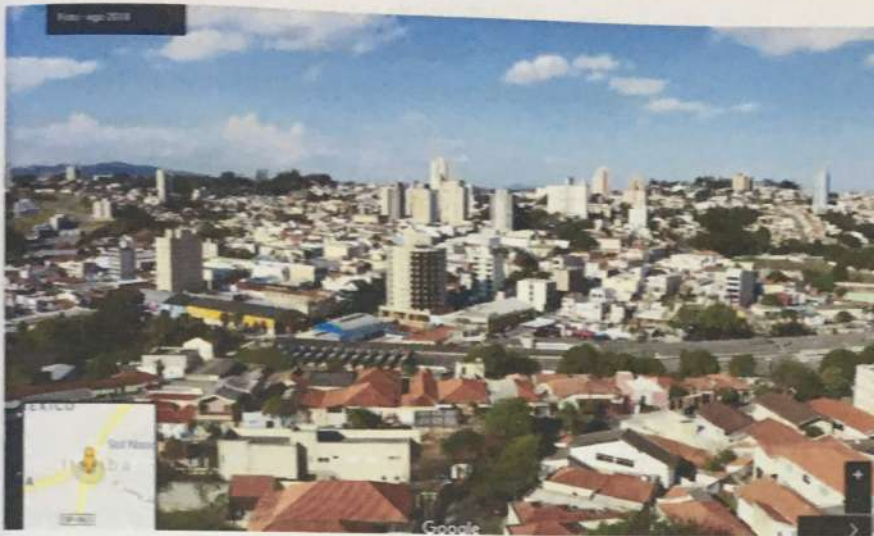


456/ma

Vista aérea da cidade de Itatiba - SP



História:

Itatiba é uma cidade que cresce e se desenvolve sem renunciar a seus princípios e personalidade. O moderno e o histórico se unem nas ruas e prédios dessa cidade, com jeito de interior e ambição de metrópole. A 'Princesa da Colina', como é conhecida, cresceu e hoje tem porte de 'Rainha'. Itatiba é a cidade onde todos querem viver.

Situada a 80 km de São Paulo, na Serra da Jurema, Itatiba - que em tupi-guarani significa muita pedra - é carinhosamente chamada por seus moradores de 'Princesa da Colina', título que conquistou por seu relevo acidentado. Considerada uma das melhores cidades do Estado em infraestrutura e qualidade de vida, a diversificação das atividades econômicas permite que Itatiba não sofra com problemas sazonais e de grande oscilação econômica. Itatiba figura também como uma das melhores cidades do Estado de São Paulo para se viver, segundo pesquisa encomendada pela Assembleia Legislativa à Fundação Seade. E segundo o IFDM (Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal), similar ao Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) da Organização das Nações Unidas (ONU), Itatiba é a terceira melhor cidade do Brasil para se viver.

A economia da cidade é movimentada principalmente pela indústria, com polo em amplo crescimento e expansão. A cidade gera grande interesse em empresas multinacionais devido à localização estratégica, próximo à capital e a grandes regiões de desenvolvimento - RMC (Região Metropolitana de Campinas) e Região Administrativa de Jundiaí. Outro segmento de destaque é o setor moveleiro, que é

457
ma

internacionalmente reconhecido pela qualidade e diferencial de seus móveis, além dos setores têxtil, metalúrgico, químico e de tecnologia de ponta.

Área Territorial do Município de Itatiba:

- Área Total: 322 km²; representando 0,13% da área do Estado;
- Área Urbana: 26,12 km²;
- Área Rural: 296,16km².

Perímetro Urbano:

- 112.783,601m²

Coordenadas Geográficas:

- Altitude média: 760m; altitude máxima de pontos do perímetro urbano: 785m;
- Latitude: S23° 01' 0";
- Longitude: WGr.46° 50' 00".

Densidade Demográfica:

- Bruta: 346,34 hab/km²;
- Urbana: 2.888,10 hab/km².

Índice pluviométrico:

- O índice pluviométrico é de 1.400 ml/ano e a umidade relativa do ar é de 72,4%.

Clima, Relevo e Vegetação:

- Clima tropical de altitude, com temperaturas oscilando entre 18°C e 25°C; a média anual é de 20,6°C; Ventos - Sul e Leste;
- O relevo é acidentado, formado principalmente pela Serra da Jurema, com solo massapé, em sua maioria;
- A vegetação é de campo e abrange 2.590 ha. A área de reflorestamento é composta basicamente de eucalipto e abrange 2.860 ha.

Área Verde

- Pela Organização Mundial da Saúde (OMS) o índice deve ser de 12m² de área verde/habitante. Em Itatiba, este índice é muito maior, sendo: Relativo à área total do município: 4.108 m²/hab. e relativo à área urbana: 390 m²/hab.

População do Município

- Estimativa - 111.620 habitantes - 2014 (IBGE)
- Expectativa de Vida 75,6 anos

458
ma

XII – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições físicas exatas do condomínio, condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

1. O imóvel avaliando é um apartamento de 44,84 m², da Matrícula nº 040.763 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba-SP, de propriedade de Michael Miyagushiku, apartamento 95, situado na Rua Santo Antonio, 99, Condomínio Residencial Belvedere, Bairro Santo Antônio, Itatiba-SP.

2. A área construída é de 44,84m², foi realizada a medição em todos ambientes do apartamento e foi encontrado uma área construída de 38,82m², esta diferença é aceitável, levando em consideração área de projeção das paredes internas, para efeito de cálculo na avaliação imobiliária será mantida a área de 44,84m², conforme consta em matrícula.

3. Trata-se de um imóvel em bom estado de conservação tendo em vista a idade da edificação com 16 anos de construção; residencial atrativo pelo que propõe aos moradores como academia com alguns equipamentos para musculação e ginástica; sala para reuniões, localização em um bairro tranquilo e bem próximo ao centro da cidade.

4. Conforme levantamento junto a Prefeitura do Município de Itatiba não constam débitos em atraso na data de 04/11/2019 (ANEXO IX).

459
ml

José Pedro Machado
Perito Avaliador de Imóveis - CNAI 04.098

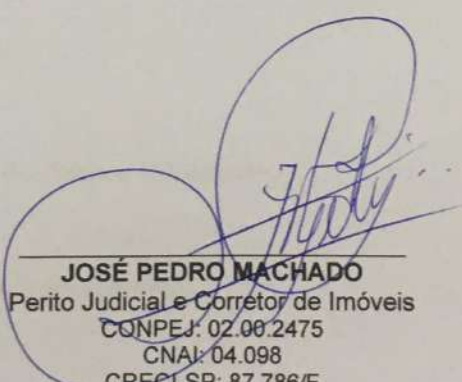
Em virtude de todo o exposto, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação aos métodos utilizados para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, assim, colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 12 de novembro de 2019.


JOSÉ PEDRO MACHADO
Perito Judicial e Corretor de Imóveis
CONPEJ: 02.00.2475
CNAI: 04.098
CRECI-SP: 87.786/F

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 0004840-06.2011.8.26.0281/01

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos, treze dias do mês de maio de dois mil e de
zenove, o Perito Judicial Avaliador de Imóveis JOSÉ PEDRO MACHADO, registrado
no CNAI sob nº 04.098 e no CONPEJ/SP 02.00.2475, foi nomeado pelo M. M. JUIZ
LEONARDO MANSO VICENTIN da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA-SP.,
para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando
esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 0004840-
06.2011.8.26.0281/01 (processo físico).

I – HISTÓRICO

Aos vinte e dois dias do mês de maio de dois mil e dezenove, o Perito acima
designado analisou os autos da ação judicial nº 0004840-06.2011.8.26.0281/01,
processo físico do cartório da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA-SP.

