EMBRAP PRAXIS
AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

**TRABALHO SOLICITADO POR**

Itaú BBA

**PARA**

# DETERMINAÇÃO DOS VALORES VENAL DE MERCADO & DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DA PROPRIEDADE SITUADA À RUA GLEBA VERMELHA, S/Nº (LOTE 32 DA QUADRA 26), CONDOMÍNIO LARANJEIRAS, BAIRRO PATRIMÔNIO, PARATY (RJ).

Aspecto parcial aéreo do imóvel avaliando (Google Earth).

**RESUMO DA AVALIAÇÃO:**

**VALOR VENAL DE MERCADO: R$ 63.807.000,00**
**VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA: R$ 31.903.500,00**

**Rio de Janeiro, 12 de Agosto de 2015**

# RELATÓRIO: 215.12871

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-6047/3872-6123
E-mail: embrap@infolink.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

# INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a realização deste laudo foi feita vistoria do local e do imóvel. A vistoria do local objetivou a determinação de ocupação e topografia. A vistoria do imóvel teve como objetivos a constatação do padrão construtivo e estado de conservação.

Não foram feitas medições. As descrições, conclusões e comentários sobre os bens avaliados se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para sua elaboração, que foram considerados fidedignos.

Da mesma forma, não foram realizados testes nas instalações prediais, que foram consideradas operacionais, nem análises de solo. Não foram realizadas análises em busca de vícios construtivos ocultos.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as demais informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram também consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado pelo método mais adequado de acordo com as características da propriedade. **Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação II**. O valor de mercado apurado se refere apenas ao imóvel (terreno+ benfeitorias) que foi considerado como espaço comercializável multiuso; não se levou em consideração o negócio nele explorado.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis;



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

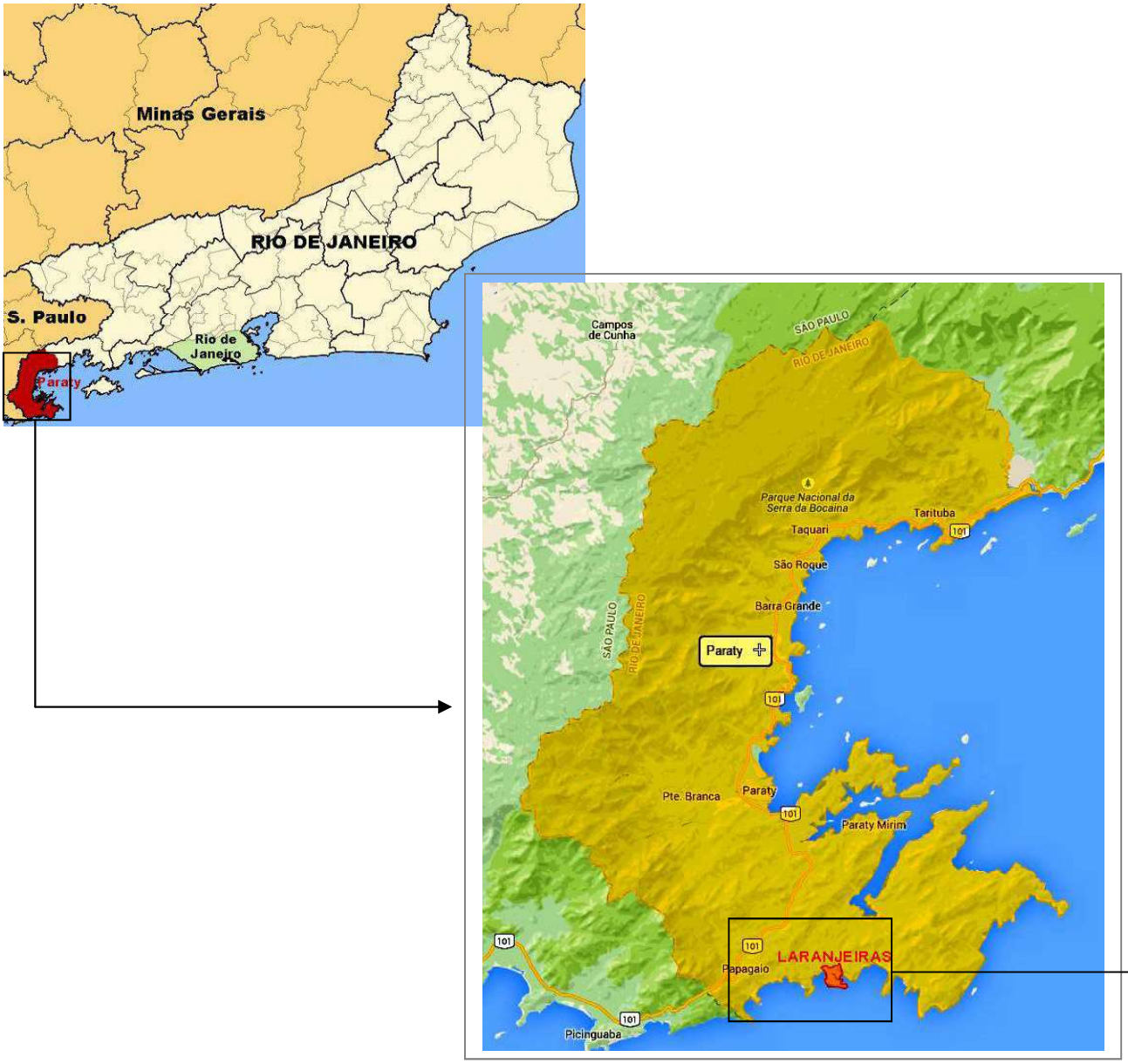
EMBRAPRAXIS
AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

