	QUADRA M - LOTE 7	1.000	105.000,00	105,00	Sandro Gomes	(11) 9.9995.4756
R2	QUADRA H - LOTE 18	1.000	115.000,00	115,00	Sandro Gomes	(11) 9.9995.4756
R3	QUADRA E - LOTE 15	1.003	90.000,00	89,73	Silvana Carvalho	(11) 2396-1280
R4	Quadra E, LOTE 12	1.000	95.000,00	95,00	Sandro Gomes	(11) 9.9995.4756
R5	Quadra C, LOTE 11	1.000	110.000,00	110,00	Sbrissa Imóveis	(11) 4022-4038
R6	Rua K - LOTE 28	1.000	120.000,00	120,00	Beto Imóveis	(11) 4013-8181
R7	QUADRA K - LOTE 29	1.000	120.000,00	120,00	Cristina Adabo	(11) 4013-8181
R8	QUADRA L, LOTE 16	1.200	128.000,00	106,67	Empreendimentos Costa	(11) 4024-7483
R9	Rua S - LOTE 7	1.000	99.000,00	99,00	Fernando Michelazzo	(11) 9.9939-3496
R10	Quadra O - LOTE 17	1.530	165.000,00	107,83	Fernando Michelazzo	(11) 9.9939-3496
SOMATORIA Área (SA)		10.733				
SOMATORIA Valores (SV)			R\$ 1.147.000,00		Preço Média/m² (PM)	R\$ 106,86
IA		m²	1.061,28	Portanto >>>	Valor Final	R\$ 113.413,03
					<b>CONCLUSÃO Valor IA</b>	<b>R\$ 113.413,03</b>

**15.2- GRÁFICO DEMONSTRATIVO**



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

**16 - NOTA**

O imóvel objeto deste Laudo Técnico foi avaliado levando-se em consideração o valor de Mercado para Venda, no estado em que se encontra, sendo que se deve acrescentar o Valor de Condomínio mensal, sendo que do último mês de outubro de 2017, foi de R\$ 780,00 (Setecentos e oitenta reais), e mais um custo de IPTU para o ano de 2017 de 4 parcelas de R\$ 78,21 (Setenta e Oito reais e vinte e um centavos).

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
VALOR REAL DE MERCADO

## 17 – CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n. 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, conclui-se que:

O Valor de Venda conforme cálculos é de:

**R\$ 113.413,03**

**(CENTO E TREZE MIL, QUATROCENTOS E TREZE REAIS E TRES CENTAVOS)**

Sendo que constam em aberto dívidas de IPTU dos anos de 2007, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, não sendo possível a emissão de certidão negativa de tributos junto a Prefeitura de Itu, e nem saber o valor da atual dívida, na qual estas informações foram passadas por Sra. Monalisa Rodrigues da Costa, do CADA (Central de Atendimento de Dívida Ativa), fone (11) 4013.6555.

Por tratar de um Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida com as informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio - econômicas semelhantes deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de V.Exa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, fazendo parte integrante deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, com 29 páginas e 4 (quatro) anexos, todas impressas de um só lado e rubricadas, sendo esta folha datada e assinada.

Este Laudo/Parecer técnico tem validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar desta data.

Atenciosamente,

São Paulo, 07 de novembro de 2.017.



  
Ana Regina Pessoa

Avaliadora Perita Imobiliária Judicial e Extrajudicial, inscrita no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI  
Sob o nº 192.94  
CRECISP 85.962

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**



**18 – DADOS E CURRÍCULO DA PERITA AVALIADORA**

**Habilidades Profissionais:**

*Experiência na área imobiliária e atuando a mais de 28 anos, desde o ano de 1.989, exercendo várias funções no ramo com larga experiência em avaliações de locação, compra e venda de imóveis residenciais, comerciais, industriais, rurais e Incorporações, tendo concluídos vários trabalhos para processos no Fórum João Mendes, Ministério Público e Particulares.*

