

3229

**MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060501186-4

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO  
FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO 0916791-17.1980.8.26.0100

*Mário Fernandes Braga Filho*  
*29.01.2019*  
*29.01.2019*  
*29.01.2019*

1JSP-0JF-DN-FAMILIA 29/JAN/2019 16:53 000657

**MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO**, infra-assinado, Engenheiro Civil registrado no CREA-SP sob o nº 060501186-4, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe em que são interessados **MADELEINE CAVALCANTI BEM** e outros, tendo procedido aos estudos, vistorias, diligências, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

**L A U D O**

## 1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetivo o presente trabalho fazer a avaliação do imóvel localizado no município de Cotia/SP, à Rua São João nº 670, conforme o r. despacho de nº. 3754.

## 2 – VISTORIA

O imóvel objeto do presente trabalho foi vistoriado pelo signatário no dia 18 de dezembro de 2018, e está localizado no bairro Vila Santo Antônio, Granja Vianna, município de Cotia, Estado de São Paulo. O bairro possui os melhoramentos públicos tradicionais, tais como rede de água potável, iluminação pública e domiciliar, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, linhas de ônibus, comércio, etc.





**MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060501186-4

O imóvel avaliando está matriculado sob o nº 4.951 do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia SP (anexo 03), localizando-se à Rua São João nº 670 (antigo nº 900) possuindo 63,95 metros de frente, 69,04 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 24-B; 55,75 metros do lado direito onde confronta com o lote 26; e nos fundos onde confronta com os lotes 12, 12-A e 12-B, mede 60,54 metros. O terreno é formado pelos lotes 52, 25-A e 25-B da quadra E, e totaliza área de 3.556 m<sup>2</sup>. Sobre este terreno encontra-se edificada uma residência classificada segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Ibape/SP, em "Residência Padrão Superior", descrita a seguir, aparentando 40 anos de idade. Há, também, piscina, vestiários, quadra de tênis cimentada e dependências de caseiro. O imóvel possui cadastro na Prefeitura do Município de Cotia nº 23252.11.84.0073.00.000, sendo sua área edificada de 365,85 m<sup>2</sup> (anexo 04).

**1.2.6 RESIDÊNCIA PADRÃO SUPERIOR:**

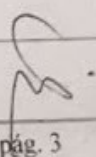
*Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:*

**Pisos:** *assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.*

**Paredes:** *pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.*

**Forros:** *pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.*



*Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.*

*Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.*

*Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.*

### 3 – AVALIAÇÃO

#### 3.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno objeto do presente trabalho será realizada através da aplicação do Método Comparativo Direto, que consiste basicamente, na determinação do valor do terreno, através do conhecimento dos preços de outros imóveis na mesma região geoeconômica, devidamente homogêneos. Para tanto foi elaborada uma pesquisa com seis elementos comparativos obtidos na região na qual se localiza o imóvel em tela.

A homogeneização teve seus parâmetros descritos na referida pesquisa, resultando em no valor R\$ 381,00/m<sup>2</sup>, tendo como base o mês de Janeiro/2019.



3033

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$V_{\text{terreno}} = V_{\text{unitário básico}} \times \text{Área}$$

Onde:

$$V_{\text{unitário básico}} = \text{R\$ } 381,00/\text{m}^2 - \text{janeiro}/2019$$

$$\text{Área} = 3.556 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 381,00/\text{m}^2 \times 3.556 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{Terreno}} = \text{R\$ } 1.355.000,00 - \text{Janeiro}/2019$$

### 3.2 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” elaborado pelo IBAPE/SP.

A residência edificada classifica-se em Casa Padrão Superior, com unitário resultante da expressão  $1,82 \times R_8N$ .

O custo unitário básico será obtido na tabela divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON.

Para o mês de janeiro de 2.019 o valor estimado para  $R_8N$  é de R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup>.

A depreciação pelo obsoleto e estado de conservação será calculada conforme preconiza o item V do referido estudo, baseada no Método de Ross-Heidecke”, com fator de depreciação 0,5620. Tendo em vista a

3934

**MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060501186-4

idade aparente de 40 anos e a necessidade de reparos simples, no quais a edificação pode ser recuperada com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação de sistema estrutural; eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Diante do exposto, resulta para valor da edificação existente no imóvel:-

$$V_{\text{benfeitorias}} = 365,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.375,00/\text{m}^2 \times 1,82 \times 0,5620$$

$$V_{\text{benfeitorias}} = \text{R\$ } 515.000,00 - \text{Janeiro/2019}$$

**3.3 – IMÓVEL**

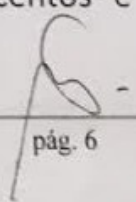
A avaliação do imóvel será obtida mediante a soma das parcelas “terreno” e “benfeitorias”:

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 1.870.000,00 - \text{Janeiro/2019}$$

Um milhão, oitocentos e setenta mil Reais

**4 – CONCLUSÃO**

Após as diligências, pesquisas e cálculos realizados e demonstrados, o imóvel avaliando tem seu valor de mercado em **Janeiro/2019** equivalente a **R\$ 1.870.000,00** (Um milhão, oitocentos e setenta mil Reais).



pág. 6

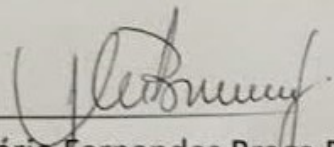


**5 – ENCERRAMENTO**

Vai o presente laudo impresso em 07 (sete) folhas, de um só lado, todas numeradas, sendo esta última datada e assinada. Acompanham o laudo os seguintes anexos:

- Anexo 01: Documentação Fotográfica;
- Anexo 02: Pesquisa e homogeneização de valores;
- Anexo 03: Matrícula do imóvel penhorado;
- Anexo 04: Folha rosto do IPTU.