# PARTE A - LOCAL

## A.1. DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE:

- Endereço: Gleba B, Rua Gleba Vermelha, s/n°.
- Referência: BR-101, km 588; seguir Estrada de Trindade, km 6 (direção Oratório) e acessar a Rua da Gleba Vermelha; residência a 1 km.
- Bairro: Patrimônio.
- Área: Rural.
- Distrito: Sede.
- Município: Paraty.
- Estado: RJ.

## A.2. LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (EM ESCALAS PROGRESSIVAMENTE MAIORES):






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

**A.3. PARATY & O LOCAL:**

Paraty está situado no litoral extremo oeste do Estado, junto à fronteira com São Paulo. Dista cerca de 260 quilômetros da cidade do Rio de Janeiro.

Junto ao oceano, entre dois rios, o distrito-sede - a cidade de Paraty - está a uma altitude média de apenas cinco metros. Hoje, é o centro de um município com 930,7 km² com uma população de 35.000 habitantes, que se multiplica nas altas temporadas.

Por estar localizada quase ao nível do mar, a cidade foi projetada levando em conta o fluxo das marés. Como resultado, muitas de suas ruas são periodicamente inundadas para limpeza.

A cidade foi, durante o período colonial brasileiro (1530-1815), sede do mais importante porto exportador de ouro do Brasil. Depois desse período, passou longo tempo estagnada, devido seu isolamento e distância da capital. Esse processo manteve, paradoxalmente, o casario colonial, conservado no conjunto conhecido como Centro Histórico. O isolamento da cidade foi alterado com a construção da Estrada Rio-Santos, trecho da BR-101, que cruza a cidade, em meados dos anos 1970, tornando o local um dos destinos turísticos mais procurados do país.

Hoje Parati possui cerca de cinquenta bairros e localidades. Dentre eles destaca-se o Centro Histórico, com o casario colonial e suas ruas de pedras irregulares, onde se circula a pé – a entrada de veículos é proibida na maior parte do Centro Histórico. As casas históricas foram requalificadas como pousadas, restaurantes, lojas de artesanato e museus, em meio a apresentações de músicos populares e de estátuas vivas.

No entanto Paraty é muito mais que apenas uma pequena cidade histórica. Costeada por montanhas cobertas do denso verde da mata atlântica, a cidade é rodeada de Parques e Reservas Ecológicas, fazendo da região uma das mais preservadas do Brasil. Há mais de 60 ilhas e 90 praias em Paraty, boa parte delas acessível somente de barco ou trilhas.

O setor analisado está situado fora da área urbana, em setor chamado Patrimônio, entre a Praia do Sono e Trindade, cerca de 25 km ao sul da sede municipal, bem próximo da divisa com São Paulo.

O setor, litorâneo, abriga belas enseadas, com praias de areias brancas, que se desenvolvem a uma certa distância da rodovia BR-101, sobre terreno de topografia irregular e bastante florestada, trazendo com isso, uma evidente privacidade. O trecho inclui áreas de reserva ecológica e é acessível pela Estrada de Trindade, que parte da Rio-Santos, na altura do Km 588. A estradinha é asfaltada e bastante sinuosa e é o acesso litorâneo do trecho. Por ela se pode alcançar a entrada do Condomínio Laranjeiras e, também, à vila do Oratório e a Praia do Sono.

**A.4. LARANJEIRAS:**

O Condomínio foi desenvolvido pela Brascan no início da década de 70, nas terras da Fazenda Laranjeiras, localizada numa planície entre a montanha e o mar, distante aproximadamente 25 quilômetros do centro histórico de Paraty. Foi projetado para uma área de 1131 hectares, dos quais 95% cobertos por Mata Atlântica preservada e protegida pela Reserva Ecológica da Juatinga.

O condomínio foi projetado com 292 lotes, planejados, equidistantes entre a marina, campo de golfe e clube - localizados no centro do condomínio – e voltados para praia, ou campo de golfe, ou marina ou Mata Atlântica. Atualmente possui aproximadamente 240 casas construídas em terrenos com áreas entre 1000 e 2000 m², e muitas ocupam mais de um lote.

