



2 . ÍNDICE

1. – Solicitante e endereço do imóvel em avaliação	01
2. – Índice	02
3. – Objetivo	04
4. – Número do Parecer	04
5. – Da competência / ABNT – NBR 14.653	04
5.1 – Partes da ABNT	05
6. – Abreviaturas	06
7. – Preliminares	08
7.1 – Solicitação	08
7.2 – Registro	08
7.3 – Vistoria	08
8. – Descrição do Imóvel	09
8.1 – Geral	09
8.2 – Área Perimetral	10
8.3 - Confrontação	10
9. – Características da Região / Melhorias e confrontações	10
9.1 – Localização	10
10. – Mapas de Localização	11
11. – Documentação consultada	12
11.1 – Matrícula 2910	12 a 14
11.2 – Matrícula 2911	15 a 17
11.3 – Lei Municipal nº 07	18



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ LUIS BELATO GARDENAL, em 07/08/2018 às 17:20, sob o número WJUUQ18700051195. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1060796-27.2017.8.26.0002 e código 26600380.



3. – OBJETIVO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), tem por objetivo determinar o valor de Mercado para **Garantia**, levado a efeito os imóveis denominados **Lote 23** da Rua Três, Quadra 3, sob Matrícula nº **2.910** ao CRI-Juquiá/SP e **Lote 24** da Rua Um, Quadra 3 sob Matrícula nº **2.911** ao CRI-Juquiá/SP, Loteamento Refúgio de Rio Juquiá I, CEP 18.550-000, no município e comarca da cidade de Juquiá/SP, de Propriedade de **CARLOS AUGUSTO LOPES**, inscrito no CPF 402.088.348-34, RG 3.500.946 SSP/SP, estando os mesmos **HIPOTECADOS** conforme **AV 5/2910 ficha 02 e AV 6/2911 ficha 02.**

4. – NÚMERO DO PARECER

PTAM = 2018 – 08 – 16 - 00003

5. – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

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

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de doze de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

“Art 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de



TG – Total Geral

UTM – Universal Transversa Mercator



7. – PRELIMINARES

7.1. – **Solicitação:** Por solicitação Judicial ao processo **1000776-27.2017.8.26.0312** a Vara Única do Foro de Juquiá/SP; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito “**Avaliação Imobiliária Definitiva**”.

7.2 – **Registro:** Os imóveis objetos deste parecer, estão devidamente registrado nas Matrículas de nº **2.910 e 2 911** do 1º CRI-Juquiá/SP, cadastrado de IPTU: 16.0271.0628 e 16.0271.2599, com categoria **CHACÁRA DE RECREIO**, em nome de **CARLOS AUGUSTO LOPES**, Inscrito no **CPF 402.088.348-34 e RG 3.500.946 SSP/SP**.

7.3 – Vistorias

Ocorreram na data de 09/08/2018, diligências aos seguintes órgãos:

Prefeitura Municipal de Juquiá/SP: Setor de Obras obteve-se imagens, do Projeto de Implantação (*imagem 10*), do referido empreendimento, bem como a Lei Municipal de nº **07** de **15/04/1982** (*imagem 09*), que concede a criação de Área Urbana aquela região. **Setor de Tributação** obteve-se informações de que **oitenta por cento (80%)**, dos imóveis cadastrados ao referido empreendimento, encontram-se **inadimplentes** ao pagamento ao IPTU, estando ainda, inseridos na Dívida Ativa do Município. Foram constatados também neste setor, os valores corrigidos na dívida ativa até a presente data para: **Lote 23= R\$ 49.853,30** (*quarenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e trinta centavos*); **Lote 24= R\$ 50.399,56** (*cinquenta mil, trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e seis centavos*). **Secretária de Meio Ambiente**, obteve-se informações de que o empreendimento na totalidade de sua área encontra-se dentro da **APA - Serra do Mar**, estando como **Vegetação em Avançado Estado de Regeneração**, sendo esta caracterizada como **ÁREA DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL** destinadas a possíveis **Passivos Ambientais**;

CRI-Juquiá/SP, com verificação às Matrículas sob nº 2.910 e 2911 lavradas em 06/05/1988, com informação de que as mesmas possuem **restrições de penhorada com garantias de dívidas**, ao Banco Bradesco S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, e ainda, serem áreas desmembradas da Matrícula 1.477 com data em 12/05/1982;

Por fim, a área do empreendimento relatada acima, em que se encontram os imóveis em litígio, recebam a vistoria deste subscrito na data de 10/08/2018 às 15:30hs, sem a presença dos respectivos assistentes técnicos da **Requerente** e **Requerida**, implicando desta forma como **AUSÊNCIA** dos mesmos aos trabalhos desenvolvidos, com conferencia as informações sobre suas devidas localizações, *possíveis* divisas perimetrais, acessos e também as devidas consultas aos profissionais corretores da região sobre os valores de mercado ao item **14.5 – PROFISSIONAIS CONSULTADOS** do referido **LAUDO PERICIAL**.

8. – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

8.1- **Geral**: Na data e horário determinado, sem a presença dos Assistentes Técnicos da **Requerida** e **Requerente**, realizou-se as análises da avaliação pertinentes aos acessos dos imóveis, ocorrendo à localização do referido loteamento através de interpretação ao Projeto de Implantação (*imagem 10*), aprovado pelo órgão municipal competente, desta forma havendo a real constatação das inserções às áreas sob litígio aquele local.

Ocorreu ainda, a impossibilidade de adentrar ao local especificado (*lotes 23 e 24*), além da Rua nº 2 aos seguintes motivos: a mesma se encontrar **intransitável**, possuir **porteira** (s), aos demais acessos, estando **devidamente trancada** (*foto 08*), além de existir a **regeneração total da vegetação** aos demais acessos sem possibilidade de identificar a **exata localização** das **Ruas nº 1 e nº 3**.