São Paulo, 24 de janeiro de 2.019

  
Engº Mário Fernandes Braga Filho

5236  
MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO  
Engenheiro Civil  
CREA 060501186-4

---

# ANEXO 01

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



3831  
**MARIO FERNANDES BRAGA FILHO**

Engenheiro Civil  
CREA 26052/1195-4



**FOTO 01** - Vista da entrada do imóvel avaliando à Rua São João nº 670.



**FOTO 02** - Detalhe da numeração do imóvel, antigo nº 900, atual nº 670.



**FOTO 03** - Vista geral da residência.



**FOTO 04** - Vista frontal da residência





**FOTO 05** - Vista da piscina.



**FOTO 06** - Quadra

3291

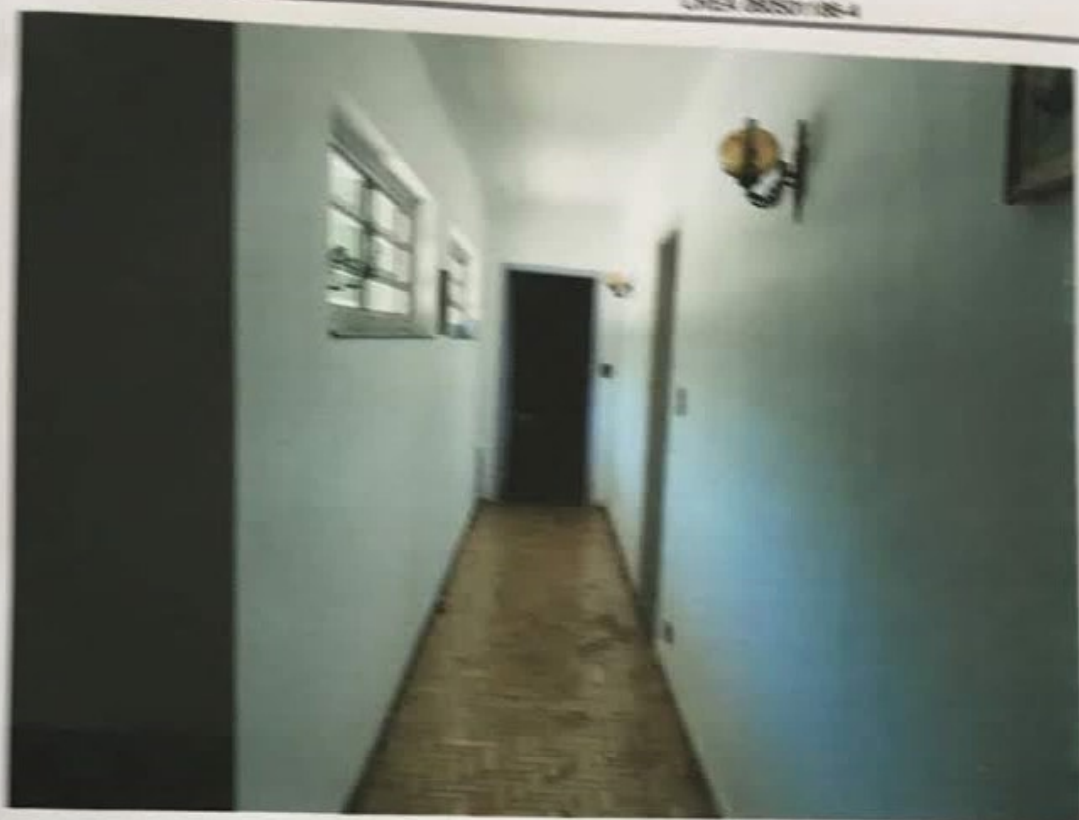


FIGURA 09 - Vista do corredor existente na parte de cima da casa.



FIGURA 10 - Vista da Suite 2.





FOTO 11 - Banheiro da Suite 2.



FOTO 12 - Vista da Suite 3.



**FOTO 13** - Outra vista da Suite 3.



**FOTO 14** - Banheiro da Suite 3.





**FOTO 15** - Lavanderia



**FOTO 16** - Banheiro de empregada



**FOTO 17** - Quarto de empregada.



**FOTO 18** - Copa



3846

**MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO**

Engenheiro Civil  
CREA 060501186-4



**FOTO 19** - Cozinha



**FOTO 20** - Sala de Jantar.

# MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil  
CREA 065/196-4



**FOTO 21** - Vista do Salão de Jantar para o Salão de Estar.



**FOTO 22** - Salão de Estar





FIGURA 23 - Vista do Salo de Estar em direçõe à entrada da casa.



FIGURA 24 - Vista da escritório ao lado do salo de estar.

3249

**MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO**

Engenheiro Civil  
CREA 185271/86-4



**FOTO 25** - Vista do lavabo.



**FOTO 26** - Vista de área de estacionamento de veículos.





**FOTO 27** - Canil.



**FOTO 28** - Dependências do caseiro.

3851

**MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO**  
Engenheiro Civil  
CREA 060501186-4

---

## **ANEXO 02**

### **PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES**





No processo de homogeneização dos elementos comparativos serão observados os parâmetros estabelecidos nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza com a aplicação dos seguintes fatores:

FATOR OFERTA: Dedução de 15% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), tendo em vista a situação econômica atual do país e a grande quantidade de ofertas. Pesquisa realizada em **janeiro/2019**.