Tem uma das mais completas infraestruturas condominiais do Brasil com suas ruas todas asfaltadas; fiação subterrânea; tratamento de água e esgoto (água captada em nascente dentro do próprio condomínio); sistemas de geradores para eventual falha de energia; segurança 24 horas com portarias e veículos de ronda; clube com piscinas, quadras de tênis e poliesportiva, restaurantes, mercado, rede WiFi, playgorund, academia de ginástica; campo de golfe com Putting Green, Drive Range, nove buracos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

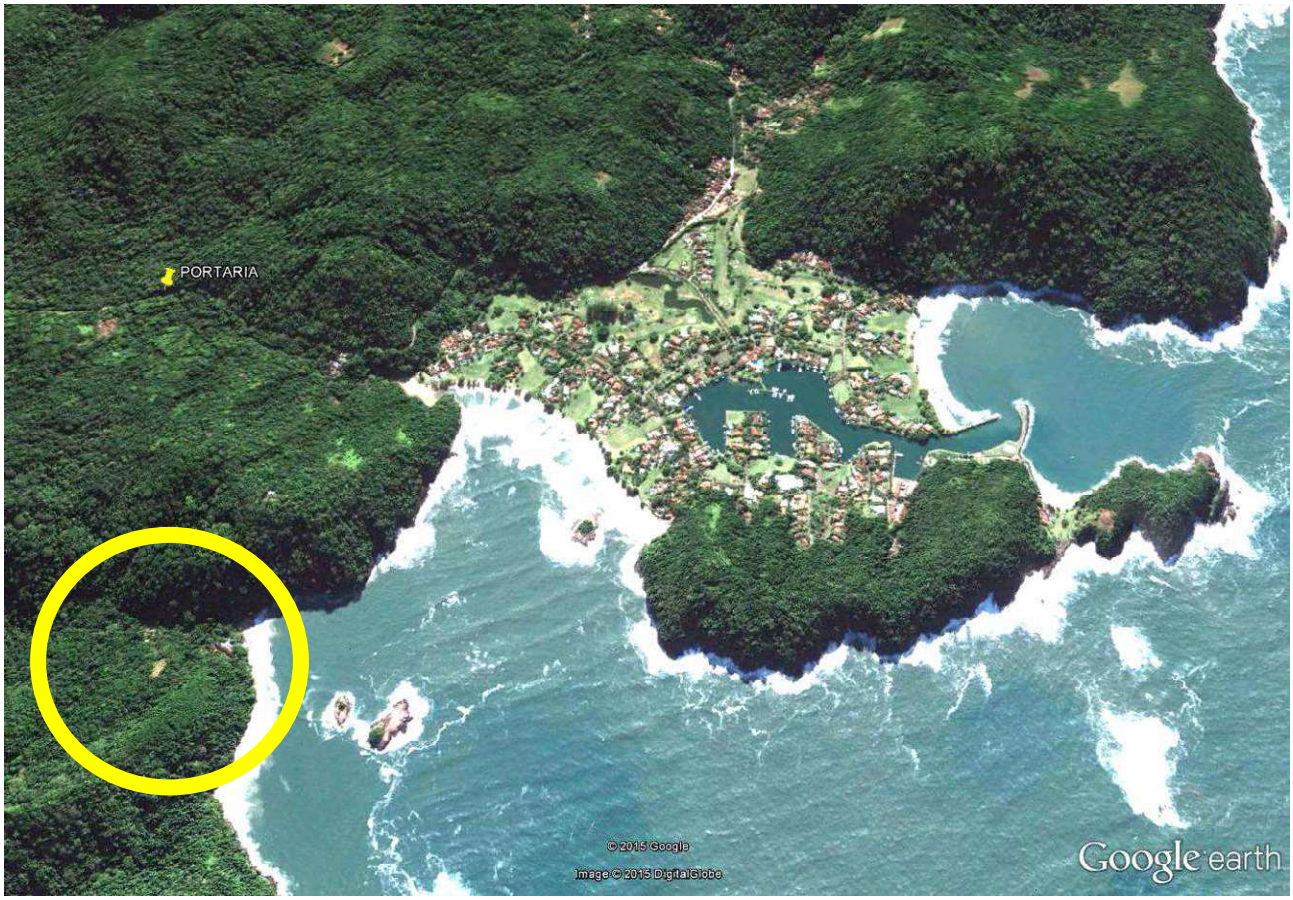
e par 64; áreas verdes com lagos e jardins; centro médico; 4 helipontos; posto de combustível para automóveis e embarcações; marina com 100.000 m2 de área navegável; centro náutico com vagas secas e molhadas.

Dispõe de quatro belas praias :

- A praia das Laranjeiras, que é a maior e mais frequentada praia do condomínio, tem aproximadamente 770 metros de extensão e possui 67 lotes voltados para ela.
- A praia da Fazenda apresenta 470 metros de extensão e dispõe de 39 lotes distribuídos entre um pequeno córrego e a entrada da marina.
- A praia do Sobrado também fica no centro do condomínio, é pequena e recebeu a exclusividade de uma única gleba.
- A praia vermelha é mais afastada e serve unicamente à Gleba B, objeto desta valiação.