**AVALIADORA PERITA IMOBILIÁRIA CNAI NÚMERO – 19.294**

**CORRETORA DE IMÓVEIS CRECISP NÚMERO - 85.965**

**RUA DOS CACIQUES 533 APT 84 - SAÚDE**

**SÃO PAULO- SP- CEP 04145-000 - TEL 55-11-99703.3971(celular)**

**EMAIL: [anareginapessoa@hotmail.com](mailto:anareginapessoa@hotmail.com)**

**Formação Acadêmica**

*\*Credenciada desde 02/2009 junto ao Creci.SP número 85.965 pelo CEAD*

*\*SUPERIOR - \*ESTÁCIO (UNIRADIAL)*

*DIREITO 2011/2013 4 semestres \* COFECI*

*Perita Avaliadora de Imóveis com registro número 192.94 - 2016/2016*

*Curso Perícia Judicial na APEJESP (Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo*

*2017/2017*

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
**VALOR REAL DE MERCADO**

***Curso Perícia Judicial ministrada pelo Creci/SP***

*2017/2017*

***Graduação em Negócios Imobiliários na Faculdade Anhembi Morumbi***

*Cursando ano 2017*

***Capacitação***

*Emissão de Laudos Periciais e Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas de imóveis Urbanos e Rurais de acordo com a ABNT 6453, certificado do Selo Cofeci para Avaliações para;*

- Bens para Penhora Lei n 11.382 de 22.01.2007*
- Patrimônio de partilha de bens e separação, Lei n 11.441 de 04/01/2007.*
- pagamento ou revisão de desapropriação por órgãos municipais- estaduais- federais*
- revisão municipal de impostos (IPTU, ITBI, ITD, ETCO).*
- de pessoa física ou jurídica para locação (Renovatória de aluguel), compra e venda de imóveis.*
- Construtoras e Incorporadoras na aquisição e estudo de terrenos e glebas*
- Cisão ou fusão de empresas*
- Consórcios imobiliários, hipotecas e seguros.*
- Imóveis para bancos e factorings*

***Referências Pessoais e Comerciais:***

***- Dr. Marcelo Machado Bonfiglioli***

*Advogado (OAB 107.734) Telefone 11-97395.9559*

***- Ivo Henrique Treff***

*Diretor - Ivo Consultoria de Imóveis - telefones 11-2595.5500/11-99496.9267*



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula  
068142

ficha  
001

Itu, 05 de Julho de 2004.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 11 da quadra O, do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", no Bairro Varejão, nesta cidade, medindo de frente 29,91m em curva, do lado direito de quem olha da rua para o lote mede 39,25m confrontando com o lote 10 da mesma quadra, do lado esquerdo mede 34,00m, confrontando com o lote 12 da mesma quadra e nos fundos mede 29,40m confrontando com o lote 2 da mesma quadra, encerrando a área de 1.061,28m<sup>2</sup>.

PROPRIETÁRIA: KURUMIN - ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA S/C LTDA. (CNPJ/MF nº 48.875.439/0001-94), com sede à rua José Pepe nº 110, Jardim Leonor, em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº 02 na matrícula nº 66.187 em 05.07.04, neste Registro.

CONTRIBUINTE:

A Oficial, Elza Fioravanti (Elza Persona Fioravanti) .-

Av.01 - Em 29 de outubro de 2004. (microfilme 121.224).  
A requerimento datado de 29 de setembro de 2.004, da proprietária KURUMIN ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA LTDA (CNPJ/MF nº 48.875.439/0001-94), com sede à Rua Helena nº 280, cj. 812, Vila Olímpia, em São Paulo-SP, com fulcro nos arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pelo art. 59 da Lei nº 10.931/04, autuado no procedimento nº 39/04, deste Registro, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a mesma teve sua RAZÃO SOCIAL ALTERADA para KURUMIN ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA LTDA, conforme comprova o Instrumento Particular de Alteração Contratual datado de 06 de outubro de 2.003, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo-SP sob nº 467793, em 28 de outubro de 2.003, apresentado e microfilmado.