FATOR ATUALIZAÇÃO: A atualização dos elementos comparativos, quando necessária, será feita através da variação do IPC / FIPE – Índice Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

FATOR TESTADA: Situação Paradigma: Testada maior que 20 metros

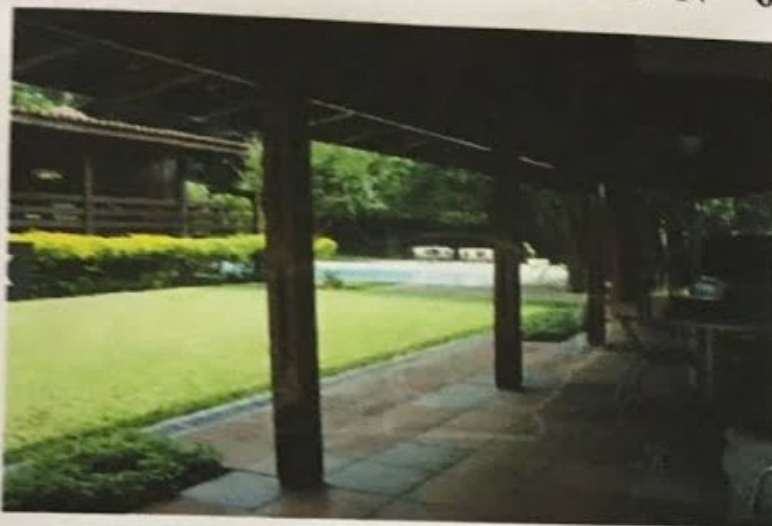
FATOR PROFUNDIDADE: Situação Paradigma: Profundidade maior que 50 metros

FATOR TOPOGRAFIA: Situação Paradigma: Terreno em declive.

Declive até 5%.....	5%	(1,05)
Declive de 5% a 10%.....	10%	(1,11)
Declive de 10% a 20%.....	20%	(1,25)
Declive acima de 20%.....	30%	(1,43)
Aclive até 10%.....	5%	(1,05)
Aclive até 20%.....	10%	(1,11)
Aclive acima de 20%.....	15%	(1,18)
Abaixo do nível da rua até 1,00 m.....	-	
Abaixo do nível da rua de 1,00 a 2,5 m.....	10%	(1,11)
Abaixo do nível da rua de 2,5 a 4,00 m.....	20%	(1,25)
Acima do nível da rua até 2 m.....	-	
Acima do nível da rua de 2 a 4,00 m.....	10%	(1,11)

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Situação Paradigma: Residência Padrão Superior (1,82)

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



LOCAL:- Rua São João, 510 – Vila de Santo Antônio - Cotia

OFERTANTE:- Coelho da Fonseca Jardins – CRECI 961J  
Fone: (11) 4302-7622 – Código: IMO17135514 - ZAP

Área terreno:- 3.300 m<sup>2</sup> frente: 53 m - Declive

Área construída:- 760 m<sup>2</sup> - Padrão Médio – 40 anos – Simples reparos

PREÇO:- R\$ 2.800.000,00 – oferta: janeiro/2019

Dados complementares:- 4 quartos, rústica, piscina, quadra.

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Benfeitorias = 760 m<sup>2</sup> x R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup> x 0,5620 x 1,400 = R\$822.200,00

$$V_{u01} = \frac{(R\$ 2.800.000,00 \times 0,85) - R\$ 822.200,00}{3.300 \text{ m}^2}$$

$$V_{u01} = R\$ 472,00/\text{m}^2$$



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02



LOCAL:- Rua São Judas Tadeu, 319 – Vila de Santo Anônio - Cotia

OFERTANTE:- 100 Por Cento Target Imóveis – CRECI 024936J  
Fone: (11) 4302-7545 – Código: IMO18531903 ZAP

Área terreno:- 2.488 m<sup>2</sup> frente: 34 m - Aclive

Área construída:- 482,18 m<sup>2</sup> - Padrão Médio – 20 anos – Simples Reparos

PREÇO:- R\$ 2.000.000,00 – oferta: janeiro/2019

Dados complementares:- 3 quartos, 1 suites, piscina, térrea.

### H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Benfeitorias = 482,18 m<sup>2</sup> x R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup> x 0,8010 x 1,386 = R\$736.000,00

$$V_{u02} = \frac{(\text{R\$ } 2.000.000,00 \times 0,85) - \text{R\$ } 736.000,00}{2.200 \text{ m}^2}$$

$$V_{u02} = \text{R\$ } 438,00/\text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



LOCAL:- Rua das Granjas, 268 - Vila de Santo Antônio - Cotia

OFERTANTE:- Consultoria Imobiliária - CRECI 18924J

Fone: (11) 4702-3383 - Código: CA1073

Área terreno:- 1.810 m<sup>2</sup> frente: 35 m - Declive

Área construída:- 338 m<sup>2</sup> - Padrão Superior - 30 anos - Entre regular e simples reparos

PREÇO:- R\$ 1.380.000,00 - oferta: janeiro/2019

Dados complementares:- .

### HOMOGENEIZAÇÃO

Benefícios = 338 m<sup>2</sup> x R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup> x 0,708 x 1,776 = R\$ 584.400,00

$$V_{at3} = \frac{(R\$ 1.380.000,00 \times 0,85) - R\$ 584.400,00}{1.810 \text{ m}^2}$$

$$V_{at3} = R\$ 325,00/\text{m}^2$$



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04



LOCAL:- R. Querubina Viana em frente ao número 1211 – VI de Sto. Antônio - Cotia

OFERTANTE:- São Camilo Imóveis – CRECI 26048J

Fone: (11) 4702-4060 – Código: CA1254

Área terreno:- 6.600 m<sup>2</sup> frente: 90 m - Declive

Área construída:- 350 m<sup>2</sup> - Padrão Médio – 45 anos – simples reparos

PREÇO:- R\$ 2.640.000,00 – oferta: janeiro/2019

Dados complementares:- 4 quartos, 1 suítes, piscina.