As fotos a seguir, do Google Earth ou de sites de turismo, permitem visualizar o condomínio e o trecho analisado, destacado pelo círculo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

# PARTE B – A PROPRIEDADE

## B.1. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE AVALIADA:

Trata-se de propriedade que ocupa um grande lote, e composta de prédios, chalés e área de serviços.

**OBSERVAÇÃO IMPORTANTE:** *A área acima é aproximada. Não recebemos documentos que especifiquem objetivamente a área ocupada efetivamente pela pousada. As dimensões existentes nos IPTUs que recebemos não correspondem às do RGI disponibilizado.*

*Sugerimos a elaboração de levantamento planialtimétrico para que essa situação fique esclarecida.*

*No presente caso utilizaremos os dados da certidão 1015/2014.*

## B.2. O TERRENO:

- Caracterização: O terreno que integra o imóvel em questão é constituído por um lote de 169.830,00m², **obtida das inscrições de IPTU disponibilizada pelo cliente**.
- Acesso: direto e ao nível do logradouro.
- Forma: irregular.
- Topografia: plano.
- Área terreno - IPTU: **169.830,00 m²**.
- Área Terreno certidão 1015/2014 **– 188,70 Ha** ou **1.887.000,00 m²**.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

**B.3- O CONJUNTO PREDIAL - DESCRIÇÃO:**

Sobre o terreno acima descrito encontra-se implantado um conjunto de edificações e benfeitorias de fins comerciais de médio padrão construtivo, que exibe idade aparente entre 5 E 10 anos e estado geral de conservação bom a regular.

O conjunto construtivo é formado basicamente por um total de 13 edificações, com 41 apartamentos, além de construções auxiliares e benfeitorias de apoio, que totalizam 2.084,85 m² de área construída real e 1.583,64 $m^2$ de área construída averbada, cujas características passamos a descrever.

**01 – Casa principal**

Trata-se de modulo composto de 02 pavimentos, executado em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida em argamassa pintada, com esquadrias de madeira e vidro, com cobertura de laje e telhado.

O térreo tem pé direito com altura aproximada de 3,00m, sendo composto de Área de serviço, despensa, cozinha, hall de entrada, circulação, sala de jantar, sala de estar, sala de TV e capela. O pavimento superior destina-se a nove suítes sendo uma suíte máster, circulação com sala de estar e duas cozinhas integradas.

O acabamento inclui piso cimentado e cerâmico, pedra de são Tomé; paredes em azulejos brancos, nos sanitários pintura sobre massa no restante, e teto em pintura sobre massa.

A circulação vertical é realizada por meio de escada.

**02 – Casa de serviço**

Trata-se de modulo composto de 02 pavimentos, executado em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida em argamassa pintada, com esquadrias de madeira e vidro, com cobertura de laje e telhado.

O térreo tem pé direito com altura aproximada de 3,00m sendo composto de cozinha e quarto de serviço no térreo e circulação, quatro quartos e dois banheiros no pavimento superior.
O acabamento inclui piso cimentado e cerâmico, pedra de são tomé; paredes em azulejos brancos, nos sanitários pintura sobre massa no restante, e teto em pintura sobre massa.

A circulação vertical é realizada por meio de escada.

**03 – Casa de hóspedes**

Trata-se de modulo composto de 01 pavimentos, executado em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida em argamassa pintada, com esquadrias de madeira e vidro, com cobertura de laje e telhado.

Pé direito com altura aproximada de 3,00m sendo composto de sala, cozinha, área de serviço e quatro suítes.
O acabamento inclui piso cimentado e cerâmico, pedra de são Tomé; paredes em azulejos brancos, nos sanitários pintura sobre massa no restante, e teto em pintura sobre massa.

**04 – Quiosque**

Trata-se de modulo composto de 01 pavimento, executado em estrutura de concreto armado e madeira, fechamentos em alvenaria revestida em argamassa pintada, com esquadrias de madeira e vidro, com cobertura de laje e cobertura de palha.

O térreo tem pé direito de 2,8 m sendo composto de bar, cozinha, 2 banheiros e deck descoberto.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

O acabamento inclui piso cimentado e cerâmico; paredes em azulejos brancos, nos sanitários pintura sobre massa no restante, e teto em pintura sobre massa.

**05 – Guarita de segurança**

Trata-se de modulo composto de 01 pavimentos, executado em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida em argamassa pintada, com esquadrias de madeira e vidro, com cobertura de laje e telhado.

Pé direito com altura aproximada de 3,00m sendo composto de sala, cozinha e banheiro.
O acabamento inclui piso cimentado e cerâmico, pedra de são Tomé; paredes em azulejos brancos, nos sanitários pintura sobre massa no restante, e teto em pintura sobre massa.