Aos vinte e três dias do mês de maio de dois mil e dezenove, o perito protocolou
a petição de aceite da nomeação da Perícia Judicial, para a elaboração de um Laudo
Pericial de Avaliação Mercadológica do imóvel.

No dia primeiro de julho de dois mil e dezenove, foi protocolada a petição de
diligência do referido imóvel para às 10:30hs do dia dezesseis de julho de dois mil e
dezenove.

No dia dezesseis de julho de dois mil e dezenove às 10:30hs, dia e hora marcada
para a diligência, o perito se apresentou na portaria do Condomínio Residencial
Belvedere, identificou-se e foi atendido pelo zelador do condomínio o sr. José Pereira
da Silva, RG 1.494.469-0; que informou o não comparecimento das partes, que o
apartamento em questão está desocupado sem morador à mais ou menos 06 meses e
que o condomínio não tem as chaves de acesso ao mesmo. Ficando então o perito
impossibilitado de fazer a vistoria e medições para a elaboração do Laudo Pericial do
imóvel objeto da perícia judicial.

No dia dezesseis de julho de dois mil e dezenove, foi protocolada a petição de
diligência do referido imóvel para às 10:30hs do dia quatorze de agosto de dois mil e
dezenove.

No dia quatorze de agosto de dois mil e dezenove às 10:30hs, dia e hora
marcada para a diligência, o perito se apresentou na portaria do Condomínio
Residencial Belvedere, identificou-se e foi atendido pelo controlador de acesso do
condomínio o sr. Luan de Oliveira Chaves, RG 44.661.820-2 e pelo zelador o sr. José

Pereira da Silva, RG 1.494.469-0, que confirmaram o não comparecimento das partes, e, que o apartamento em questão continuava até aquele momento desocupado sem morador. O perito aguardou o comparecimento do executado com as chaves; o que não aconteceu. Ficando então o perito, mais uma vez impossibilitado de fazer a vistoria e medições para a elaboração do Laudo Pericial do imóvel objeto da perícia judicial.

No dia quinze de agosto de dois mil e dezenove, foi protocolada nova petição de diligência do referido imóvel para às 10:30hs do dia vinte e oito de agosto de dois mil e dezenove.

No dia vinte e um de agosto de dois mil e dezenove MM Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba, Dra. Renata Heloisa da Silva Salles, solicitou que fosse informado o perito sobre cancelamento do agendamento do dia vinte e oito de agosto de dois mil e dezenove e para aguardar sua determinação para a remarcação da perícia.

No dia onze de outubro de dois mil e dezenove, foi comunicado ao perito que por determinação da MM Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba, Dra. Renata Heloisa da Silva Salles, que o representante/patrono do exequente deveria acompanhar o perito na data e horário do novo agendamento da perícia; e que através de um chaveiro custeado pelo exequente, seja efetuada a abertura da porta para possibilitar a entrada no imóvel, para que seja efetuada a perícia.

Conforme determinado pelo juízo, no dia dezesseis de outubro de dois mil e dezenove foi protocolada petição de diligência do referido imóvel para às 10:30hs. do dia trinta de outubro de dois mil e dezenove.

No dia trinta de outubro de dois mil e dezenove às 10:30hs, dia e hora marcada para a diligência, o perito se apresentou na portaria do Condomínio Residencial Belvedere, identificou-se e foi atendido pelo controlador de acesso do condomínio o sr. Denilson Guarneri, RG 21.851.901 e pelo zelador o sr. José Pereira da Silva, RG 1.494.469-0. Logo após chegaram os senhores Joselito Oliveira da Silva, RG 20.279.942 (Chaveiro) e o Dr. Aramis Zampieri Latorre, OAB/SP 328.100 (Advogado da parte Exequente).

O sr. José Pereira da Silva, zelador do prédio, através do elevador, nos encaminhou até o 9º andar, apartamento 95, onde na presença dele, do perito e do Dr. Aramis Zampieri Latorre, o chaveiro sr. Joselito Oliveira Silva efetuou a abertura da porta.

Nesse momento na presença de todos acima relatados; deu-se início da diligência e foram realizadas as vistorias, medições e fotos do apartamento.

448
m²

Após o término da perícia; o chaveiro efetuou novamente o fechamento da porta do apartamento com o mesmo segredo da chave, e do jeito que foi encontrado.

O espelho do IPTU foi fornecido ao perito em diligência na prefeitura e a planta simples do imóvel fornecida pelo zelador do prédio.

O Sr. José Pereira da Silva, zelador do prédio do apartamento avaliando, forneceu ao perito os dados do condomínio, à saber:

O Condomínio é administrado pela New Times Administração de Condomínios, com 04 porteiros contratados de terceiros pelo Grupo LC Consultoria com sede em Itatiba à Rua Antônio Busca, 189, Jardim Santo Antônio; 01 zelador registrado diretamente com o Condomínio e uma faxineira também terceirizada. O telefone do Condomínio Belvedere é o 11-4524.7525.

A diligência teve início às 10:30hs e concluída às 12:30hs, e neste período foram realizadas as medições, a perícia e obtidas todas as informações necessárias junto aos participantes para a complementação do laudo pericial.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Trata-se de avaliação do apartamento 95, localizado no 9º andar do Edifício Residencial Belvedere, na Rua Santo Antônio, nº 99, Bairro Santo Antonio, cidade de Itatiba-SP., com área útil e privativa de 44,84 m², área comum de 32,06m², totalizando a área construída de 76,90m² e fração ideal de 0,9968% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo ainda, o direito a uma vaga de garagem, designada para efeito de localização pelo nº 78, Contribuinte 41212-23-39-00697-0-0600—46000, matrícula de nº 040763 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexo da Comarca de Itatiba-SP.

III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS NAS MEDIÇÕES E ANÁLISES

Foram utilizados para os exames: Trena Laser de marca FLUKE 50 m (165 ft) modelo 414D, Câmera Fotográfica Marca Nikon mod. D60, Câmera de Celular Marca Motorola modelo Moto Z3 Play.

IV – METODOLOGIAS UTILIZADAS

Para a realização do presente trabalho de avaliação do apartamento, foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Este método é o mais utilizado para avaliações dessa natureza, através de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

Quanto a transação efetiva de venda, não obtivemos informação de nenhuma ocorrência conforme pesquisa efetuada junto à algumas imobiliárias.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foram executadas as medições in loco do imóvel com medição e avaliação técnica do mesmo.

V – DOS EXAMES

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 30 de outubro de dois mil e dezanove das 10:30hs às 12:00hs., visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o imóvel objeto da perícia. As medições do imóvel foram realizadas "in loco" no momento da vistoria onde também foi efetuada a documentação fotográfica de todo imóvel e condomínio, para a composição do Laudo Pericial.

O imóvel está situado no 9º andar do Edifício Residencial Belvedere, na Rua Santo Antônio, nº 99, Bairro Santo Antônio, cidade de Itatiba-SP. Número de Matrícula deste imóvel objeto da perícia é 040.763, propriedade de Michael Miyagushiku, portadora do RG 22.517.783-3, CPF 316.941.158-60, compra efetivada em 01/08/2011.

Edifício construído em 2003, pela Construtora Franco Penteado Ltda., situada à Rua Coronel Camilo Pires, 420, Centro, Itatiba-SP., telefone: 011-4524.3444.

VI - FINALIDADE:

A finalidade do presente laudo é a determinação do valor de mercado de um apartamento, localizado na Rua Santo Antônio, 99, Bairro Santo Antônio, no Condomínio Belvedere, no Município de Itatiba-SP.