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Benfeitorias = 350 m<sup>2</sup> x R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup> x 0,511 x 1,212 = R\$ 298.100,00

$$V_{u04} = \frac{(\text{R\$ } 2.640.000,00 \times 0,85) - \text{R\$ } 298.100,00}{6.600 \text{ m}^2}$$

$$V_{u04} = \text{R\$ } 295,00/\text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05



LOCAL:- Rua São João, 369 – Vila de Santo Antônio - Cotia

OFERTANTE:- Proinvest Granja Viana e Raposo Tavares – CRECI 10918J  
Fone: (11) 4612-2599 – Código: CA16184

Área terreno:- 2.200 m<sup>2</sup> frente: 26 m - Aclive

Área construída:- 600 m<sup>2</sup> - Padrão Fino – 15 anos – entre regular e simples reparos

PREÇO:- R\$ 3.000.000,00 – oferta: janeiro/2019

Dados complementares:- 4 quartos, 4 suítes, piscina, quadra.

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Benfeitorias = 600 m<sup>2</sup> x R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup> x 0,820 x 2,436 = R\$ 1.648.000,00

$$V_{u05} = \frac{(\text{R\$ } 3.000.000,00 \times 0,85) - \text{R\$ } 1.648.000,00}{2.200 \text{ m}^2}$$

$$V_{u05} = \text{R\$ } 410,00/\text{m}^2$$



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06



LOCAL:- Rua São João, 106 – Vila de Santo Antônio - Cotia

OFERTANTE:- 4 Torres Consult e Adm Imóveis – CRECI 24309J  
Fone: (11) 4612-2599 – Código: CA16184

Área terreno:- 4.889,59 m<sup>2</sup> frente: 66,03 m - Declive

Área construída:- 450 m<sup>2</sup> - Padrão Médio – 50 anos – simples reparos

PREÇO:- R\$ 2.400.000,00 – oferta: janeiro/2019

Dados complementares:- 4 quartos, 1 suíte

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Benfeitorias = 450 m<sup>2</sup> x R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup> x 0,4612 x 1,212 = R\$ 345.900,00

$$V_{u06} = \frac{(\text{R\$ } 2.400.000,00 \times 0,85) - \text{R\$ } 345.900,00}{4.889,59 \text{ m}^2}$$

$$V_{u06} = \text{R\$ } 346,00/\text{m}^2$$

3859

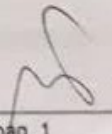
MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO  
Engenheiro Civil  
CREA 060501186-4

---

CERTIDÃO

## ANEXO 03

## MATRÍCULA





3860

# CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS <sup>1654</sup>  
de Cotia

matrícula  
=4.951=

folha  
=1=

Cotia, 26 de Agosto de 1977.

IMÓVEL:- Um prédio residencial e seu respectivo terreno, situado neste município e comarca de cotia, deste Estado de São Paulo, no lugar denominado Vila Santo Antônio de Carapicuíba, e, que assim se descreve e confronta: localizado à rua São João, numero 900, medindo o terreno 63,95 ms. (sessenta e três metros e noventa e cinco centímetros) de frente para a rua São João; 69,04 ms. (sessenta e nove metros e quatro centímetros), do lado esquerdo onde confronta com o lote 24-B; 55,75 ms. (cincoenta e cinco metros e setenta e cinco centímetros), do lado direito, onde confronta com o lote 26, e 60,54 ms. (sessenta metros e cinquenta e quatro centímetros) nos fundos, onde confronta com os lotes 12, 12-A e 12-B, todos lotes confrontantes são da mesma quadra E, da Gleba AB, de planta do loteamento da Vila Santo Antônio de Carapicuíba. Inscrição Cadastral sob numero 01-017-020-00.

Proprietária:- MENGASA CONSTRUTORA S/A, com sede na capital do Estado, à rua Monções, numero 51, inscrita no CCIMF sob numero 62.698.657/0001-01.

Registro anterior:- Transcrição numero 846, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado \_\_\_\_\_  
(Jonas Francisco de Souza)

O Oficial, \_\_\_\_\_  
(Attila José Gonçalves)

R. 1/Matrícula numero 4.951, em 26 de Agosto de 1977.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.-

Por escritura de 02 de Agosto de 1.977, Livro 2487, fôlhas 124, do 19º Cartório de Notas da comarca da capital do Estado, a proprietária acima, transmitiu por venda feita à CLÉBER TELHEIRA BARONI, brasileiro, portador da identidade, RG-numero 1.305.713-SP, desquitado, arquiteto-advogado, inscrito no CPF sob numero 035 971 638-15, residente e domiciliado na capital do Estado, à Avenida Adolfo Pinheiro, numero 1850 o imóvel da presente matrícula, acima descrito e confrontado pelo valor de cr\$4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil cruzeiros).-

O Escrevente Autorizado \_\_\_\_\_  
(Jonas Francisco de Souza)

1.3400-26100-2010



matricula  
=4.951=

ficha  
=1= verso

O Oficial, maior Wagner  
(Attila José Gonçalves).

Av.02-Matrícula nº4.951, em 02 de maio de 1.984.-

Pela autorização contida na escritura pública lavrada aos -  
25 de abril de 1.984, às fls.107, do livro nº3.372, no 19º  
Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, e tendo em vista  
o talão de impostos, exercício do ano de 1.984, fornecido -  
pela Prefeitura desta Municipalidade, procede-se a presente  
para constar que o imóvel encontra-se cadastrado no referi-  
do Órgão Público sob o nº232521184007300000-1.-

O Escrevente Autorizado: [Assinatura] (AMAURY CORRÊA).