A Oficial, Elza Fioravanti (Elza Persona Fioravanti) .-

O presente imóvel está sujeito às restrições constantes do Processo de Loteamento integrantes do Contrato-Padrão, arquivados neste Registro, cujo cumprimento atinge todos os proprietários e seus sucessores.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
Rua Marechal Deodoro, 570 - Itu - São Paulo

1/1

PROCOLO : 279699

Certifico e dou fé, que em relação ao imóvel da matrícula referida nada mais consta, do que já foi relatado nesta certidão, expedida nos termos do artigo 19 par. 1º da Lei 6.015/73, com referência a alienações e constituições de onus reais. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Itu, 30 de outubro de 2017  
as 10:27:59 hs ESCRIVENTE AUTº : ROSELI F. SILVA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU  
Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro

Ao SERVENTUÁRIO	29,93
Ao ESTADO	8,51
Ao I.P.E.S.P.	5,82
Ao SINOREG	1,58
Ao TRIBUNAL	2,05
Ao ISSQN	0,60
Ao MINISTÉRIO PÚBLICO	1,44
TOTAL	49,93

GUIA 207

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itu - SP

12099-8 - AA 377431







# Prefeitura da Estância Turística de Itu

Secretaria Municipal de Economia e Finanças  
 Depto. de Cadastro Imobiliário

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 6246/2017

O Departamento do Cadastro Imobiliário, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

**Exercicio : 2017**

**Inscrição: 13.0076.00.0011.000**

**Contribuinte : KURUMIN ADM PART E ASSES S/C LTDA**

**Local Imóvel : R. ARABE 00000 LT-11 Q-O PQ RESID KURUMIN 13300-000**

**Loteamento : PQ RESID KURUMIN                      Quadra :                      Lote :**

**Valor Venal do Terreno : R\$                      15.643,26**

**Valor Venal da Construção : R\$                      0,00**

**Valor Venal do Imóvel : R\$                      15.643,26**

**Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano, R\$ 15.643,26**  
**( quinze mil, seiscentos e quarenta e três reais e vinte e seis centavos )**

**Itu 06/11/2017 às 13:30:23 (Hora e data de Brasilia)**

**Certidão emitida em conformidade com Decreto número 878/2009, em 09/11/2009 e, sua validade é de 60 dias.**

**A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.itu.sp.gov.br>**

**Número de controle : 28a202010f7f27535a9f7426d23f495c**

**AV. ITU 400 ANOS, 111 -BAIRRO ITU NOVO CENTRO, ITU-SP - CEP: 13.303-500**



## Segunda via de I.P.T.U

Informar o registro e a inscrição municipal

Registro do imóvel

Informe o registro

Inscrição Municipal

Informe a Inscrição

## Resultado da Pesquisa

Finalizar

### Registro do Imóvel

0061054

### Inscrição Cadastral

130076000011000

### Proprietário

KURUMIN ADM PART E ASSES S/C LTDA

### Endereço Imóvel

ARABE Nro. 00000 LT-11 Q-D PQ RESID KURUMIN - Cep :13314-050

	Parcela	Vencimento	Valor
	01	14/03/2017	78,21
	02	14/05/2017	78,21
	03	14/08/2017	78,21
	04	14/11/2017	78,21

Mostrar todos | Desmarcar todos | Imprimir | Voltar

Para visualizar, é necessário ter instalado na máquina o Adobe Reader. Caso não tenha instalado, basta clicar no ícone abaixo e instalar.



Para um melhor resultado da impressão, recomendamos utilizar uma impressora laser, papel A4 e de cor branca.



## Certidão Negativa do Imobiliário

Informar o registro e a inscrição municipal

Registro

Informe o Código

Inscrição Municipal

Informe a Inscrição

## Resultado da Pesquisa

**Código Imobiliário**

0061054

**Inscrição Imobiliária**

130075000011000

**Proprietário**

KURUMIN ADM PART E ASSES S/C LTDA

**Endereço Imóvel**

RUA,ARABE,00000 - - ITU-SP Cep : 13300-000

## Atenção Contribuinte

Consta Débito para este cadastro, entre em contato com nossa central de atendimento de dívida ativa - CADA - Fone: 4013-6555.