VII- PESQUISA DE MERCADO:

As pesquisas foram realizadas do dia 01 a 11 de novembro de 2019, utilizando o método à saber:

- Método direto que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados, que compreende o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN - Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

VIII - DA METRAGEM DO IMÓVEL

| QUADRO DE ÁREAS | | |
|--------------------------------|------------------|-------------------------|
| AMBIENTES | MEDIDAS LINEARES | ÁREAS (m ²) |
| SALA DE ESTAR | 4,81 X 2,62 | 12,60 |
| SALA DE JANTAR | 2,51 X 2,20 | 5,52 |
| SUITE | 3,03 X 3,00 | 9,09 |
| WC SUITE | 2,51 X 1,12 | 2,81 |
| COZINHA | 1,49 X 2,35 | 3,50 |
| LAVANDERIA | 1,61 X 0,70 | 1,13 |
| LAVABO | 1,20 X 1,25 | 1,50 |
| CORREDOR | 1,03 X 0,70 | 0,72 |
| SACADA | 0,92 X 2,12 | 1,95 |
| TOTAL DA ÁREA MEDIDA IN LOCO = | | 38,82 |

450
m²

Área útil medida in loco= 38,82 m².

Área descrita na Matrícula do Imóvel 040763, como área útil e privativa = 44,84 m².

Esta diferença é devido a medida ter sido realizada não computando as projeções das paredes e medidas irregulares encontradas.

Para efeito de cálculo na avaliação, será mantida a área de **44,84** m². descrita na Matrícula do Imóvel 040763, conforme ANEXO VI.

IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel avaliando é um terreno da Matrícula nº 040763 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba-SP, de propriedade de Michael Miyagushiku, assim descrito:

UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL, sob nº 95, localizada no 9º andar do Edifício "RESIDENCIAL BELVEDERE", situado nesta cidade, na rua Santo Antônio, nº 99 – Centro, contendo área útil e privativa de 44,84m², área comum de 32,06m², totalizando a área construída de 76,90m² e fração ideal de 0,9968% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo ainda, o direito a uma vaga de garagem, indeterminada, designada para efeito de localização pelo nº 78, Cadastrado na Prefeitura Municipal de Itatiba como Contribuinte 41212-23-39-00697-0-0600—46000—maior área.

Trata-se de um apartamento bem localizado, em um bairro na divisa do centro da cidade, no condomínio Belvedere, prédio de 14 andares com 05 apartamentos por andar, sendo todos servidos por dois elevadores, sendo um de serviços e outro social. Segundo a Ficha de Lançamento do prédio do imóvel avaliando (anexo X), o mesmo foi construído em 2.003, está em bom estado de conservação, sem nenhum vício de construção aparente.

O condomínio tem inscritas algumas empresas de manutenção para elevadores, antenas, interfones etc., são cadastradas para efetuarem serviços preventivos e de emergenciais; tem como área em comum 01 academia com alguns equipamentos para prática de exercícios físicos; 01 sala de reuniões, solarium, portaria 24hs e possui 03 pisos de estacionamento de veículos.

- Abaixo as descrições das benfeitorias do imóvel, conforme constatado no local:

SALA DE ESTAR: Sala tem acesso externo por uma porta de madeira pintada com esmalte sintético branco; Piso de em cerâmica bege e rodapés do mesmo material; Paredes pintadas com tintas látex na cor branco e uma delas na cor vinho Teto em laje

pintada de branco com moldura de gesso da mesma cor; Acesso à varanda através de porta balcão em alumínio anodizado na cor branca.

SALA DE JANTAR: Fica na sequência da sala de estar; Piso de em cerâmica bege e rodapés do mesmo material; Paredes pintadas com tintas látex na cor branca; Teto em laje pintada de branco com moldura de gesso da mesma cor; tem acesso à cozinha/área de serviço, Suíte e WC Social.

COZINHA: Cozinha em estilo americano com balcão com tampo de pedra bege; Armários sob medida na cor branca; Paredes com revestimento cerâmico 30x20cm na cor branca Piso revestido com cerâmica 30x30cm branca; Teto em laje com pintura branca; Acesso para lavanderia.

LAVANDERIA: Paredes com revestimento cerâmico 30x20cm branco; Piso revestido com cerâmica 30x30cm branca; Teto em laje com pintura branca; Janela em alumínio anodizado branco.

SUÍTE: Porta de entrada em madeira pintada com esmalte sintético branco; Paredes pintadas com tintas látex na cor branca; Teto em laje pintura branca; piso cerâmico 30x30cm bege claro e rodapés do mesmo material e cor, Armário embutido de madeira na cor bege; Janela em alumínio anodizado branco.

WC DA SUÍTE:- Porta de entrada em madeira pintada com esmalte sintético branco; Teto em laje pintura branca; piso cerâmico 30x30cm bege claro e rodapés do mesmo material e cor; Box em vidro na cor transparente; Chuveiro metálico; Registros de metal cromado; Armário de madeira com tampo de pedra na cor bege; Paredes com revestimento cerâmico 20x20cm branco; Vaso sanitário em louça na cor branca.

LAVABO: Porta de entrada em madeira pintada com esmalte sintético branco; Teto em laje pintura branca; piso cerâmico 30x30cm bege claro e rodapés do mesmo material e cor; Armário de madeira com tampo de pedra na cor bege; Paredes com revestimento cerâmico 20x20cm branco; Vaso sanitário em louça na cor branca.

SACADA: Com vistas para o bairro; Piso em cerâmica creme 33x33cm; parede direto em alvenaria revestida de massa pintada com textura à rolo com pintura marrom; Peitoril em alumínio anodizado branco com vidro temperado transparente.

453
m²

José Pedro Machado
Perito Avaliador de Imóveis - CNAI 04.058

X - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELVEDERE



- Vista geral do Edifício Condomínio Belvedere.

Trata-se de um condomínio com 01 torre de 14 andares, e 05 apartamentos por andar, sendo ao total com 70 apartamentos. Condomínio é administrado pela New Times Administradora de Condomínios situado na Av. Barão de Itapema, 120 - Centro, Itatiba Estado de São Paulo, 13250-020, telefone 011-4594.2003.

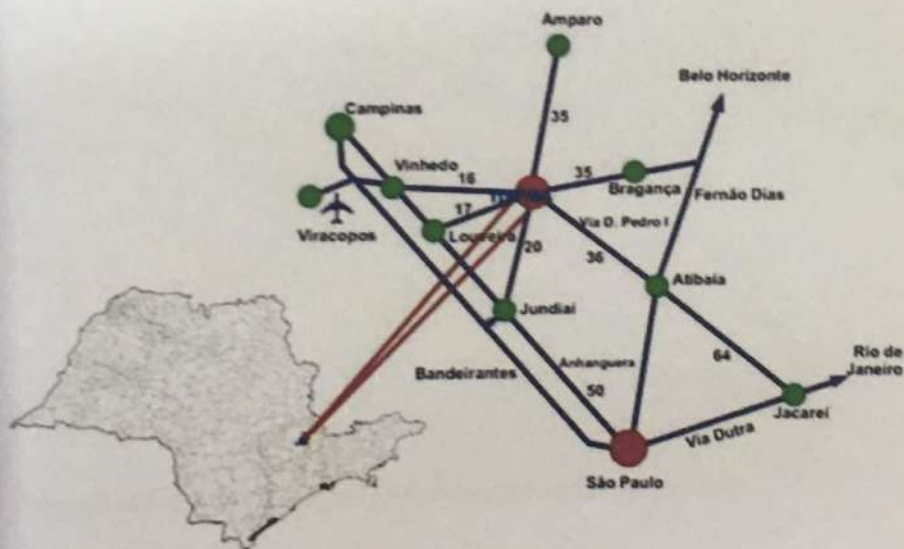
O Residencial Belvedere é um excelente condomínio de apartamentos no bairro Santo Antônio, mas praticamente está no centro, por estar bem ao lado dele, e com acesso pelas principais rodovias da região, a D. Pedro I, a Anhanguera, a Bandeirantes e está próximo à rodovia Engenheiro Constâncio Cintra. Está localizado a 02 minutos do centro da cidade, tem uma excelente infraestrutura e tem muitas opções de comércio, escolas, igrejas, hospital, clínicas, shopping etc. O abastecimento de gás do condomínio é por gás encanado tanto para os chuveiros como para fogões.