D:Cr\$770,00 - E:Cr\$154,00 - AP:Cr\$154,00 - T:Cr\$1.078,00 -.

Av.03-Matrícula nº4.951, em 02 de maio de 1.984.-

Pela autorização contida na escritura pública lavrada aos -  
25 de abril de 1.984, referida na Av.02, supra, procede-se a  
presente para constar que o proprietário retro nomeado e -  
qualificado tem o seu estado civil de divorciado, em virtu-  
de do seu desquite ter sido convertido em divórcio, tudo -  
conforme faz prova a averbação constante do verso da certi-  
dão de casamento apresentada para este ato, a qual fics er-  
quívada em cartório.-

O Escrevente Autorizado: [Assinatura] (AMAURY CORRÊA).

D:Cr\$770,00 - E:Cr\$154,00 - AP:Cr\$154,00 - T:Cr\$1.078,00 -.

R.04-Matrícula nº4.951, em 02 de maio de 1.984.-

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.-

Pela mesma escritura pública referida na Av.02, supra, o pro-  
prietário CLEBER TELXEIRA BARONI, já qualificado, transmi-  
tiu o imóvel todo objeto desta matrícula por venda feita à  
VERA MARIA, brasileira, solteira, maior, RG.nº4.311.044-SP.,  
cic. nº214.567.048-34, comerciante, residente e domiciliada-  
neste município, à rua São João, nº900, Granja Vianna, pela-  
importância de Cr\$18.000.000,00 (dezoito milhões de cruzei-  
ros), pagáveis na forma constante do instrumento.-

O Escrevente Autorizado: [Assinatura] (AMAURY CORRÊA).

=continua na ficha 02=



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Cotia

matrícula  
=4.951=

ficha  
=02=

Cotia, 26 de agosto de 1987.

D: Cr\$ 81.018,00 - E: Cr\$ 16.204,00 - A: Cr\$ 16.204,00 - T: Cr\$ 113.426,00 -

Av.05, em 02 de março de 1999.-

Em cumprimento ao Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 9ª Vara da Família e das Sucessões, da comarca de São Paulo-SP, assinado pelo Dr. Maurício Campos da Silva Velho, Juiz de Direito, exarado dos autos nº 327/91, de ação Ordinária em que consta como requerente MADELEINE BEM BARONI e requeridos CLEBER TEIXEIRA BARONI e VERA MARIA; com sentença datada de 02/12/1994 e transitada em julgado, procedo a presente para constar o CANCELAMENTO do registro nº 04 desta matrícula.

A ESCRIVENTE  
D.R\$ 2,64

*S. Santos*

SUELI A. DOS SANTOS.-  
P.100.711 CAS.-

Av.06, em 25 de Julho de 2005.

RG -

Pela autorização contida na escritura adiante registrada, procedo a presente para constar que **CLEBER TEIXEIRA BARONI** é portador da cédula de identidade RG nº 2.305.713-SP, conforme faz prova o documento apresentado e microfilmado neste Registro Imobiliário.

EU \_\_\_\_\_ (CLÁUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU \_\_\_\_\_ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

D.R\$ 8,31

R.07, em 25 de Julho de 2005.-

VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada aos 12 de Julho de 2005, pág. 17/20 do livro nº 293 do Serviço de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Vargem Grande Paulista-SP, o proprietário **CLEBER TEIXEIRA BARONI**, residente e domiciliado na Rua São João, nº 670, Vila Santo Antônio de Carapicuíba, Bairro da Granja Vianna, Cotia-SP, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **VERA MARIA**, brasileira, solteira, maior, construtora, RG nº 4.311.044-SP, CPF/MF nº 214.567.048-34, residentes e domiciliados na Rua São João, nº 670, Vila Santo Antônio de Carapicuíba, Bairro da Granja Vianna, Cotia-SP, pelo valor de R\$ 0,01.- Foi emitida pelo tabelionato a DOI.- (VV. R\$ 253.865,76)

EU \_\_\_\_\_ (CLÁUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente

- segue verso -

3863

matricula  
-4.951-

ficha  
-02-  
verso

autorizado, digitei, EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES)  
escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-  
D.R\$ 689,86  
P.139.070

R.08, em 26 de agosto de 2005.-

**PROMESSA DE VENDA E COMPRA -**

Pelo instrumento particular firmado aos 26 de julho de 2005, nesta cidade de Cotia-SP, a proprietária VERA MARIA, já qualificada, prometeu vender o imóvel desta matrícula a **BENEDITO MARIO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. nº 7.851.508-SP. CPF/MF nº 529.942.878-20, residente e domiciliado na Alameda Uirapuru nº 196, Chácara da Lagoa, em Itapeçerica da Serra-SP, pelo valor R\$ 450.000,00 que será pago na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado,  
digitei, EU [assinatura] (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente  
autorizada, conferi e achei conforme.-  
D.R\$ 279,02 (30%)  
Prot. 139.630

Av.09, em 19 de Setembro de 2007.-

**RESCISÃO -**

Pelo instrumento particular de **rescisão** firmado aos 12 de Setembro de 2005, em Cotia-SP, os contratantes, VERA MARIA e BENEDITO MARIO FERREIRA, já qualificados, resolveram de mútuo e comum acordo **RESCINDIR** o contrato registrado sob nº 08 desta.