8.2 – **Área Perimetral** – Diante do exposto ao item anterior, não foi possível avaliar os perímetros das áreas em litígio, bem como, os limites do empreendimento Refúgio do Rio Juquiá I, ao motivo de se encontrarem com a vegetação totalmente recomposta com estado avançada de regeneração. Realizou-se nesta oportunidade, a extração de pontos com auxílio de GPS de Navegação modelo Garmin Etrex 10 devidamente nomeados como **1, 2, 3, 4 e 5**, com a finalidade de obter a exata localização do local, **limite da vistoria** por esse subscrito. Deste modo, após a inserção dos mesmos na imagem disponibilizada pelo sistema *Google Earth Pro (imagem 01)*, é possível observar as devidas interferências vegetais ao local e todo seu entorno.

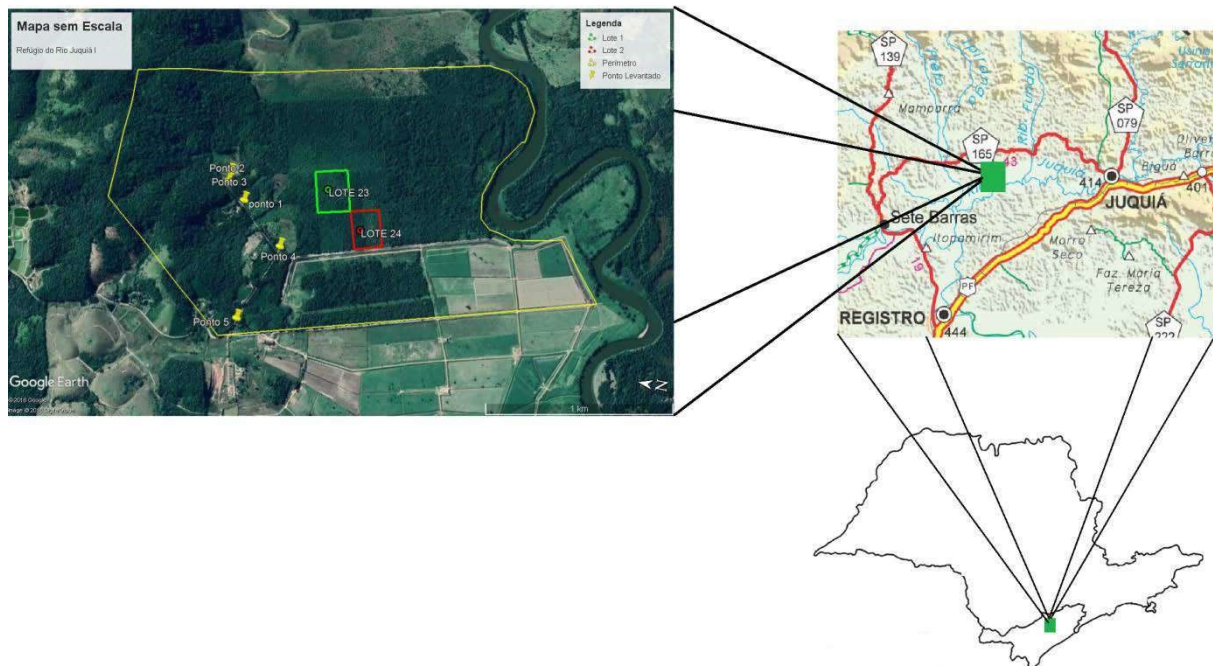
8.3 – **Confrontação**: Aos imóveis em questão, é possível relatar apenas sobre as informações tabulares descritas em seus respectivos registros (*matrículas: 2910 e 2911*), ao CRI-Juquiá/SP, pelo motivo de não haver informações do **Requerido** e terceiros sobre quem ocupa as demais áreas lindeiras, fazendo-se valer a necessidade de sua retificação com a devida descrição tabular, se o assim solicitado.

9. – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

9.1 – **Localização**: O referido Loteamento em questão localiza-se ao final da Estrada municipal sem denominação, tendo os seguintes acessos: **Ponto de partida**; Saindo da área perimetral do município de Juquiá, com acesso a Rodovia SP-165 sentido Sete Barras, por uma distância de dezenove quilômetros (19km), encontra-se em seu lado esquerdo, acesso a referida Estrada Municipal sem denominação, por uma distância de três mil e trezentos metros (3.300,00 m), nesta mesma via sem pavimentação, chega-se ao Loteamento Refúgio do Rio Juquiá I, com coordenadas Geográficas WGS-84 latitude: -24º19'27,7"S, longitude: -47º46'06,30"O, extraídas através de GPS de Navegação modelo Garmin Etrex 10

(*imagem 02*), sendo esta a única via de acesso ao imóvel, com observação ainda, de estar no perímetro rural do município, e possuir as seguintes interferências físicas: é constituída em sua integridade por Vegetação Nativa (*Mata Atlântica*), também foi observado que no entorno a esta área, a vegetação encontra-se em Estágio Avançado de Regeneração da Mata Atlântica, possui nascentes, cursos de água em suas proximidades, áreas alagadiças, estando ela **TOTALMENTE** inserida em **Área de Preservação Ambiental (APA)**, devidamente representadas na carta Unidade de Conservação Estaduais – Uso Sustentável (*imagem 11*), e não possui a implantação de quaisquer infraestrutura para atendimento ao referido loteamento.

10. – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO



Localização do município no estado, bairro no município e local no bairro (*Imagem 02*)



2.910.- 01

10027318720168260002, movida por Banco Bradesco S/A, CNPJ n.60.746.948/0001-12, em face de CARLOS AUGUSTO LOPES, inscrito no CPF/MF sob n. 402.088.348-34 para constar que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 31.390,64 (trinta e um mil, trezentos e noventa reais e sessenta e quatro centavos). Ficou como fiel depositário do bem o próprio executado CARLOS AUGUSTO LOPES. Oficiala Designada, [Assinatura] (Magna Maria Rolim de Camargo Martins).