**06 – Churrasqueira**

Trata-se de modulo composto de 01 pavimentos, executado em estrutura de madeira, com cobertura de telhado.

Pé direito com altura aproximada de 3,00m sendo composto de área da churrasqueira.
O acabamento inclui piso em pedra de são Tomé, e teto revestido em madeira.

**QUADRO DE ÁREAS UTILIZADAS:**

| Prédio | Pavimentos | Área Construída m² |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 1.394,72 |
| 2 | 2 | 188,92 |
| **TOTAL** | | **1.583,64** |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

**B.4 - DOCUMENTOS SUBSIDIÁRIOS:**

Único
Serviço Notarial e Registral de Paraty - RJ. - Privatizado
CNPJ: 30.320.238/0001-65

Vanderlei Jerônimo de Araújo
Notário/Registrador - Mat. 06/1996

Rua Marechal Deodoro, nº 558 - Salas 01/11 – Bairro de Fátima – Paraty/RJ. – Telefax: (24) 3371-1596/3371-2893/3371-2897
e-mail: cartorio@cartorioparaty.com.br

**CERTIDÃO Nº 1015/2014**

## CERTIDÃO

**CERTIFICO**, atendendo a solicitação contida no requerimento datado de 09 de setembro de 2014, a pedido de *Otavio Piva de Albuquerque*, que revendo em meu poder e Serventia, verifiquei constar nos **LIVROS NS. 2 e 2-A**, de **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**, à folha 114 e fichas 795, 1659, 2168, 2671, 7491, 8375, 9205, 9738, 9949 e 10.044, **MATRÍCULA Nº 110**, o registro do imóvel constante de: Fração ideal de 5/292 do imóvel Laranjeiras, situado no 2º distrito deste Município, fração essa correspondente à unidade autônoma designada como **Gleba "B" - Vermelha, do Condomínio Laranjeiras**, com as seguintes características e confrontações: Tem início no Ponto "C", com coordenadas N= 7.418.097,8 e E= 531.447,0 obtidas graficamente da Planta de Restituição e de Demarcação - FIG. nº 3 - da Fazenda Laranjeiras (Planta nº 1 anexa do Memorial de Loteamento), ponto esse situado no costão entre a Praia Brava e a Ponta das Galhetas (Ponta das Laranjeiras na planta nº 1) - desse ponto segue com azimute 347°44' e distância de 473,7 metros até o Ponto "D", com coordenadas N= 7.418.560,0 e E= 531.340,0; neste ponto deflete à esquerda com azimute 331°23' e distância de 250,6 metros até o ponto "E" com coordenadas N= 7.418.780,0 e E= 531.220,0, confrontando até este ponto com a proprietária; no Ponto "E", deflete à direita com azimute 68°30' e distância de 1.064,0 metros até o Ponto "Q" com coordenadas N= 7.419.170,0 e E= 532.210,0; neste ponto deflete à direita com azimute 112°33' e distância de 573,8 metros até o Ponto "R", com coordenadas N= 7.418.950,0 e E= 532.740,0; no Ponto "R" deflete à direita com azimute 146°59' e distância de 238,5 metros até o Ponto "S" com coordenadas N= 7.418.750,0 e E= 532.870,0; neste ponto deflete à direita com azimute 157°04' e distância 274,3 metros até o Ponto "T" com coordenadas N= 7.418.490,0 e E= 532.979,9, ponto esse situado no costão entre a Praia das Laranjeiras e Praia Vermelha, confrontando até aqui com a Gleba "A", do Condomínio Laranjeiras, de onde segue pela faixa litorânea em direção geral Oeste com uma distância de aproximadamente 4.100 metros passando pela Praia Vermelha e Ponta das Galhetas (Ponta das Laranjeiras na Planta nº 1), até o Ponto "C", onde teve início

**CERTIDÃO Nº 1015/2014**

a presente descrição. O perímetro acima descrito contém uma área de aproximadamente 188,7 hectares; que o imóvel Laranjeiras tem uma área de aproximadamente de 1.131,44 hectares.- **PROPRIETÁRIA**= PARATI-DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO S/A., com sede nesta cidade, à Rua