EU, [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente  
autorizado, digitei, EU, [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES)  
escrevente autorizado conferi e achei conforme.-  
D.R\$ 8,89  
Prot. 153.457

Av.10, em 14 de fevereiro de 2013.-

**INEFICÁCIA -**

Em cumprimento ao Mandado de Averbação adiante mencionado, procedo a presente para constar a **INEFICÁCIA DA VENDA E COMPRA** objeto do  
Segue ficha 03



2864

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula  
**4.951**

ficha  
**03**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Cotia, de 16 de

**Registro 07 desta**, nos termos da r. decisão datada de 09 de agosto de 2012, do MM. Juiz de Direito da 9ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo-Capital, Dr. José Walter Chacon Cardoso, que reconheceu fraude à execução.-

EU, [assinatura] (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, [assinatura] (BEL PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme  
**JUSTIÇA GRATUITA**

Av. 11, em 14 de fevereiro de 2013.-

**PENHORA** -

Em cumprimento ao Mandado de Averbação, passado em 28 de janeiro de 2013, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo-Capital, extraldo dos autos nº 0916791-17.1980.8.26.0100, ação de Procedimento Ordinário - Família, requerente **MADELEINE CAVACANTI BEM**; requerido **CLEBER TEIXEIRA BARONI**, já qualificados, foi determinado a **PENHORA** do imóvel desta matrícula, para garantia de débito no valor de R\$1.696.031,29. -

EU, [assinatura] (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, [assinatura] (BEL PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme  
**JUSTIÇA GRATUITA**

Prot.211.304

[assinatura]

3965

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão, composta de 6 páginas, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 4951, e sobre o imóvel da mesma não há qualquer ônus ou alienações, além do que nela contém até a data de 08 de março de 2013.	Emolumentos ..... 23,13
	Estado ..... 6,57
	IPESP ..... 4,87
	Reg. Civil ..... 1,22
	Tribunal ..... 1,22
	TOTAL ..... 37,01
<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	<b>Emissão feita por:</b>
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	<b>BEL. RICARDO ANTONIO BUAINAIN DIAS</b>
247497	Cotia, 12 de março de 2013

**Registro de Imóveis da Comarca de Cotia - SP**

A Circunscrição Imobiliária e Comarca sede desta Serventia foram instaladas a 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registrária tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes Circunscrições Imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

**ATENÇÃO**

Imóvel proveniente de parcelamento anterior só poderá ser objeto de novo parcelamento se cumpridas as exigências do art. 18 da Lei nº 6.766/79.



## ANEXO 04

CÓPIA FOLHA ROSTO IPTU

3867



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE COTIA

IP TU 2018 2ª VIA

Inscrição: 23252 11 84 0073 00 000

Contribuinte: CLEBER TEIXEIRA BARONI

End. Imóvel: RUA SAO JOAO Nº 670 - BLOCO 1 - GRANJA VIANNA - LOTE 25825/25A

End. Entrega: R SAO JOAO Nº 670 - VL. STO ANTONIO CEP 06708-420 COTIA SP

RECIBO 2018-99-403423

Data de Emissão: 22/11/2018

Situação	Cobrança	Testada Principal	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída	Tipo Edificação	Utilização
Vir Venal do Terr. (R\$)	Vir Venal Predio (R\$)	Vir Venal do Imóvel/Trib. (R\$)	Vir M Terreno (R\$)	Vir Anual a Pagar (R\$)	Vir Venal do Exces. (R\$)	Vir M. Constr (R\$)		
236.100,77	179.811,62	415.912,39	173,79	8.197,48	222.871,13	491,49		
Imposto Territorial 0,00	Imposto Predial 4.408,67	Imposto de Excesso 3.788,81	Imposto Incendio 0,00	Nr. Parc. 12	Vir por Parc. 683,12			

- 1 - Até o vencimento, seu imposto poderá ser pago em qualquer agência bancária, em todo território nacional;
- 2 - Se optar pelo pagamento de taxa única, este recibo será a quitação do IPTU do ano de 2018;
- 3 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica de agência autorizada;
- 4 - Pague seus impostos em dia, evitando cobrança judicial.

CAIXA 104-9

CAIXA 104-9 10492.19429 10000.100049 06584.575911 5 77160000081974

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE COTIA

Cadastro	No. Série	Parcela	Parcela 1/13
23252 11 84 0073 00 00	00000095		
Exercício	No. do Carnê	Vencimento	22/11/2018
2018			

Ag.Cód. Cedente	(=) Total Recebido	819,74
906/219421-0	(-) Desconto/Abatimento	
Nosso Número	(*) Moral/Multa	
140000000658457590	(=) Valor Cobrado	
Quantidade	(=) Total Recebido	819,74

Racão do Sazono - Autenticação Mecânica IPTU

Local de Pagamento

PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA

Cedente	Local de Pagamento	Ag.Código Cedente	Vencimento
PREFEITURA DO MUNICIPIO DE COTIA		906/219421-0	22/11/2018
Data Documento	Numero do Documento	Nosso Número	140000000658457590
22/11/2018	23252 11 84 0073 00 000	(=) Valor Documento	
Uso do Banco	Carteira	Quantidade	
	SIR		
Instruções /	Especie R\$	Quantidade	

Sacado CLEBER TEIXEIRA BARONI

R SAO JOAO Nº 670

VL. STO ANTONIO

COTIA

Sacador/Avalista

CEP: 06708-420

SP



Autenticação Mecânica

FICHA DE COMPENSAÇÃO



1127  
3903

**MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060501186-4

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO  
FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO 0916791-17.1980.8.26.0100

100 9 FVAB.19.00002624-2 150719 1451 858

9ª OF. FAMÍLIA CENTRAL, 19/07/2019, 11:54:46, 0000000210

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe em que são interessados MADELEINE CAVALCANTI BEM, CLEBER TEIXEIRA BARONI e outros, tendo em vista o r. despacho de 06/03/2019, vem prestar esclarecimentos sobre a impugnação apresentada nas fls. 3874/3882.