AV.3/2.910 - Protocolo n. 13.667 - Feita em 25 de agosto de 2.016.
AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - Nos termos do requerimento subscrito aos 08 de agosto de 2016, instruído com certidão, subscrita pela Escrivã Marcia Cristina da Silva Jordão Gomes, da 14ª Vara Cível, Foro Regional II-Santo Amaro extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Contratos Bancários, Processo n. 1005179-33.2016.8.26.0002, movida pelo BANCO BRADESCO S/A - CNPJ/MF sob o n. 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco/SP, contra: 1) TRASEG SEGURANÇA EM-MAQUINAS E EQUIPAMENTOS, CNPJ n. 13.317.170/0001-46, e, 2) CARLOS AUGUSTO LOPES, CPF/MF n. 402.088.348-34. Proceda-se a presente por antecipação de penhora do imóvel constante da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 11.161,28.- Oficiala Designada, [Assinatura] (Magna Maria Rolim de Camargo Martins).

AV.4/2.910 - Protocolo nº 13.724 - Feita em 25 de outubro de 2.016.
PENHORA - Proceda-se a esta averbação nos termos da Certidão de Penhora (protocolo de penhora online PH000141753), expedida aos 14/10/2016, pelo Escrição Diretor José Ricardo Prado Picillo, da 9ª Vara Cível da Comarca de Santo Amaro - Foro Regional, nos autos de Execução Civil n.10573968720158260002, movida por Banco Bradesco S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, em face de CARLOS AUGUSTO LOPES, inscrito no CPF/MF sob n. 402.088.348-34, para constar que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 47.363,45 (quarenta e sete mil, trezentos e sessenta e tres reais e quarenta e cinco centavos) juntamente com o imóvel da matrícula n. 2.911. Ficou como fiel depositário do bem o próprio executado CARLOS AUGUSTO LOPES. Oficiala Designada, [Assinatura] (Magna Maria Rolim de Camargo Martins).

AV.5/2.910 - Protocolo n.13.792- Feita em 29 de dezembro de 2.016.
PENHORA- Proceda-se a esta averbação nos termos da Certidão de Penhora (protocolo de penhora online PH000148583), expedida aos 15/12/2016, pelo Escrição Diretor Marcia Cristina da Silva Jordão Gomes, da 14 Ofício da Comarca de Santo Amaro- Foro Regional, nos Autos de Execução Cível n. 10051793320168260002, movida por Banco Bradesco S/A, CNPJ. n. 60.746.948/0001-12, em face de CARLOS AUGUSTO LOPES, CPF. n. 402.088.348-34, para constar que 50% -

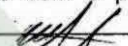
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:17/08/2018 11:11:09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ LUI BELATO GARDENAL, em 17/08/2018 às 17:20, sob o número WJUUQ18700051195. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10007396-27.2016.8.26.0002 e código 2660038D.



MATRICULA
2.910

MATRICULA 2.910	FICHA 02
--------------------	-------------

Continuação da AV.5/2.910.....
(cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO** para garantia da dívida de R\$ 11.161,28 (onze mil cento e sessenta e um reais e vinte e oito centavos), juntamente com o imóvel da matrícula n.2.911. Ficou como fiel depositário do bem o próprio executado **CARLOS AUGUSTO LOPES**. Oficiala Designada,  (Mágnia Maria Rolim de Camargo Martins).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ LUI BELATO GARDENAL e CARLOS AUGUSTO LOPES, e para liberação de assinaturas digitais, acessar o endereço <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10607396-27.2017.8.26.0002 e código 2660038D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o número WJUUQ18700051195



11.2 – Matrícula nº 2.911 ao CRI-Juquiá/SP, (imagens 06 a 08)

15

GERAL

MATRÍCULA Nº 2.911.- FICHA Nº 01.-

JUQUIÁ, 06 de Maio de 1988

ROLANDO IRAPUAN DE CARVALHO

FOTOCOPIADO SOB Nº 4.778 - Fls. 127. *****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/

IMÓVEL: Lote de terras sob nº 24 (vinte e quatro), da Quadra nº 03 (três), do loteamento denominado "Refúgio do Rio Juquiá I", situado no perímetro urbano deste município e comarca de Juquiá, Estado de São Paulo, com as medidas, divisas e confrontações seguintes: Mede cento e vinte e oito metros e setenta e cinco centímetros (128,75 ms.), de frente para a Rua Nº1; do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede duzentos e cinco (205) metros, onde - confronta com o lote 26, do lado esquerdo mede duzentos e dez metros e trinta centímetros (210,30 ms.), onde confronta com o lote 22, e nos fundos mede cento e vinte e oito metros e cinquenta centímetros (128,50 ms.), onde con - fronte com o lote 25, encerrando a área de vinte e seis mil, seiscentos e oi - tenta e quatro metros e trinta centímetros quadrados (26.634,30 m2.).*****/

CADASTRO MUNICIPAL: Sob nº 3.572/11.*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/

PROPRIETÁRIA: EMPRESA MELHORAMENTOS DO JUQUIÁ LTDA., inscrita no C.G.C.M.F. - sob nº 60.463.874/0001-07, estabelecida à Praça da República nº 270, 6º an - dar, conj. 608, em São Paulo-Capital, representada por seu sócio gerente, - Guido Tomanik Adolpho, brasileiro, casado, corretor de valores, RG.nº 168. - 299, expedida pelo Ministério da Aeronautica, e do C.I.C.nº 073.408.778/00 , residente e domiciliado na Estrada Velha de Campinas, Km. 68,4, em Jundiáí , neste Estado. *****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/

MATRÍCULA ANTERIOR: Nº 1.477, do Registro de Imóveis desta Comarca.*****/*****/

Eu, Juarez Jaze, Oficial Maior, fiz a presente matrícula, aos 06 de Maio de 1.988. Dou Fé. *****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/

R-1/2.911. *****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/

TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra de 24 de Julho de 1.987, lavrada no Cartório de Notas desta Comarca, no Livro nº 30, às fls. 74/75.*****/*****/

VALOR: Cz\$ 10.668,00 (deis mil, seiscentos e sessenta e oito cruzados).*****/

TRANSMITENTE: A Proprietária acima qualificada.*****/*****/*****/*****/*****/

ADQUIRENTE: CARLOS AUGUSTO LOPES, brasileiro, engenheiro, RG.nº 3.500.946-95 P/SP e do C.I.C.nº 402.088.348/34, casado em comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77, com Dª MARIA IZABEL CRUZ LOPES, RG.nº 3.467.999-SSP/SP., re - sidente e domiciliado à Rua Coronel Junqueira Franco nº 61, em São Paulo-Ca - pital. *****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula juntamente com o imóvel matriculado - sob nº 2.910.*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/*****/

Eu, Juarez Jaze, Oficial Maior, fiz o presente registro, aos 06 de Maio de 1.988. Dou Fé. D:Cz\$ 577,19. E:Cz\$ 155,74. C:Cz\$ 115,29.*****/*****/

AV.2/2.911 - Protocolo n. 13.667 - Feita em 25 de agosto de 2.016.