O quadro de funcionários do condomínio está assim distribuído:

- 05 Funcionários terceirizados (04 na portaria e 01 serviços gerais) contratados da empresa Grupo LC, telefone: 011-4524.3320, situado à R. Antônio Busca, 189 - Jardim Santo Antonio, Itatiba - SP, 13251-340.

- 01 Zelador único Funcionário contratado direto pelo condomínio.

PRINCIPAIS RODOVIAS DE ACESSO À CIDADE DE ITATIBA-SP:

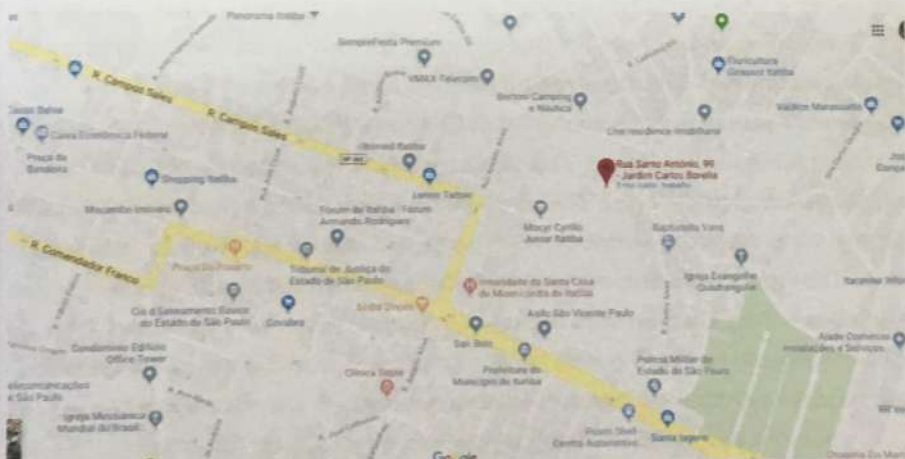


455
m²

XI – LOCALIZAÇÃO



- Vista aérea do Edifício Condomínio Belvedere - Itatiba – SP.



- Mapa de localização do Edifício Condomínio Belvedere - Itatiba – SP.



Foto 11 – Academia na cobertura do prédio.



Foto 12 – Solário na cobertura do prédio.

internacionalmente reconhecido pela qualidade e diferencial de seus móveis, além dos setores têxtil, metalúrgico, químico e de tecnologia de ponta.

Área Territorial do Município de Itatiba:

- Área Total: 322 km²; representando 0,13% da área do Estado;
- Área Urbana: 26,12 km²;
- Área Rural: 296,16km².

Perímetro Urbano:

- 112.783,601m²

Coordenadas Geográficas:

- Altitude média: 760m; altitude máxima de pontos do perímetro urbano: 785m;
- Latitude: S23° 01' 0";
- Longitude: WGr.46° 50' 00".

Densidade Demográfica:

- Bruta: 346,34 hab/km²;
- Urbana: 2.888,10 hab/km².

Índice pluviométrico:

- O índice pluviométrico é de 1.400 ml/ano e a umidade relativa do ar é de 72,4%.

Clima, Relevo e Vegetação:

- Clima tropical de altitude, com temperaturas oscilando entre 18°C e 25°C; a média anual é de 20,6°C; Ventos - Sul e Leste;
- O relevo é acidentado, formado principalmente pela Serra da Jurema, com solo massapé, em sua maioria;
- A vegetação é de campo e abrange 2.590 ha. A área de reflorestamento é composta basicamente de eucalipto e abrange 2.860 ha.

Área Verde

- Pela Organização Mundial da Saúde (OMS) o índice deve ser de 12m² de área verde/habitante. Em Itatiba, este índice é muito maior, sendo: Relativo à área total do município: 4.108 m²/hab. e relativo à área urbana: 390 m²/hab.

População do Município

- Estimativa - 111.620 habitantes - 2014 (IBGE)
- Expectativa de Vida 75,6 anos

458
ma

XII – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições físicas exatas do condomínio, condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

1. O imóvel avaliando é um apartamento de 44,84 m², da Matrícula nº 040.763 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba-SP, de propriedade de Michael Miyagushiku, apartamento 95, situado na Rua Santo Antonio, 99, Condomínio Residencial Belvedere, Bairro Santo Antônio, Itatiba-SP.

2. A área construída é de 44,84m², foi realizada a medição em todos ambientes do apartamento e foi encontrado uma área construída de 38,82m², esta diferença é aceitável, levando em consideração área de projeção das paredes internas, para efeito de cálculo na avaliação imobiliária será mantida a área de 44,84m², conforme consta em matrícula.

3. Trata-se de um imóvel em bom estado de conservação tendo em vista a idade da edificação com 16 anos de construção; residencial atrativo pelo que propõe aos moradores como academia com alguns equipamentos para musculação e ginástica; sala para reuniões, localização em um bairro tranquilo e bem próximo ao centro da cidade.

4. Conforme levantamento junto a Prefeitura do Município de Itatiba não constam débitos em atraso na data de 04/11/2019 (ANEXO IX).

459
ml

José Pedro Machado
Perito Avaliador de Imóveis - CNAI 04.098

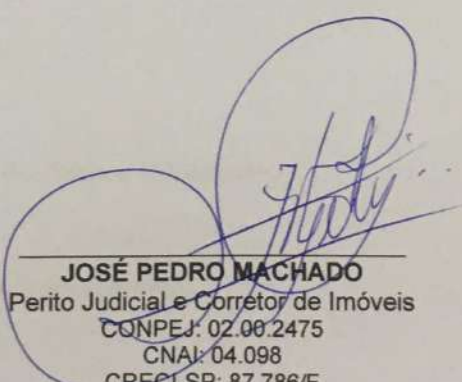
Em virtude de todo o exposto, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação aos métodos utilizados para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, assim, colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 12 de novembro de 2019.


JOSÉ PEDRO MACHADO
Perito Judicial e Corretor de Imóveis
CONPEJ: 02.00.2475
CNAI: 04.098
CRECI-SP: 87.786/F

460
m²

ANEXOS:

ANEXO I: Pesquisa de Mercado;

ANEXO II: Memoriais de cálculos;

ANEXO III: Vista Aérea;

ANEXO IV: Mapa de Localização;

ANEXO V: Fotografias;

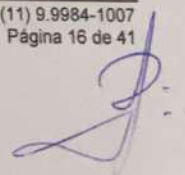
ANEXO VI: Cópia da Matrícula;

ANEXO VII: Planta do Apartamento;

ANEXO VIII: IPTU;

ANEXO IX: Extrato de Débitos Municipais;

ANEXO X – Ficha de Lançamentos;