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

**CERTIDÃO Nº 1015/2014**

do Estado de São Paulo, o qual apresentou os seguintes documentos: a)- Alvará de Construção, datado de 16 de Junho de 1.994; b)- Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de Paraty-RJ., datado de 22 de Maio de 1.997; c)- Certidão Negativa de Débito - CND - Nº 889919 - Série G, PCND Nº 002290/97, fornecido pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, expedido em 01 de Abril de 1.997, Agência Pinheiros-SP., assinado por Kozue Terui - Chefe do Posto Especial de Arrecadação; d)- Projeto aprovado - Proc. nº 984/94 pela Prefeitura Municipal de Paraty-RJ.; e) Certidão do RGI. Mat. 110; e f) Certidão do ISS, para constar a construção no imóvel da presente: **"Um prédio residencial com dois pavimentos, com a área construída de 1.394,72 metros quadrados**, contendo no pavimento térreo: bar, varanda, sala de estar, área de circulação, lavabo, hall, sala de jantar, área de circulação, cozinha, circulação de serviço, despensa, área de serviço/lavanderia, sala intima, área de circulação, capela, altar, salão, 2 banheiros, pátio, 2 quartos de empregada, banheiro, hall, área de circulação, SPA, bar, sala de repouso, sauna, 2 banheiros, 2 vestuários, cozinha e depósito e no pavimento superior: varanda, sala intima superior, área de circulação, 2 copas, 1 quarto de casal com varanda, sala intima, banheiro e closet, 8 quartos com banheiro e closet, dos quais, 4 com com varanda, de sua propriedade, no valor de R$ 546.037,23 (quinhentos e quarenta e seis mil, trinta e sete reais e vinte e três centavos).- O referido é verdade e dou fé. Paraty, 18 de julho de 1997. Eu, VJARAÚJO, Vanderlei Jerônimo de Araújo, Oficial, mat. 06/1996, que averbei, subscrevi e assino. (as.) VJARAÚJO.- **AV-3-110 - PROTOCOLO Nº 4848**= Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao titular deste cartório por **OTÁVIO PIVA DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG. nº 3.400.002-1-SSP/SP., expedida em 03 de dezembro de 1.990, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da

**CERTIDÃO Nº 1015/2014**

Negativa de Débito - CND - Nº 889919 - Série G, PCND Nº 002290/97, fornecido pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, expedido em 01 de Abril de 1.997, Agência Pinheiros-SP., assinado por Kozue Terui - Chefe de Posto Especial de Arrecadação e Fiscalização; d)- Projeto aprovado - Proc. nº 578/94 pela Prefeitura Municipal de Paraty-RJ.; e)- Certidão do RGI. Mat. 110; e f)- Certidão do ISS, para constar mais uma construção no imóvel da presente: **"Um prédio residencial para caseiro, com a área construída de 188,92 metros quadrados**, contendo: varanda coberta, sala de estar, cozinha, quatro quartos com banheiros e lavanderia, de sua propriedade, no valor de R$ 73.962,77 (setenta e três mil, novecentos e sessenta e dois reais e setenta e sete centavos).- O referido é verdade e dou fé. Paraty, 18 de julho de 1997. Eu, VJARAÚJO, Vanderlei Jerônimo de Araújo, Oficial, mat. 06/1996, que averbei, subscrevi e assino. (as.) VJARAÚJO.- **AV-4-110 – PROTOCOLO Nº 10.136**= Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 04 de setembro de 2009, apresentado a esta Serventia pela **EMPRESA RURAL DO**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

5.361/02

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
**SECRETARIA DA FAZENDA**
**Departamento de Receita Municipal - Divisão de Tributação**
23970-000 - RUA JOSÉ BALBINO DA SILVA, 29 PONTAL PARATY RJ Telefones (024) 3371-7429

SEED 52001333-6 CORREIOS
PREFEITURA

**I.P.T.U. EXERCÍCIO 2014**
Emissão 1ª Via

## DADOS DO IMÓVEL

Inscrição 02.2.026.0032.7 IdFisico 00065107
Proprietário OTAVIO PIVA DE ALBUQUERQUE CPF/CNPJ
Compromissário
Local do Imóvel Rua GLEBA VERMELHA, 0 RESID. SEDE LT.: 32 QD.: 26 LARANJEIRAS PARATY 23970000 RJ
Loteamento
Quadra 26 Lotes 32
Endereço de Entrega Rua GLEBA VERMELHA, 0 RESID. SEDE LT.: 32 QD.: 26 LARANJEIRAS Parati RJ 23970000

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Área do Terreno | 169.830,00 | Vlr M2 Terreno | 73,45 | VALORES VENAIS EM R$ | |
| Testada Principal | 135,00 | Vlr M2 Construção | 874,87 | Terreno | 63.267,48 |
| Área da Construção | 0,00 | Alíquota | | Prédio | 3.527.244,86 |
| Fração Ideal | 0,79 | Padrão Construção | | Valor Venal Imóvel | 3.590.512,34 |
| Tipo de Construção | Sobrado | Depreciação | | Data de Lançamento | 31/12/2013 |
| Tipo de Imposto | Predial | Zona | | Quantidade parcelas | 10 |

| Eventos | Valor |
|---|---|
| Imposto Territorial Urbano | 0,00 |
| Imposto Predial Urbano | 17.952,56 |
| Taxa de Limpeza Pública | 0,00 |
| Taxa de Coleta de Lixo | 3.237,99 |
| Taxa de Iluminação Pública | 0,00 |
| **Total Lançado** | **21.190,55** |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

# PARTE C - AVALIAÇÃO

**C.1. PREMISSAS:**

Para a determinação do valor do imóvel avaliando deve-se estabelecer o melhor método de cálculo a adotar, entre os possíveis. No presente caso, devido às características específicas do imóvel analisado, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por Fatores**.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva.

Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

## Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 20% e 30%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

## Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos conforme sensibilidade do avaliador.

## Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)$^n$, onde

n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30% e

n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

## Fator Topografia

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

Ftopografia = Índice avaliando/Índice elemento,

| Descrição | Fator |
|---|---|
| aclive acima de 20% | 0,85 |
| aclive até 10% | 0,95 |
| aclive de 10% a 20% | 0,90 |
| declive acima de 20% | 0,70 |
| declive até 5% | 0,95 |
| declive de 10% a 20% | 0,80 |
| declive de 5% a 10% | 0,90 |
| não se aplica | 1,00 |
| plano / pratic. plano | 1,00 |

## Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor. Incluída através do modelo abaixo:

$F_{testada}$= (testada do avaliando/testada do elemento pesquisado)$^f$, dentro do limite de [0,80;1,20]

Sendo f = 0,25, conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

## Fator Outros

Quando observadas outros características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o "fator outros", para alinhar tais características.
Por se tratar o avaliando de um imóvel com grande área de terreno, sendo a construção proporcionalmente pequena em relação ao todo, fato que também ocorre nas amostra, optamos por considerar as benfeitorias um fator na homogeneização, sendo incluída na avaliação através do "Fator Outros".
Os índices desta variável são definidos conforme sensibilidade do avaliador através do contato com os corretores da região, limitando os valores numa variação de ± 25%.

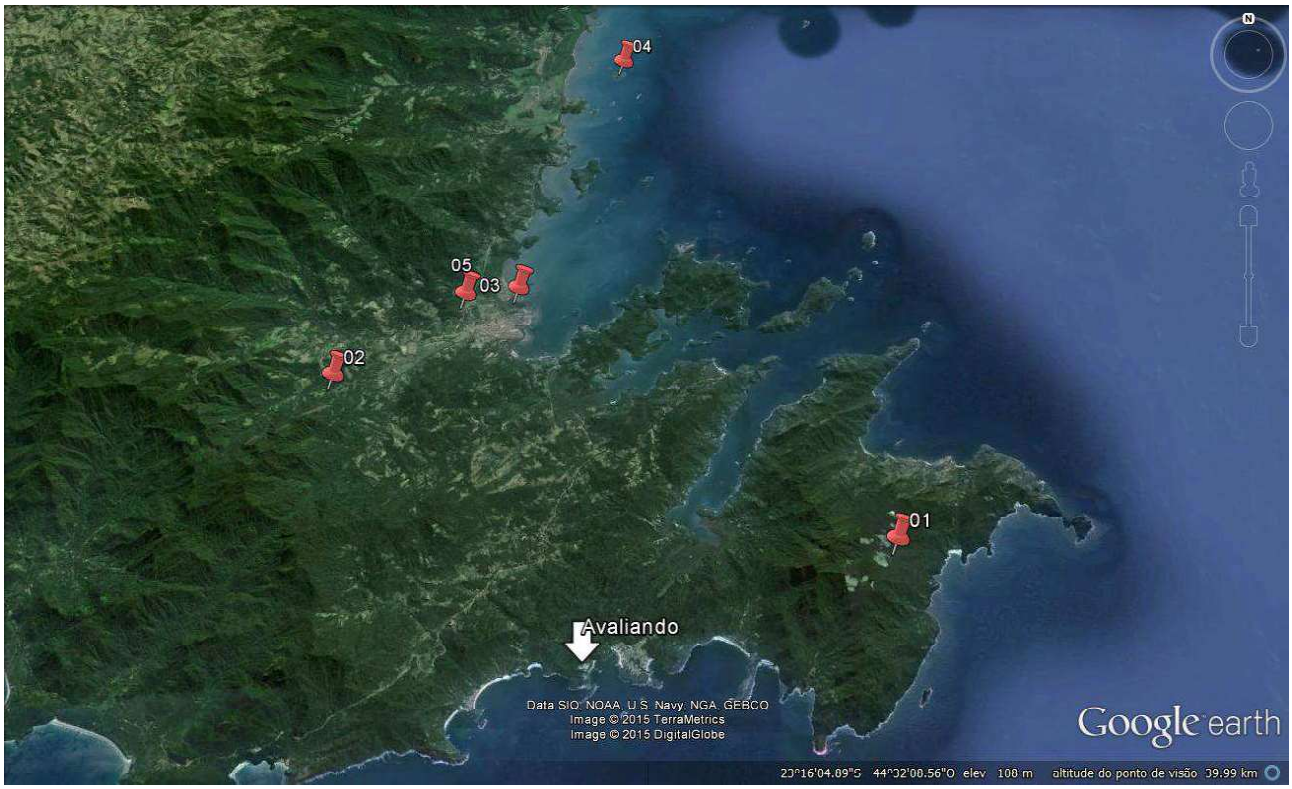
### C.1.1. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de "**Fundamentação II" e "Precisão III**".