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - Nos termos do requerimento subscrito aos 08 de - agosto de 2016, instruído com certidão, subscrita pela Escrivã Margia Cris -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:17/08/2018 11:14:19

Este documento é uma cópia original, assinada digitalmente por JOSÉ LUI BELATO GARDENAL em 17/08/2018 às 17:20, sob o número WJUUQ18700051195. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10607396-27.2017.8.26.0002 e código 2666838D.



tina da Silva Jordão Gomes, da 14ª Vara Cível, Foro Regional II- Santo Amaro, extraída dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Contratos Bancários, Processo n. 1005179-33.2016.8.26.0002, movida pelo BANCO BRADESCO S/A - CNPJ/MF sob o n. 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus Osasco/SP., contra: 1) TRASEG SEGURANÇA EM MAQUINAS E EQUIPAMEN, CNPJ n. - 13.317.170/0001-46, e, 2) CARLOS AUGUSTO LOPES, CPF/MF n. 402.088.348-34. -
Procede-se a presente por antecipação de penhora do imóvel constante da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 11.161,28. Oficiala Designada [assinatura] (Magna Maria Rolim de Camargo Martins).

AV.3/2.911. Protocolo n. 13.685 - Feita em 15 de setembro de 2.016.
AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - Nos termos do requerimento subscrito aos 18 de agosto de 2016, instruído com certidão, subscrita pela Escrivã Marcia Cristina da Silva Jordão Gomes da 11ª Vara Cível, Foro Regional II - Santo Amaro, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Contratos Bancários, Processo n. 1002731-87.2016.8.26.0002, movida pelo BANCO BRADESCO S/A - CNPJ/MF sob o n. 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, - Osasco/SP., contra: 1) TRASEG SEGURANÇA EM MAQUINAS E EQUIPAMEN, CNPJ 13.317 170/0001-46, e, 2) CARLOS AUGUSTO LOPES, CPF/MF 402.088.348-34. Procede-se a presente por antecipação de penhora do imóvel constante da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 28.120,42. Oficiala Designada [assinatura] (Magna Maria Rolim de Camargo Martins).

AV.4/2.911 - Protocolo nº 13.724 - Feita em 25 de outubro de 2.016.
PENHORA - Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão de Penhora - (protocolo de penhora online PH000141753), expedida aos 14/10/2016, pelo Escrivão Diretor José Ricardo Prado Piolilo, da 9ª Vara Civil da Comarca de Santo Amaro - Foro Regional, nos autos de Execução Civil n. 105739687201582 60002, movida por Banco Bradesco S/A, CNPJ n, 60.746.948/0001-12, em face de CARLOS AUGUSTO LOPES, inscrito no CPF/MF sob n. 402.088.348-34, para constar que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 47.363,45 (quarenta e sete mil, trezentos e sessenta e três reais e quarenta e cinco centavos), juntamente com o imóvel da matrícula n. 2.910. Ficou como fiel depositário do bem o próprio executado CARLOS AUGUSTO LOPES. Oficiala Designada [assinatura] (Magna Maria Rolim de Camargo Martins)

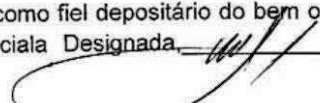
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:17/08/2018 11:14:19




PARA SIMPLIFICAR

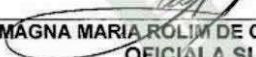
MATRICULA
2.911

MATRICULA 2.911	FICHA 02
--------------------	-------------

Av.5/2.911- Protocolo nº 13.792 - Feita em 29 de dezembro de 2.016.
PENHORA – Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão de Penhora (protocolo de penhora online PH000148583), expedida aos 15/12/2016, pelo Escrivão Diretor Márcia Cristina da Silva Jordão Gomes, da 14 Ofício Civil da Comarca de Santo Amaro -Foro Regional, nos autos de Execução Civil n. 10051793320168260002, movida por **Banco Bradesco S/A**, CNPJ. n. 60.746.948/0001-12, em face de **CARLOS AUGUSTO LOPES**, inscrito no CPF/MF sob n. 402.088.348-34, para constar que **50 % (cinquenta por cento)** do imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO** para garantia da dívida de R\$ 11.161,28 (onze mil cento e sessenta e um reais e vinte e oito centavos), juntamente com o imóvel da matrícula n.2.910. Ficou como fiel depositário do bem o próprio executado **CARLOS AUGUSTO LOPES**. Oficiala Designada,  (Magna Maria Rolim de Camargo Martins).

Av.6/2.911- Protocolo nº 14.150 em 14/12/2017–Averbado em 18/12/2017.
PENHORA – Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão de Penhora (protocolo de penhora online PH000193055), expedida aos 14/12/2016, pelo Escrivão Diretor Guilherme de Cillos Chalita, da 11ª Ofício Civil da Comarca de Santo Amaro -Foro Regional, nos autos de Execução Civil n. 1002731-87.2016.8.26.0002, movida por **Banco Bradesco S/A**, CNPJ. n. 60.746.948/0001-12, em face de **CARLOS AUGUSTO LOPES (espólio)**, inscrito no CPF/MF sob n. 402.088.348-34, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO** para garantia da dívida de R\$ 36.344,34 (trinta e seis mil, trezentos e quarenta e quatro reais e trinta e quatro centavos). Ficou como fiel depositário do bem o próprio executado **CARLOS AUGUSTO LOPES (espólio)**. --/--


CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA
OFICIAL TITULAR


MAGNA MARIA ROLIM DE CAMARGO MARTINS
OFICIALA SUBSTITUTA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ LUI BELATO GARDENAL em 17/08/2018 às 17:20, sob o número WJUUQ18700051195. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10607396-27.2017.8.26.0002 e código 26600380.