461
m

| ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS - Rua Santo Antonio - ITATIBA - SP | | | | | | |
|--|------------------|-------------------------|---------------|--------------|-----|-------------------|
| Nº | LOCALIZAÇÃO | FONTE DE PESQUISA | TELEFONE | VR IMÓVEL | M2 | R\$ DO M2 |
| 1 | Resid. Belvedere | Unika Imóveis | 11-4524.6907 | 750.000,00 | 108 | 6.944,44 |
| 2 | Resid. Fernanda | Vivali Imóveis | 11-4538.5820 | 270.000,00 | 79 | 3.417,72 |
| 3 | Resid. Fernanda | Vivali Imóveis | 11-4538.5820 | 285.000,00 | 78 | 3.653,85 |
| 4 | Resid. Fernanda | Vivali Imóveis | 11-4538.5820 | 260.000,00 | 68 | 3.823,53 |
| 5 | Resid. Fernanda | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 270.000,00 | 75 | 3.600,00 |
| 6 | Resid. Fernanda | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 260.000,00 | 68 | 3.823,53 |
| 7 | Resid. Fernanda | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 280.000,00 | 67 | 4.179,10 |
| 8 | Resid. Fernanda | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 255.000,00 | 78 | 3.269,23 |
| 9 | Resid. Fernanda | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 250.000,00 | 75 | 3.333,33 |
| 10 | Resid. Fernanda | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 250.000,00 | 73 | 3.424,66 |
| 11 | Resid. Belvedere | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 350.000,00 | 63 | 5.555,56 |
| 12 | Resid. Belvedere | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 330.000,00 | 63 | 5.238,10 |
| 13 | Resid. Belvedere | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 350.000,00 | 76 | 4.605,26 |
| 14 | Resid. Belvedere | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 330.000,00 | 45 | 7.333,33 |
| 15 | Resid. Belvedere | Foco Imóveis Itatiba | 11-4487.8012 | 698.000,00 | 105 | 6.647,62 |
| 16 | Resid. Belvedere | Evolução Negócios Imob. | 11-4594.1700 | 420.000,00 | 76 | 5.526,32 |
| 17 | Resid. Belvedere | Evolução Negócios Imob. | 11-4594.1700 | 600.000,00 | 160 | 3.750,00 |
| 18 | Resid. Belvedere | Imóveis Bello | 11-4524.8471 | 320.000,00 | 45 | 7.111,11 |
| 19 | Resid. Belvedere | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 690.000,00 | 185 | 3.729,73 |
| 20 | Resid. Belvedere | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 330.000,00 | 63 | 5.238,10 |
| 21 | Resid. Bellagio | Reinaldo Imóveis | 11-4524.2070 | 1.600.000,00 | 210 | 7.619,05 |
| 22 | Resid. Belvedere | Reinaldo Imóveis | 11-4524.2070 | 677.000,00 | 183 | 3.699,45 |
| 23 | Resid. Belvedere | Magalhães Imobiliária | 11-4524.0311 | 400.000,00 | 112 | 3.571,43 |
| 24 | Resid. Belvedere | Sonia Imóveis | 99740.4790 | 270.000,00 | 77 | 3.506,49 |
| 25 | Resid. Belvedere | Vivali Imóveis | 11-4538.5820 | 750.000,00 | 105 | 7.142,86 |
| 26 | Resid. Belvedere | Vivali Imóveis | 11-4538.5820 | 735.900,00 | 185 | 3.977,84 |
| 27 | Resid. Belvedere | Vivali Imóveis | 11-4538.5820 | 300.000,00 | 50 | 6.000,00 |
| 28 | Resid. Belvedere | Independência Imóveis | 11-4538.5569 | 678.000,00 | 184 | 3.684,78 |
| 29 | Resid. Belvedere | Proprietário-Ricardo | 11-97116.9068 | 300.000,00 | 45 | 6.666,65 |
| 30 | Resid. Bellagio | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 699.000,00 | 108 | 6.472,22 |
| 31 | Resid. Bellagio | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 580.000,00 | 110 | 5.272,73 |
| 32 | Resid. Bellagio | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 1.300.000,00 | 240 | 5.416,67 |
| 33 | Resid. Bellagio | Mocambo Imóveis | 11-4524.6366 | 590.000,00 | 108 | 5.462,96 |
| 34 | Resid. Bellagio | Vivali Imóveis | 11-4538.5820 | 730.000,00 | 105 | 6.952,38 |
| 35 | Resid. Bellagio | Vivali Imóveis | 11-4538.5820 | 595.000,00 | 106 | 5.613,21 |
| 36 | Resid. Bellagio | Bello Imóveis | 11-4524.8471 | 636.000,00 | 106 | 6.000,00 |
| 37 | Resid. Bellagio | Bello Imóveis | 11-4524.8471 | 650.000,00 | 108 | 6.018,52 |
| 38 | Resid. Bellagio | Bello Imóveis | 11-4524.8471 | 590.000,00 | 105 | 5.619,05 |
| 39 | Resid. Bellagio | Aliance Brokers | 11-2391.2351 | 625.000,00 | 105 | 5.992,38 |
| 40 | Resid. Bellagio | Nallin Imóveis | 11-4538.4510 | 595.000,00 | 106 | 5.613,21 |
| TOTAL | | | | | | 204.506,40 |

ANEXO II: Memoriais de cálculos

MEMORIAL DE CÁLCULO

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m².

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m². DAS 40 AMOSTRAS PESQUISADAS

Média Aritmética: $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 40 amostras}}{40 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 204.506,40}{40} = \text{R\$ } 5.112,66$

Valor do imóvel: Área Total do Imóvel x R\$ m². Médio

Valor dos Imóveis na média aritmética: $44,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.112,66 = \text{R\$ } 229.251,67$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Média Homogeneizada: $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 38 amostras}}{38 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 193.618,12}{38} = \text{R\$ } 5.095,21$

Eliminadas as amostras 08 e 21 mais baixa e a mais alta.

Valor do imóvel: Área Total do imóvel x R\$ m². Médio

Valor do Imóvel na média homogeneizada: $44,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.095,21 = \text{R\$ } 228.469,38$

MÉDIA PONDERADA

Valor do m² pela média aritmética: $\text{R\$ } 5.112,66 - 20\% = \text{R\$ } 4.090,13$
 $\text{R\$ } 5.112,66 + 20\% = \text{R\$ } 6.135,19$

Amostras abaixo de R\$ 4.090,13 e acima de R\$ 6.135,19 serão retiradas para efeito do cálculo. Foram retiradas as amostras 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 17, 19, 22, 23, 24, 26 e 28 que têm o valor abaixo de R\$ 4.090,13, e amostras 01, 14, 15, 18, 21, 25, 29, 30 e 34 que tem valores acima de R\$ 6.135,19, sobrando, portanto, 16 amostras.

Média Ponderada = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras restantes}}{16 \text{ amostras}} = \frac{\text{R\$ } 87.351,17}{16} = \text{R\$ } 5.459,45$

Valor do imóvel = Área total do imóvel x média ponderada = $44,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.459,45 = \text{R\$ } 244.801,65$

Valor do imóvel na média ponderada: **R\$ 244.801,65**

CONCLUSÃO

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda dos terrenos objetos deste Laudo é:

Valor médio estimado: R\$ 247.249,67 (Arredondamento até o máximo de 1% sobre a M.P.)

Limite inferior: R\$ 222.524,70 (Variação até o máximo de 10% - inferior)

Limite Superior: R\$ 271.974,64 (Variação até o máximo de 10% - superior)

Valor do apartamento arredondado arbitrado: **R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais).**