# ESCLARECIMENTOS

## 1 – DA IMPUGNAÇÃO A APRESENTADA

Alega o Requerido que na região o metro quadrado de terreno é comercializado pelo valor de R\$ 1.000,00 a R\$ 2.000,00, de modo que o valor de R\$ 381,00/m<sup>2</sup> atribuído no laudo é muito baixo. Diz ainda que não foram consideradas as benfeitorias construídas recentemente em fase de cadastramento (piscina, banheiros, vestiários, sauna, casa de máquinas, churrasqueiras, garagens, dependências para empregados, quadra de tênis, etc.), de sorte que o imóvel penhorado possui uma área real construída de 620 m<sup>2</sup> e não 365,85 m<sup>2</sup> constantes no laudo.

O Requerido apresenta quatro avaliações para o seu imóvel:

- (i) – R\$ 5.150.000,00 – Sr. Renato Luiz Paduano, corretor de imóveis – CRECI 89.146;
- (ii) – R\$ 4.936.748,75 – Sr. Gilson Tangerino Francisconi Júnior, corretor de imóveis – CRECI 57.275,
- (iii) – R\$ 5.200.000,00 – Sr. Guilherme Casado, corretor de imóveis – CRECI 10.60
- (iv) – R\$ 5.213.600,00 – Sr. Carlos Eduardo Moraes Silva, engenheiro civil – CREA 26.083/D.

## 2 – ESCLARECIMENTOS

### 2.1 – DA DIVERGÊNCIA QUANTO À ÁREA CONSTRUÍDA

O imóvel objeto do presente trabalho foi vistoriado novamente pelo signatário no dia 27 de junho de 2019, ocasião em que foi feito o levantamento das áreas construídas existentes no imóvel.



MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060501186-4

1124  
3905



Garagem 1



Garagem 2

Garagens – enquadramento: Simples Coberturas  
Áreas construídas: 70,53 m<sup>2</sup>



Casa de caseiro e poço



Canil



Casa de máquinas



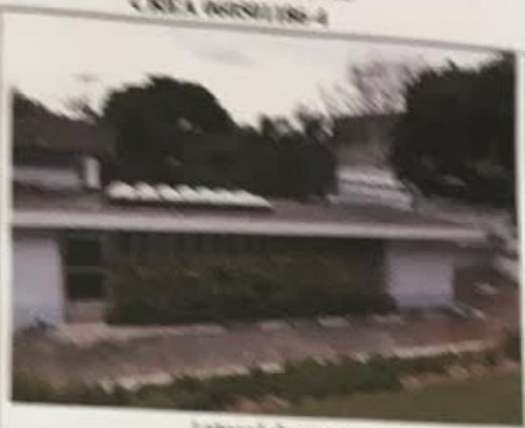
Quarto de ferramentas

Casa de caseiro, poços, caixa d'água, casa de máquinas, quarto de  
ferramentas – enquadramento: Casa Modesta  
Áreas construídas: 71,91 m<sup>2</sup>

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 168201/06-4



Casa



Lateral da casa



Outra vista da lateral da casa



Piscina, churrasqueira, vestiário e sauna

Casa, piscina, churrasqueira, vestiários e sauna – enquadramento: Casa Padrão Superior.

Áreas construídas: 491,98 m<sup>2</sup>

Feito o levantamento das áreas construídas do imóvel, apurou-se a existência de 634,42 m<sup>2</sup>, superior, portanto, aos 365,85 m<sup>2</sup> cadastrados na prefeitura de Cotia.

Analisadas detalhadamente as áreas serão classificadas em "Padrão Superior", "Padrão Econômico" e "Simples Coberturas", cujas áreas estão indicadas junto às fotografia anteriores, classificação esta segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Ibape/SP. A idade aparente de todas as construções é de 40 anos.



HBS  
3901

A depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação será calculada conforme preconiza o item V do referido estudo, baseada no "Método de Ross-Heidecke, tendo em vista a necessidade de reparos simples, no quais a edificação pode ser recuperada com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação de sistema estrutural; eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.

No anexo 01 foram juntadas fotografias que evidenciaram a consideração do estado de conservação e obsolescimento considerada por este perito, gerando os seguintes fatores de depreciação  $Foc = 0,5620$  para as construções, exceto para as coberturas que terão fator de depreciação residual,  $Foc = 0,10$ , pois tem idade aparente superior a 20 anos.

A quadra de tênis encontra-se com piso irregular, trincado, com buracos e apresenta crescimento de musgo em vários lugares, sem condições de possibilitar qualquer prática esportiva de qualidade. Talvez, dependendo de análise específica, possa servir de base para a construção de nova quadra. Por este motivo lhe será atribuído o valor residual de R\$ 4.000,00.

O valor dos poços (atualmente apenas um em funcionamento) é estimado em R\$ 50.000,00 – janeiro/2019. Para uma precisão maior será necessário analisar o projeto dos poços, conforme as normas NBR-12212 e 12244, bem como a outorga do poder público conforme exigência legal – Lei Federal 9433.