11.3 – Lei Municipal (imagens 09)

113 114 115

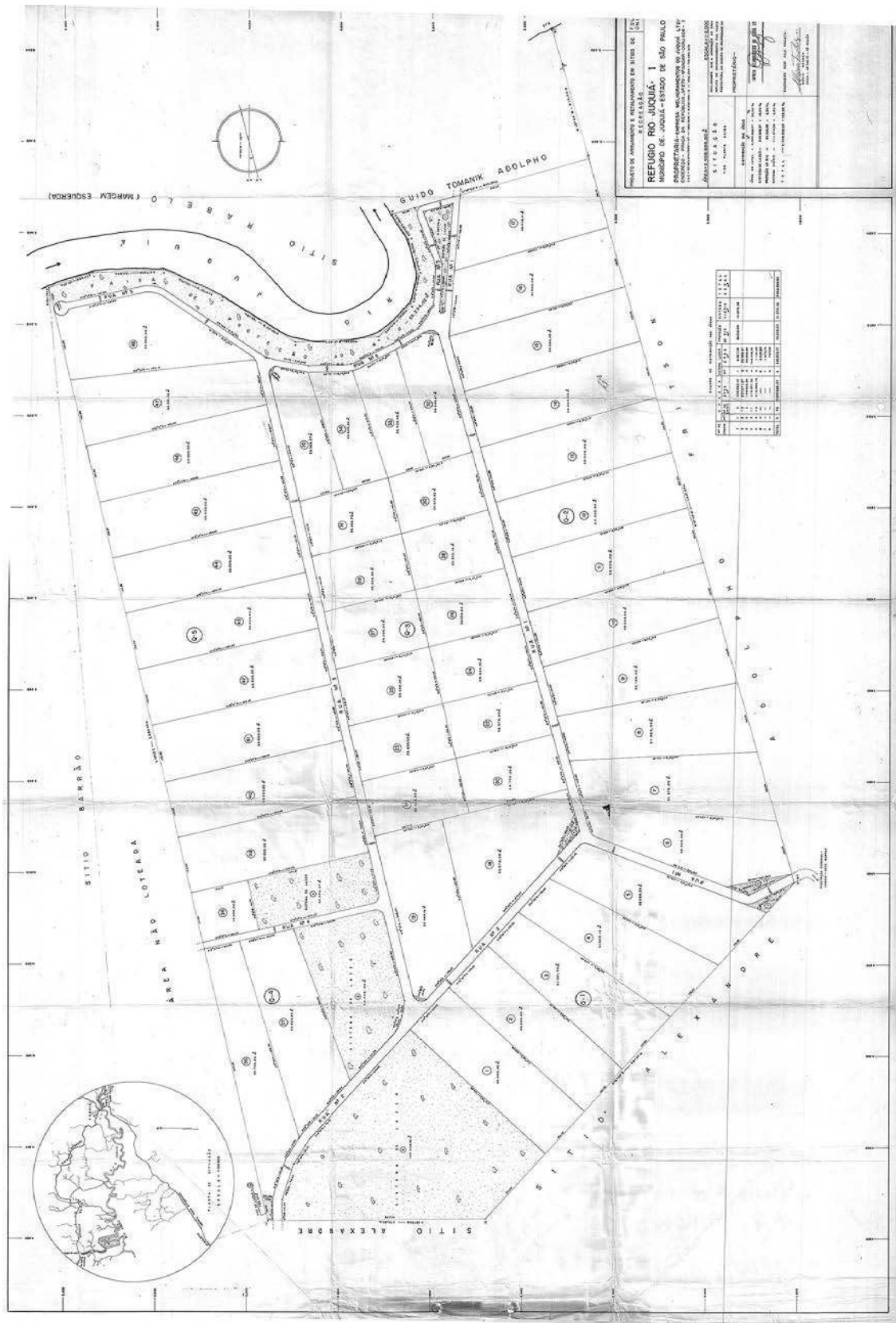
08 - Educação e cultura.
06492472.09 - manutenção das atividades culturais.
4120 - equipamentos e mob. permanente R\$ 50.000,00
Artigo 2: - O crédito de que trata o artigo anterior, será coberto com recursos provenientes da anulação parcial da seguinte dotação orçamentária:
13 - Saúde e saneamento
13754282 - manutenção dos serviços de saúde.
3132 - Outros serviços e encargos R\$ 50.000,00
Artigo 3: - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Prefeitura do município de Jiquiaí, em 15 de abril de 1982.

Edito F. Cavalcanti.
Prefeito municipal

Registre-se e Publique-se
Seco de O. Bastos.