463
ma

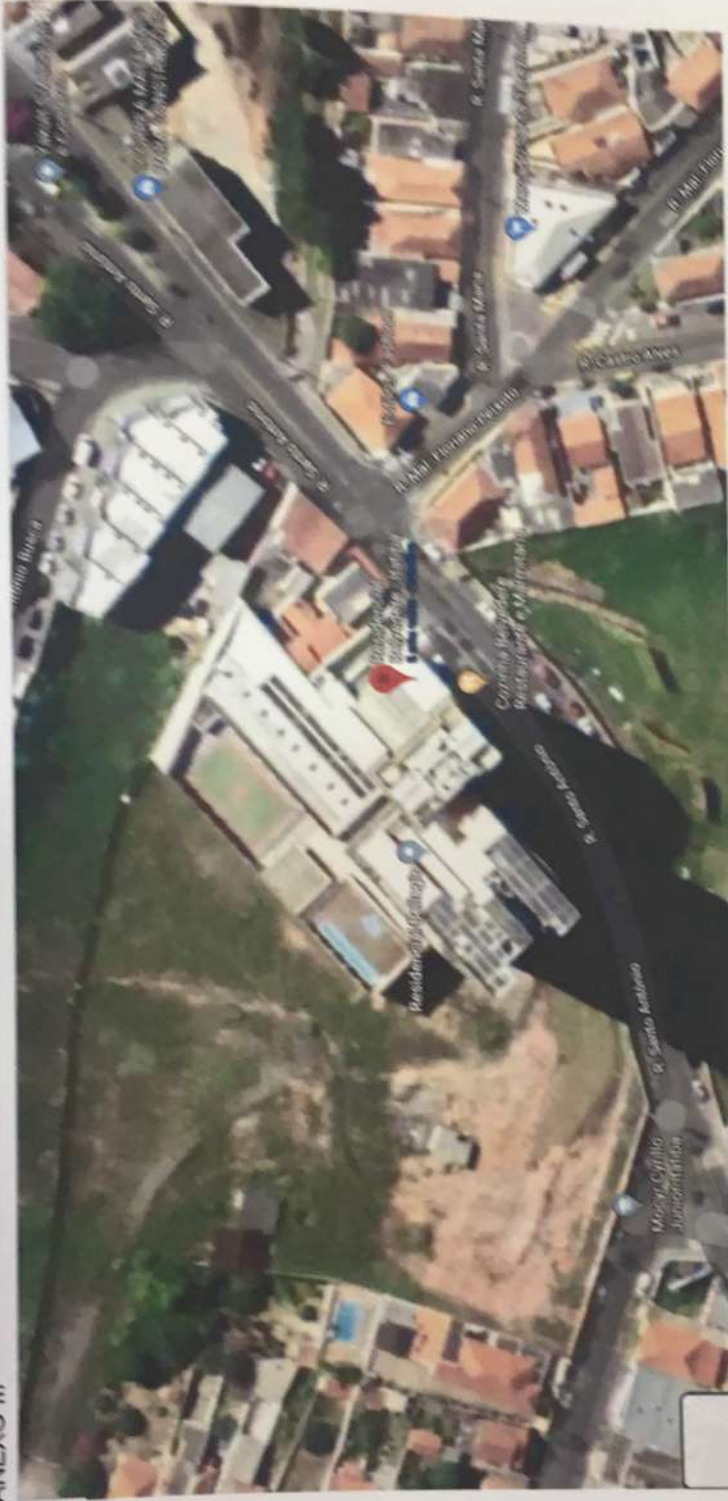
José Pedro Machado
Perito Avaliador de Imóveis - CNAI 04.098

Em virtude de todo o exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação aos métodos utilizados para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais)

ANEXO III



- Vista aérea do imóvel na Rua Santo Antônio, 99, Bairro Santo Antônio, Residencial Belvedere, Itáiba – SP - CEP: 13.253-400.

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 166, ap. 7, centro, Jundiaí – SP – Brasil - CEP: 13.201-002 Tel. (11) 9.9984-1007
E-mail: jopernachado@gmail.com

ANEXO IV



- Mapa de localização do imóvel Rua Santo Antônio, 99, Bairro Santo Antônio, Residencial Belvedere, Itatiba – SP - CEP: 13.253-400.

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 185, ap. 7, centro, Jundiaí – SP – Brasil - CEP: 13.201-002 Tel. (11) 9.9984-1007
E-mail: jopemachado@gmail.com

465
m2

ANEXO V: Fotografias:



Foto 1 – Fachada com comércios e portaria de recepção de moradores e visitantes, do Residencial Belvedere.



Foto 2 – Portão de entrada de veículos para os estacionamentos do Residencial Belvedere.

467
med



Foto 3 – Rua Santo Antônio lado esquerdo do Residencial Belvedere.



Foto 4 – Rua Santo Antônio lado direito do Residencial Belvedere.



Foto 5 – Balcão da recepção do condomínio.



Foto 6 – Sala de espera na recepção, para visitantes.

469
m2



Foto 7 – Elevadores social e de serviço.



Foto 8 – Sala de Reuniões no térreo.



Foto 9 – Vaga de estacionamento n° 78, do apartamento 95.



Foto 10 – Rampa para as vagas de estacionamentos dos subsolos 1 e 2.

472
md



Foto 13 – Armazenamento do GLP no térreo.



Foto 14 – Porta dos apartamentos no 9º andar.



Foto 15 – Porta de entrada e sala de jantar.



Foto 16 – Sala de estar e sacada.

474
m²



Foto 17 – Cozinha americana.



Foto 18 – Cozinha e área de serviço.

476
ma!



Foto 21 – WC da suíte.



Foto 22 – Porta de entrada para suíte, wc da suíte e porta do lavabo.

4771
mcl



Foto 23 – Lavabo.



Foto 24 – Armário no corredor.

478 7
mcc 1



Foto 25 – Sacada.



Foto 26 – Vista da sacada.

479
má!

ANEXO VI - MATRÍCULA

Matrícula - 040.763 do Imóvel avaliando, página 1 da discriminação dos confrontamentos e medidas do imóvel.

MATRÍCULA N.º **040763**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA
REGISTRO GERAL
LUIZ CARMO PASCOAL Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR Substituto Oficial

IMÓVEL - UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL, sob o nº 95, localizada no 9º andar do Edifício "RESIDENCIAL BELVEDERE", situado nesta cidade, na rua Santo Antonio, nº 99 - Centro, contendo a área útil e privativa de 44,84m², área comum de 32,06m², totalizando a área construída de 76,90m² e fração ideal de 0,9968% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo ainda, o direito a uma vaga de garagem, indeterminada, designada para efeito de localização pelo nº 78. Contribuinte 41212-23-39-00697-0-0600-02000 - maior área.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA FRANCO PENTEADO LTDA., estabelecida à rua Cel. Camilo Pires n. 420, Centro, Itatiba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ n. 47.938.964/0001-49, devidamente representada.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/38920 de 10 de abril de 2003.

O Substituto do Oficial,

PRENOTADO SOB Nº 78970, em 24 de março de 2003.
WALMOR BARBOSA MARTINS JR

Av. 01, em 10 de abril de 2003.

ABERTURA DE MATRÍCULA

Por instrumento particular datado de 01 de abril de 2003, da proprietária CONSTRUTORA FRANCO PENTEADO LTDA., já qualificada e devidamente representada, é aberta a presente matrícula em virtude do registro de instituição e especificação de condomínio do edifício "RESIDENCIAL BELVEDERE".

O Substituto do Oficial,

PRENOTADO SOB Nº 78970, em 24 de março de 2003.
WALMOR BARBOSA MARTINS JR

R.02, em 05 de junho de 2003.

VENDE E COMPRA

Por Instrumento Particular datado de 30 de maio de 2003, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.360 de 21 de agosto de 1.964, alterado pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1.966, e de agosto de 1.964, já qualificada, proprietária, CONSTRUTORA FRANCO PENTEADO LTDA., já qualificada, neste ato devidamente representada por Adilson Franco Penteado, C.I.C. nº 552.961.578-34, **VENDEU O IMÓVEL**, a MARCIA ADRIANA DA SILVEIRA, brasileira, solteira, professora, RG. nº 16.368.960/SP e C.I.C. nº 107.116.418-03, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida José Boava, nº 333, Bairro Santa Cruz; pelo valor de R\$35.000,00, sendo que a vendedora neste ato declara ter recebido do seguinte modo: R\$ 9.840,34 em moeda corrente nacional; e R\$ 25.159,66 da CEF, por conta e ordem da compradora; importância esta correspondente ao valor debitado na conta vinculada do FGTS da compradora, operação esta realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH. A vendedora apresentou a CND do INSS nº 012612003-2106040, emitida em 28 de maio de 2003, válida até 27/07/2003; e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, nº 5.995.704, expedida em 12/03/2003, válida até 12/09/2003, pela Secretaria da Receita Federal de Jundiaí-SP.