12/03/2018

Feitas estas considerações, o valor das benfeitorias será realizada com base nos parâmetros seguintes:

R<sub>8</sub>N : R\$ 1.379,97/m<sup>2</sup> - janeiro/2019 – publicado pelo Sinduscon/SP

- áreas de padrão superior: lbape = 1,82 – Foc = 0,5620

- áreas de padrão econômico: lbape = 0,75 – Foc = 0,5620

$$V_{\text{benfeitorias}} = \text{R\$ } 1.379,97/\text{m}^2 [(491,98 \text{ m}^2 \times 1,82 \times 0,5620) + (71,91 \text{ m}^2 \times 0,75 \times 0,5620) + (70,53 \times 0,10)] + \text{R\$ } 4.000,00 + \text{R\$ } 50.000,00$$

$$V_{\text{benfeitorias}} = \text{R\$ } 800.000,00 - \text{Janeiro/2019}$$

## 2.2 – DA DIVERGÊNCIA QUANTO AO VALOR DO TERRENO

O terreno foi avaliado através da aplicação do Método Comparativo Direto, mediante pesquisa com seis elementos efetivamente utilizados, todos semelhantes ao imóvel avaliando; os comparativos assim como suas respectivas fontes de informação estão perfeitamente identificados e a homogeneização levou em conta a oferta, dimensões, topografia e localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando, conforme preconizam as normas para avaliação de imóveis, em especial a NBR-14653-2 e IPABE/SP, resultando no valor unitário de R\$ 381,00/m<sup>2</sup>, tendo como base o mês de Janeiro/2019, o que resulta no valor de terreno de R\$ 1.355.000,00, que é ratificado.

$$V_{\text{Terreno}} = \text{R\$ } 1.355.000,00 - \text{Janeiro/2019}$$



#2  
3909

O requerido apresentou quatro avaliações para o imóvel em tela, as quais carecem de elementos técnicos para embasar seu resultado, não atendendo às normas da ABNT/Ibape, cabendo aqui a observação de que se tratam de meras opiniões. A última delas, feita pelo Engº Carlos Eduardo Moraes Silva, apesar de mencionar que sua avaliação foi "realizada conforme normas estabelecidas para avaliação de terrenos e edificações constantes na NBR-14653-2", e apresentar alguns elementos para comparação, não identifica as fontes de informação, não dá detalhes das construções em relação à idade e estado de conservação, topografia, entre outros. Não há nenhuma base técnica que demonstre suas conclusões, de maneira que também se trata de uma opinião e não de uma avaliação conforme as normas técnicas citadas.

### 3.3 – IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido mediante a soma das parcelas "terreno" e "benfeitorias":

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 2.155.000,00 - \text{ Janeiro/2019}$$

Dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil Reais

### 4 – CONCLUSÃO

O signatário realizou nova vistoria no imóvel avaliando, tendo em vista que a área construída existente supera a constante no cadastro municipal (365,85 m<sup>2</sup>). Todas as construções foram medidas e classificadas

segundo área e padrão e estado de conservação. No total a área construída apurada foi de 634,42 m<sup>2</sup>. Refeitos os cálculos as o valor das benfeitorias foi retificado.

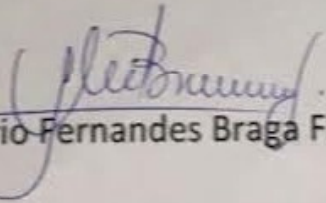
Quanto à impugnação do valor do terreno, não assiste razão ao requerido. Toda a pesquisa e homogeneização de valores e conseqüentemente a avaliação do terreno, foi realizada em conformidade com a NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e Norma do Ibape/SP, obtendo o valor que representa o mercado imobiliário da região, motivo pelo qual seu valor é agora ratificado.

O valor do imóvel avaliando, para o mês de Janeiro/2019 é de R\$ 2.155.000,00 (Dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil Reais)

## 5 – ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo impresso em 08 (oito) folhas, de um só lado, todas numeradas, sendo esta última datada e assinada. Acompanha o laudo a documentação fotográfica que demonstra o estado de conservação do imóvel.

São Paulo, 11 de julho de 2.019

  
Eng<sup>o</sup> Mário Fernandes Braga Filho



11207  
3911

# ANEXO 01

*Handwritten signature*



Visão geral do estacionamento.



Detalhes das buracos e irregularidades no piso.

18



1147  
3913



Detalhe do musgo crescendo no piso



Rachadura no piso da quadra de tênis, o cimentado está quebrado e se soltado.

1148  
3914



Casa do caseiro – infiltrações no teto e instalação elétrica precária



Vista externa da casa do caseiro – necessita pintura.

*[Handwritten signature]*



1143  
3915



Casa de máquina. Sinais de umidade nas paredes e necessidade de pintura.



Vista externa da casa de máquinas e quarto de ferramentas. Necessita pintura.

*[Handwritten signature]*

1144  
3916



As paredes do local da churrasqueira apresentam-se com sinais de infiltração e descascadas.



Acesso à sauna e vestiários: paredes e viga com sinais de infiltração de água, pintura descascando.

*[Handwritten signature]*



1145  
3917



Vista da lateral da casa, sinais de infiltração na parede externa e necessidade de pintura externa visível.



Detalhe do local mostrado na foto anterior.

1118  
3912



Detalhe do piso da sala. Há necessidade raspagem e aplicação de novo "sinteco" ou produto similar.



Outra vista do piso da sala.

*Handwritten signature or initials.*



144#  
39A



Batente com o "pé" podre na passagem da sala para o escritório.



Parede da sala de jantar com sinais de infiltração.

*[Handwritten signature]*

448  
3980



Além da infiltração na parede há sinais também no teto, com possíveis danos à instalação elétrica.



Pintura se soltando no teto de um dos banheiros do pavimento superior

*[Handwritten signature]*



7449  
3921



Detalhe da entrada de uma das suítes; porta quebrada e instalação de lógica inadequada.



Detalhe do piso da suíte da foto anterior.

CS

1150  
3922



Vista interna da suíte mostrada nas fotos anteriores; fiação exposta de maneira inadequada.