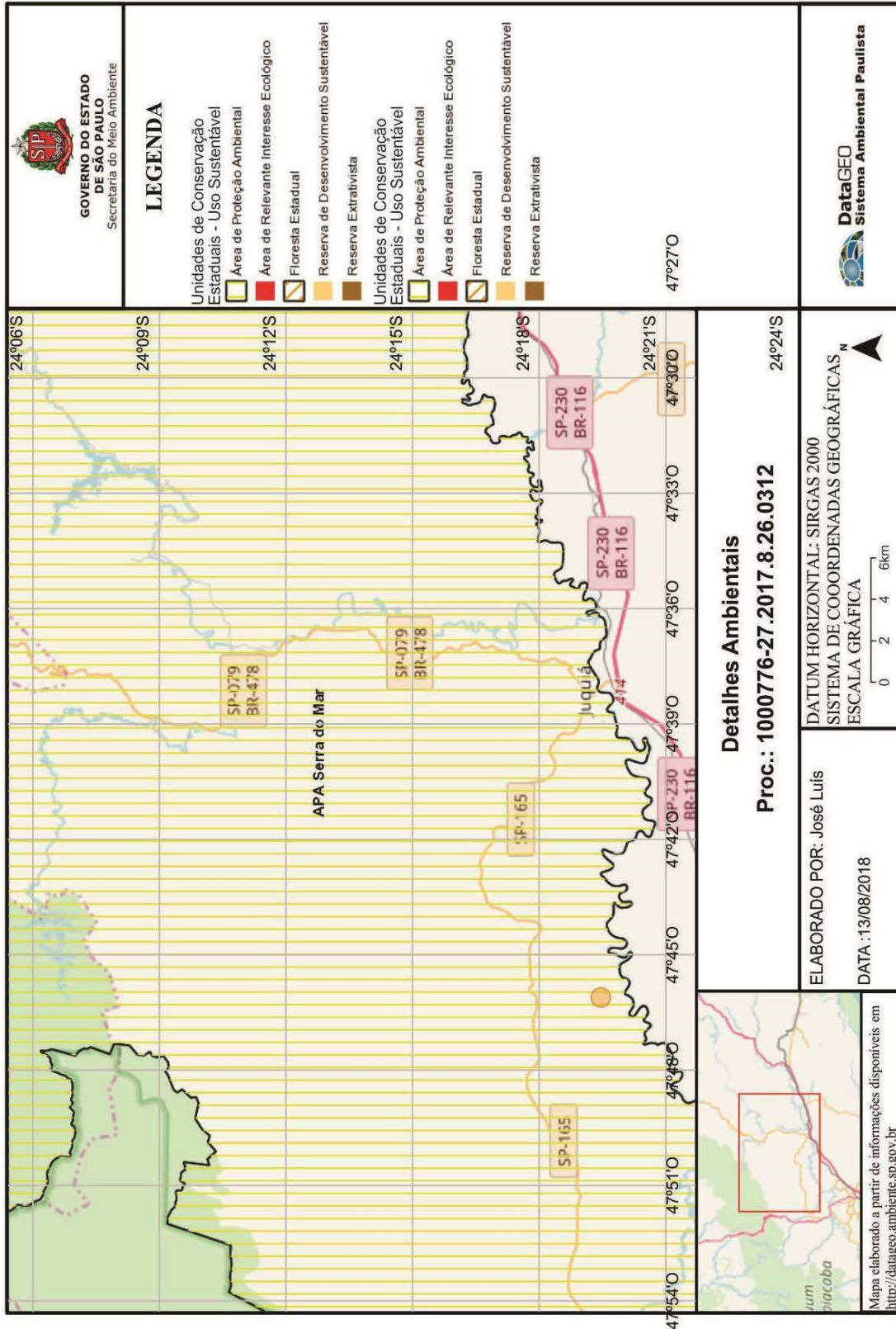
Lei nº 07
de 15 de abril de 1982.
"Considera área rural como zona urbana, para fins de turismo doméstico e recreação"

11.4 – Planta do Loteamento (imagem 10)



José Luís Belato Gardenal – Engº Ambiental CREA/SP 5060658312 – Corretor de Imóveis CRECI/SP 135.818
Rua Alferes José Antônio Paes, 75, Vila Fiori, CEP 18530-000 Tietê - SP
Tel.: (15) 3285-2798 Cel.: 98116-9950 - e-mail: auxjus@terra.com.br, gardenal@creci.org.br

11.5 – Mapa com Limites da APA Serra do Mar (imagem 11)



(imagem 12)

12. – FOTOS DA VISTORIA



Limite de municípios, sentido Juquiá/Sete Barras (foto 01)



Km 19, sentido Sete Barras/Juquiá (foto 02)



Km 19 sentido Juquiá/Sete Barras (foto 03)



Entrada estrada municipal sem denominação, ponto de GPS nº 6 (foto 04)



Muro existente na Rua nº 2, Ponto de GPS nº 5 (foto 5);



Possível Rua nº 1, ponto de GPS nº 4 (foto 06)



Visão geral Rua nº 2 (foto 07);



Porteira trancada, ponto GPS nº 3 (foto 08);



Limite da Rua nº 2, Ponto de GPS nº 2 (foto 09);



Vegetação em Avançado Estágio de Regeneração (foto 10);



Vegetação em Avançado Estágio de Regeneração, ponte de GPS nº 1 (foto 11);



13. – METODOLOGIA APLICADA

A avaliação está em conformidade com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – (ABNT), obedecendo as Normas Técnicas Brasileiras (NBR) 14.653-1 e 14.653-3. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM).**

A utilização do MCDDM deu-se pelo motivo do imóvel pertencer a um contexto restrito, determinado e específico na região de Juquiá/SP, sendo analisados com critérios e cuidados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, aspectos quantitativos e qualitativos obtendo amostragens de imóveis com porte aproximado em um raio de 20 km, para a determinação do valor unitário básico de terreno. As características que influenciaram a apresentação do valor final desta avaliação, também tiveram como peso a seguinte consideração; Possuir Vegetação Nativa (*Mata Atlântica*), ao entorno geral da área. O referido loteamento mantém em Estágio Avançado de Regeneração da Mata Atlântica já que este sofreu desmatamento para sua implantação, possuir nascentes, cursos de água em suas proximidades e áreas alagadiças, estar **TOTALMENTE** inserida em **Área de Preservação Ambiental (APA)**, devidamente representadas no Mapa Unidade de Conservação Estaduais – Uso Sustentável (*imagem 11*), não possuir quaisquer infraestrutura ou vias de acesso diretas as referidas áreas em litígio, ocorrendo que seu valor neste caso específico sobre a oferta e procura, recebe afetação direta apenas como **ÁREA DE COMPENSAÇÃO** destinadas a atender de modo geral Passivos Ambientais, conseqüentemente a isso, uma significativa **RETRAÇÃO** em seus valores comerciais pelo motivo de não atender o mercado imobiliário na exploração residencial, comercial, industrial, e agricultura familiar, e ainda, compondo sua avaliação apenas como **TERRA NUA**.