A Escrevente Autorizada,

Lúcia Regina de Souza

Prenotação nº 79.663, de 02 de junho de 2003. -segue no verso-

MT-40763

OK

490
ma!

Matrícula-040763 Imóvel avaliando, pág. 2 descrição do atual proprietário.

MATRÍCULA N.º **040763**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITAÍBA - SP
REGISTRO GERAL
LUIZ CARMO PASCOAL
VALMOR BARBOSA MARTINS JR
Substituto Oficial

R.03, em 19 de março de 2007.
VENDA E COMPRA

Tabelionato de Notas desta cidade e comarca de Itatiba-SP, a proprietária, MÁRCIA ADRIANA DA SILVEIRA, já qualificada, **VENDEU O IMÓVEL**, pelo valor de R\$35.000,00, a SÉRGIO LIMA BRITO, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, RG. nº 3.719.472/SP e CPF. nº 563.935.208-68, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na rua Luiziânia, nº 691, Brooklin

A Escrevente Autorizada,
Lucia Regina de Souza

Prenotado sob nº 93.450.

Av.04 em 15 de agosto de 2.011.

CONTRIBUINTE

Procede-se esta averbação, à vista da escritura mencionada no registro seguinte, para constar que o imóvel objeto da presente, vem sendo lançado pelo contribuinte nº 41212.23.39.00697.0.0600.46000 Controle: 55802, conforme prova o relatório de avaliação expedido pela Prefeitura deste município.

A Escrevente Autorizada,
Marcia Regina de Lima Prezotto

R.05 em 15 de agosto de 2.011.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública lavrada em 1º de agosto de 2.011, no 1º Tabelionato de Notas desta cidade e comarca de Itatiba/SP, (Livro nº 620, folhas 366/368), o proprietário SÉRGIO LIMA BRITO, divorciado, domiciliado e residente nesta cidade, na Rua Santo Antonio, nº 99, apartamento 95, Residencial Belvedere, Bairro Santo Antonio, já qualificado, **VENDEU O IMÓVEL** pelo valor de R\$ 114.700,00 a MICHAEL MIYAGUSHIKU, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RG. nº 22.517.783-3/SP e CPF. nº 316.941.158/60, domiciliado e residente nesta cidade, na Rua Angela Fattori Delforno, nº 222, Jardim Delforno.

A Escrevente Autorizada,
Marcia Regina de Lima Prezotto

Prenotação sob nº 116.193

Av.06 em 02 de abril de 2.019.

PENHORA

Por Certidão para averbação de Penhora "on line" - protocolo PH000257178, solicitada e emitida em 21 de março de 2019, por Marília Fernanda Fumachi Bredariol, de acordo com o Auto ou Termo de 28/02/2019, extraída dos autos de Execução Civil, número de Ordem 00048400620118260281, do 1º Ofício Judicial desta cidade de Itatiba-SP. Escrivão/Diretor: Silvana Bocalotto Giaretta, tendo como exequente(s): KIRTON BANK S/A - BANCO MÚLTIPLO, CNPJ nº 01.701.201/0001-89, e como executado(a/s): MICHAEL MIYAGUSHIKU, já qualificado, ALLAN MIYAGUSHIKU e LUZART DESIGN ságue na ficha 02

L. 2 - REG. GERAL

MOD. 16

José Pedro Machado
Perito Avaliador de Imóveis - CNAI 04.098

Matrícula-040763 Imóvel avaliando, pág. 3 - descrição da penhora.

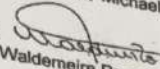
481
m

MATRÍCULA N.º **040763**

385

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERAL
LUIZ CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Deleat. Substituto Oficial

LTDA - ME, o imóvel objeto da presente (100%), foi **PENHORADO** e depositado em mãos do executado, Michael Miyagushiku; sendo o valor da dívida: R\$ 201.547,08.

A Escrevente Autorizada, 
Prenotação nº 161.565, Waldemeire Rogéria Tega

CERTIDÃO - Pedido: PH000257178

| CERTIFICADO E DOU FE, que a presente certidão da matrícula n.º 40763, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. | CUSTAS |
|--|-------------------------------|
| | Emolumentos 31,66 |
| | Estado 9,00 |
| | Sec. Fazenda 6,16 |
| | Registro Civil 1,67 |
| | Tríb. Justiça 2,17 |
| | Ministério Público 1,52 |
| | Imposto Municipal 1,58 |
| | TOTAL 53,78 |

PRAZO DE VALIDADE

Conferência feita por:
(ASSINATURA DIGITAL)

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 94.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 90 DIAS, a contar da data da sua emissão.