14. – TABELAS DE CÁLCULOS AVALIADOS

14.1 - Matrizes de Homogeneização e Referências

	ATT (1) m ² Matr.: 2910	ATT (2) m ² Matr.: 2911
IA	26064	25696

REFERENCIA "1"

		ATT	
Valor R\$		m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 10.000,00	maior	24200	R\$ 0,31
R\$ 5.000,00	menor		
R\$ 7.500,00	média		

REFERENCIA "2"

		ATT	
Valor R\$		m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 12.500,00	maior	24200	R\$ 0,40
R\$ 7.000,00	menor		
R\$ 9.750,00	média		

REFERENCIA "3"

		ATT	
Valor R\$		m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 10.000,00	maior	24200	R\$ 0,31
R\$ 5.000,00	menor		
R\$ 7.500,00	média		

REFERENCIA "4"

		ATT	
Valor R\$		m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 10.000,00	maior	24200	R\$ 0,33
R\$ 6.000,00	menor		
R\$ 8.000,00	média		

REFERENCIA "5"

Valor R\$		ATT m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 7.000,00	maior	24200	R\$ 0,25
R\$ 5.000,00	menor		
R\$ 6.000,00	média		

REFERENCIA "6"

Valor R\$		ATT m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 6.000,00	maior	24200	R\$ 0,23
R\$ 5.000,00	menor		
R\$ 5.500,00	média		

14.2 - MÉDIAS GERAIS

TG	R\$ 36.250,00	R\$ 1,83
-----------	----------------------	-----------------

MG	R\$ 6.041,67	R\$ 0,30
-----------	---------------------	-----------------

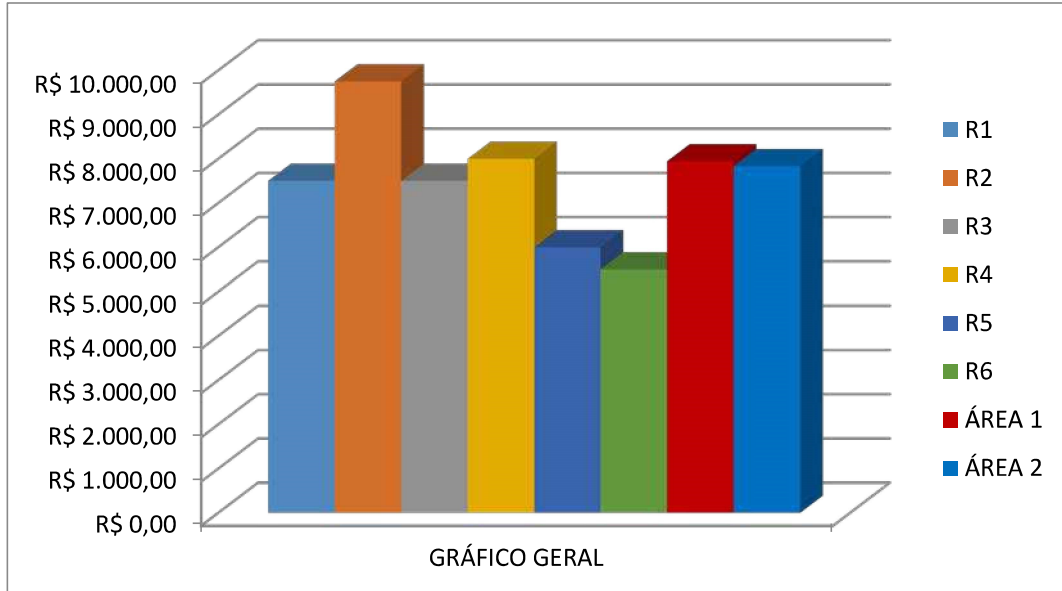
Valor Total ATT (1)	R\$ 7.943,15
----------------------------	---------------------

Valor Total ATT (2)	R\$ 7.830,76
----------------------------	---------------------

14.3 – VALOR AVALIADO

Valor Total ATT (1) + ATT (2)
<u>R\$ 15.773,91</u>

14.4 - GRÁFICO DEMOSTRATIVO



(imagem 18)

14.5. – PROFISSIONAIS CONSULTADOS

PROFISSIONAIS CONSULTADOS (área de 24.200m² ou 1 alq)					
Nº	Localidade	Corretor	Telefone	Valores (> e <)	Situação
1	Sete Barras	Aguinaldo Jorge da Silva CRECI 158872	(13) 99707-7408	R\$ 10.000,00 / R\$ 5.000,00	Válido (R1)
2	Sete Barras	Genival Pedro de Souza CRECI 146506	(13) 99751-5209	sem referência	Descartado
3	Sete Barras	José Lourenço de Souza CRECI 158964	(13) 99609-8408	R\$ 12.500,00 / R\$ 7.000,00	Válido (R2)
4	Sete Barras	William Ricarco Pastor CRECI 143524	(13) 98143-4472	R\$ 10.000,00 / R\$ 5.000,00	Válido (R3)
5	Sete Barras	Airton José Firmino CRECI 105469	(13) 98157-9323	sem referência	Descartado
6	Sete Barras	Jonas Borges Sobrinho CRECI 50715	(13) 99782-2525	R\$ 10.000,00 / R\$ 6.000,00	Válido (R4)
7	Sete Barras	Luis Fernando Plácido CRECI 123514	(13) 98166-9474	R\$ 7.000,00 / R\$ 5.000,00	Válido (R5)
8	Sete Barras	Sara Kateline da Silva Bertoni CRECI 159051	(13) 99763-5003	sem referência	Descartado
9	Sete Barras	Analu Marielle Ferreira CRECI 140644	(13) 99771-2092	sem referência	Descartado
10	Sete Barras	José Lino Ferreira CRECI 141708	(13) 99709-7274	R\$ 20.000,00 / R\$ 10.000,00	Descartado
11	Sete Barras	Maurício de Souza Mussolino CRECI 62654	(13) 99737-2674	sem referência	Descartado
12	Sete Barras	Vinícius Tadeu de França CRECI 157606	(13) 99749-9223	sem referência	Descartado
13	Juquiá	Cleber Henrique Bispo CRECI 184216	(13) 99680-7895	sem referência	Descartado
14	Juquiá	José Roberto Caravage CRECI 56111	(13) 99601-4909	sem referência	Descartado
15	Juquiá	Luciana Aparecida Bernardes CRECI 145230	(13) 98138-0558	sem referência	Descartado
16	Juquiá	Milton Antônio Melaré CRECI 146563	(15) 99173-3574	sem referência	Descartado
17	Juquiá	Kuno Hase CRECI 61139	(13) 3844-1187	R\$ 6.000,00 / R\$ 5.000,00	Válido (R6)
18	Juquiá	Luiz Otávio Parmejane CRECI 172712	(13) 3844-1078	sem referência	Descartado
19	Juquiá	Salvador Elias Kalid CRECI 139793	(13) 99724-1250	sem referência	Descartado
20	Juquiá	Jonio Batista da Silva Junior CRECI 85331	(13) 99171-1673	sem referência	Descartado
21	Juquiá	Leticia Ribeiro Borges CRECI 173616	(13) 99636-0561	sem referência	Descartado
22	Juquiá	Maurício Antônio de Seixas Vogto CRECI 124018	(13) 94330-1910	sem referência	Descartado



15. - CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-3 da ABNT, aplicou-se fatores de transposição e correção consubstanciada. Técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos sendo observado, que os **IMÓVEIS AVALIADOS** na presente data, em comparação ao mercado imobiliário àquela região, desvalorizaram-se muito, devido ao seu abandono, estão distante da expansão urbana, encontram-se *embaraçados* de ônus reais tais como: títulos, hipotecas, inseridos na dívida ativa do município (*item 7.3 – Vistorias*), e demais avenças que impeçam sua negociação, estarem em Área de Proteção Ambiental em sua integridade, e por fim, avaliou-se tão somente pertencerem a condição de negociação, como **TERRA NUA**.

CONCLUI-SE que: o valor de Mercado referente a agosto de 2018 é de: **R\$ 15.773,91** (*quinze mil, setecentos e setenta e três reais e noventa e um centavos*), sendo ainda; ao **Lote 23** o valor de **R\$ 7.943,15** (*sete mil, novecentos e quarenta e três reais e quinze centavos*) ao **Lote 24** o valor de **R\$ 7.830,76** (*sete mil, oitocentos e trinta reais e setenta e seis centavos*), possuindo em sua média geral, **R\$ 0,30** (*trinta centavos*), o metro quadrado (**1,00 m²**), aquela região.

Este parecer técnico, trata-se de uma avaliação mercadológica para um fim judicial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, apropriando-se de que imóveis com características, localização sócio econômica semelhante, 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, estando sob meu poder todo material (original), utilizado para base dos desenvolvimentos das análises e cálculos aqui apresentados, ficando a disposição se assim solicitado por esse juízo.

Este documento é cópia a colorida original assinada digitalmente por JOSÉ LUIZ BELATO GARDENAL, Engº Ambiental CREA/SP 5060658312 e inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI/SP 135.818. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10607396-27.2015.8.26.0002 e código 26600380.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-se à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

José Luís Belato Gardenal



16. - REFERÊNCIAS PESSOAIS

José Luís Belato Gardenal

Corretor/Avaliador de Imóveis, Eng^o Ambiental/Agrimensor
Rua Alferes José Antônio Paes, 75, Vila Fiori
Município e Comarca de Tietê/SP – CEP 18.530-000
Contatos:(15) 98116-9950, (15) 99701-1018
e-mail auxjus@terra.com.br, gardenal@creci.org.br

Habilidades Profissionais:

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde outubro/2013, Perito Assistente Judicial Imobiliário, Bens, Ambiental, Agrimensura e Estradas.

Formação Acadêmica:

Superior: Engenharia Ambiental – Universidade de Santo Amaro (UNISA);
Técnico: Técnico Agrimensura/Estradas – Instituto Federal de Santa Catarina (IFSC);
Técnico: Técnico em Contabilidade – Escola Prof. Franklin Augusto Campos

Extra Curriculares:

Pós Graduação: Georreferenciamento – FEAP/SP
Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) – IBREP/SP
Perito Ambiental: Globo Verde Ambiental

Atividade Complementar:

Professor Substituto em Topografia, normativas e desenho técnico – IFSC (1999 a 2001);
Membro da Câmara Ambiental – IBAPE/SP.

Referências Pessoais:

Eng^o Rovane Marcos de França
Professor Acadêmico IFSC
(48) 99981-9635;

Eng^o Antônio Fragomeni
Sócio Proprietário DELTA Técnica Ltda.
Telefone (15) 3282-8937;

Eng^o José Silveira Dutra
Telefone (11) 9579-8058.



CRECISP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Juquiá/SP.

Foro de Juquiá Vara Única - Comarca de Juquiá/SP

Processo: 1000776-27.2017.8.26.0312

Classe – Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL –
CONSTRUIÇÃO/PENHORA/AVALIAÇÃO/INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Requerente: BANCO BRADESCO S/A

Requerida: TRASEG SEGURANÇA EM MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E OUTROS

JOSÉ LUÍS BELATO GARDENAL, Corretor/Avaliador de Imóveis, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais (fls 41), vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo legal, o **Laudo Pericial** em anexo.

Requer ainda, a liberação de seus honorários Periciais.

Isto posto, com a **expedição de mandado de pagamento** em favor do ora Requerente abaixo qualificado.

- Fav.: **JOSÉ LUÍS BELATO GARDENAL**;
- **BANCO DO BRASIL S/A**;
- Ag. 0713-7;
- C/C 9692-X;
- Doc.: CPF: 072.945.038-42, RG 13.079.108-8 SSP/SP.

É o que requer,
Pede deferimento.

Tietê/SP, 17 de agosto de 2018.

José Luís Belato Gardenal
Perito do Juízo