Ana Claudia Taffarello Trevine
Autorizada

Itatiba, 02 de abril de 2019



SELO DIGITAL

1197763C30A0000020633019N

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://saldigital.tjsp.jus.br>

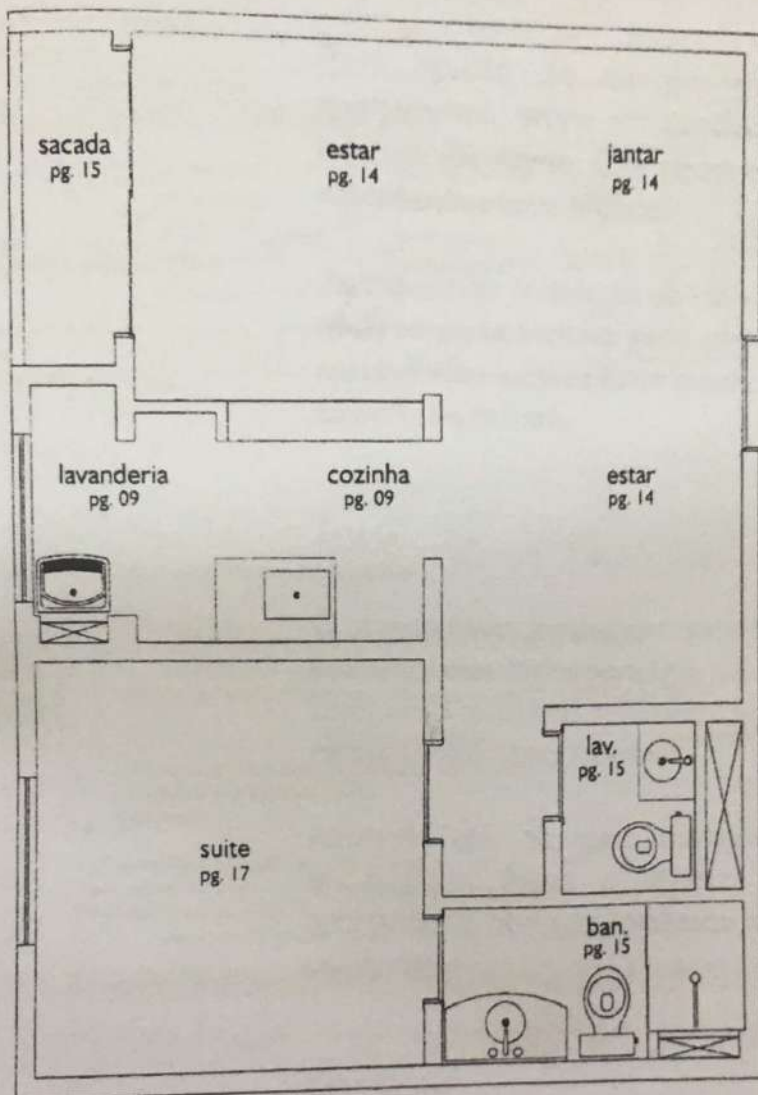
L.º 2 - REG. GERAL
CNS nº 11.077

MOD. 16

482
ma

ANEXO VII

Planta do Apartamento Avaliando



483
m

ANEXO VIII - IPTU

| PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA | | | | I.P.T.U. | | DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS | | |
|---|--|--|--|------------------------------------|--|----------------------------|------------|--------------|
| Secretaria Municipal de Finanças - Seção da Receita | | | | 2019 | | Parcela | Vencimento | Valor em R\$ |
| 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 LT JD DE LUCCA ITATIBA SP Fone: (11) 3183-0630 | | | | 55802 | | FÍSICO OUTROS Não | | |
| INSCRIÇÃO 41212-23-39-00697-0-0600-46000 | | | | IDFÍSICO | | COM 3% DE DESCONTO | | |
| PROPRIETÁRIO MICHAEL MIYAGUSHIKU | | | | FÍSICO OUTROS | | 01/05 | 25/02/2019 | 0,00 |
| LOCAL DO IMÓVEL 13253-200 - RUA STO. ANTONIO, 99 APTO 95 | | | | FÍSICO OUTROS | | 02/05 | 25/03/2019 | 0,00 |
| ÁREA DO IMÓVEL NÚCLEO RES. JD. CARLOS BORELLA | | | | LOTEAMENTO SANTO ANTONIO, BAIRRO | | 03/05 | 25/04/2019 | 0,00 |
| LOTE GLEBA C | | | | QUADRA | | 04/05 | 25/05/2019 | 0,00 |
| VALOR VENAL DO TERRENO 13,54 | | | | VALOR VENAL TERRENO (R\$) 189,34 | | 05/05 | 25/06/2019 | 0,00 |
| VALOR VENAL DO PREDIO 76,90 | | | | VALOR VENAL PREDIO (R\$) 523,44 | | SEM DESCONTO | | |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL 90,44 | | | | VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 40.252,54 | | 01/11 | 25/02/2019 | 0,00 |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTÁVEL 37.678,26 | | | | IMPOSTO LANÇADO (R\$) 376,78 | | 02/11 | 25/03/2019 | 0,00 |
| RECEITA PÚBLICA (R\$) 0,00 | | | | TOTAL DE TAXAS (R\$) 104,58 | | 03/11 | 25/04/2019 | 0,00 |
| CONTRIB. ILLUM. PUBL. (R\$) 0,00 | | | | TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | 04/11 | 25/05/2019 | 0,00 |
| TX. REM. LÍQUO (R\$) 104,58 | | | | TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | 05/11 | 25/06/2019 | 0,00 |
| TOTAL DE TAXAS (R\$) 104,58 | | | | TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | 06/11 | 25/07/2019 | 0,00 |
| TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | | | TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | 07/11 | 25/08/2019 | 0,00 |
| TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | | | TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | 08/11 | 25/09/2019 | 0,00 |
| TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | | | TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | 09/11 | 25/10/2019 | 0,00 |
| TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | | | TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | 10/11 | 25/11/2019 | 43,78 |
| TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | | | TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | 11/11 | 25/12/2019 | 43,78 |
| TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | | | TOTAL LANÇADO (R\$) 481,36 | | TOTAL SEM DESCONTO 481,36 | | |

ANEXO IX - Extratos de Débitos Municipais

| PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA | |
|--|--|
| SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - Seção da Receita | |
| 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 LT JD DE LUCCA SP | |
| Extrato de Débitos | |
| Data Emissão: 05/11/2019 | |

Inscrição 41212-23-39-00697-0-0600-46000 IdFísico: 55802
Proprietário MICHAEL MIYAGUSHIKU
Compromissário

Local do Imóvel 13253-200 - RUA STO. ANTONIO, 99 APTO 95
Bairro e Loteamento SANTO ANTONIO, BAIRRO Quadra: Lote: GLEBA C
Endereço de Entrega 13253-400 - RUA SANTO ANTONIO, 99 APTO - 95
Bairro SANTO ANTONIO Cidade: ITATIBA Estado: SP

| Tributo | Exer | Situação | Par | D/Vencido | Original | Correção | Juros | Multa | Honorários | Desconto | TOTAL |
|---------|------|----------|-----|-----------|----------|----------|-------|-------|------------|----------|-------|
| Total | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

484
mca

ANEXO X - Ficha de Lançamento.



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA
FICHA DE LANÇAMENTO

Exercício 2019

| Dados Gerais do Proprietário | | | |
|-------------------------------|---|---------------------|--------------------------------|
| Nº de Identificação do Imóvel | 55802 | Inscrição Cadastral | 41212-23-39-00697-0-0600-46000 |
| Proprietário | MICHAEL MIYAGUSHIKU | Matricula | Fisco Outros Não |
| Compromissário | | | CRC 166493 |
| Endereço de Entrega | 13253-400 - RUA SANTO ANTONIO, 99 | APTO - 95 | CRC |
| Bairro | SANTO ANTONIO | | |
| Cidade | ITATIBA | | |
| | | | Estado SP |
| Endereço do Imóvel | 13253-200 - RUA SANTO ANTONIO, 99 APTO 95 | | |
| Bairro | NUCLEO RES. JD. CARLOS BORELLA | | |

| Dados Gerais do Terreno | | |
|-------------------------|--------------------|------------------|
| Logradouro | ANTONIO | |
| Cód. Loteamento | 158 | Quadra |
| Área do Terreno | 13,54 | Test. Principal |
| Fração Ideal | 0,009507 | Frente |
| Cobrança | Normal | Fundos |
| Benefiteiras | Calçada | Situação |
| Topografia | Abaixo do nível da | Forma Irregular |
| Categoria Proprietario | Particular | Pedologia |
| | | Uso Edificado |
| | | Lote |
| | | Qtd. Testadas |
| | | Lado Direito |
| | | Lado Esquerdo |
| | | Tribut. a partir |
| | | Zona |

| Dados Gerais da Construção | | |
|----------------------------|-------|------------------|
| Área Edificada | 76,90 | Qtd. Edificações |
| | | Ano Construção |
| | | Qtd Pontos |
| | | Classificação |

| Dados para a Classificação da Construção | | |
|--|-------------|-----------------|
| Tipo | RESIDENCIAL | Forro |
| Revestimento Externo | Reboco | Inst. Elétrica |
| Revestimento Interno | Reboco | Inst. Sanitária |
| Pintura Externa | Latex | Estrutura |
| Pintura Interna | Latex | Cobertura |
| Piso | Especial | Esquadrias |
| | | Pe Direito |
| | | Vão |
| | | Demais Tipos |
| | | Demais Tipos |

| Fatores para Cálculo | | |
|----------------------|------|-------------------------|
| Conservação | 0,00 | Qtd Testada |
| Localização Física | 1,00 | Equip. Urbano |
| | | Pedologia |
| | | Utiliza Fatores Terreno |

| Valor do I.P.T.U. em Reais | | | |
|----------------------------|-----------|---------------------|-----------|
| V. Venal Terreno | 2.563,66 | V. Venal Imóvel | 42.816,20 |
| V. Venal Edificação | 40.252,54 | V. Venal Tributável | 37.678,26 |
| | | M² Terreno | 189,34 |
| | | M² Construído | 523,44 |

| Eventos | | Valor Lançado |
|---------|-------------------------|---------------|
| | Total Lançado | 481,38 |
| 2 | Imposto Predial | 376,78 |
| 21 | Taxa de Remoção de Lixo | 104,58 |

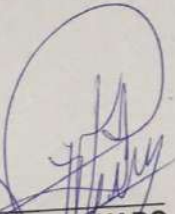
07/11/2019 09:56:43

FichadeLancamento

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 41 páginas todas de um só lado, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Itatiba, 12 de novembro de 2019


JOSÉ PEDRO MACHADO
Perito Judicial e Corretor de Imóveis
CONPEJ: 02.00/2475
CNAI: 04.098
CRECI-SP: 87.786/F