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

## C.2. TERRENO/PESQUISA DE MERCADO:



| Elemento Comparativo 1 | | | Ref.: | | | Data:08/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | | | | | | |
| Endereço: | Fazenda Paraty | | | | | |
| Bairro: | Paraty | | Cidade: | Paraty | | UF: RJ |
| Fonte/ telefone: | Fabio Morees - (21) 97954-1362 | | | | Setor Urbano: | 1,0000 |
| Área terreno (m²): | 260.000,00 | Testada: 200,00 | Topografia: | plano / pratic. plano | Esquina: | NÃO |
| Preço de venda | R$ 30.000.000,00 | R$/m² construído | R$ 115,38 | Status | A VENDA | |
| Obs.: | http://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/terreno-parati-area-26-000-000-m-103435948?xtmc=paraty&xtnp=1&xtcr=13 | | | | | |

| Elemento Comparativo 2 | | | Ref.: | | | Data:08/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | | | | | | |
| Endereço: | Estrada do Corisco | | | | | |
| Bairro: | | | Cidade: | Paraty | | UF: RJ |
| Fonte/ telefone: | Sitio Capitain - (24) 99969-3346 | | | | Setor Urbano: | 1,0000 |
| Área terreno (m²): | 36.951,00 | Testada: 200,00 | Topografia: | plano / pratic. plano | Esquina: | NÃO |
| Preço de venda | R$ 1.500.000,00 | R$/m² construído | R$ 40,59 | Status | A VENDA | |
| Obs.: | http://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/sitio-capitan-paraty-rj-88344639?xtmc=paraty&xtnp=1&xtcr=1 | | | | | |

| Elemento Comparativo 3 | | | Ref.: | | | Data:08/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Fazenda Taquary | | | | | |
| Endereço: | Próximo à Av. Nossa Senhora dos Remédios | | | | | |
| Bairro: | Paraty | | Cidade: | Paraty | | UF: RJ |
| Fonte/ telefone: | Luiz Roberto (021) 3139-3113 | | | | Setor Urbano: | 1,0000 |
| Área terreno (m²): | 1.800.000,00 | Testada: 300,00 | Topografia: | plano / pratic. plano | Esquina: | SIM |
| Preço de venda | R$ 60.000.000,00 | R$/m² construído | R$ 33,33 | Status | A VENDA | |
| Obs.: | http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraty-venda-RS60000000-id-50398711/ | | | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

| Elemento Comparativo 4 | | | Ref.: | | Data:08/2015 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Ilha | | | | | |
| Endereço: | Ilha em Paraty | | | | | |
| Bairro: | Paraty | | Cidade: | Paraty | UF: | RJ |
| Fonte/ telefone: | Central Imóveis (017) 3022-6571 | | | Setor Urbano: | | 1,0000 |
| Área terreno (m²): | 147.000,00 | Testada: | 200,00 | Topografia: | aclive de 10% a 20% | Esquina: NÃO |
| Preço de venda | R$ 18.000.000,00 | R$/m² construído | | R$ 122,45 | Status | A VENDA |
| Obs.: | http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-5-quartos-paraty-147000m2-venda-RS18000000-id-53528329/ | | | | | |

| Elemento Comparativo 5 | | | Ref.: | | Data:08/2015 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | | | | | | |
| Endereço: | Estrada Paraty Cunha Km 06 | | | | | |
| Bairro: | Paraty | | Cidade: | Paraty | UF: | RJ |
| Fonte/ telefone: | CS Negócios (011) 2659-8259 | | | Setor Urbano: | | 1,0000 |
| Área terreno (m²): | 242.000,00 | Testada: | 200,00 | Topografia: | plano / pratic. plano | Esquina: NÃO |
| Preço de venda | R$ 7.700.000,00 | R$/m² construído | | R$ 31,82 | Status | A VENDA |
| Obs.: | http://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-paraty-550m2-venda-RS7700000-id-51820055/?utm_source=mitula&utm_medium=vertical&utm_content=csnegocios-real- | | | | | |

## C.3. VALOR DO TERRENO/HOMOGENEIZAÇÃO & TRATAMENTO ESTATÍSTICO/VALOR:

| *Nº* | *Endereço* | *Área Terreno (m²)* | *Setor Urbano* | *Testada* | *Topografia* | | *Preço Pedido (R$)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Aval.* | *Estrada Nova de Maua, 920* | *1.887.000,00* | *1,0000* | *82,00* | *plano / pratic. plano* | 1,00 | - |
| 1 | Fazenda Paraty | 260.000,00 | 1,0000 | 200,00 | plano / pratic. plano | 1,00 | 30.000.000,00 |
| 2 | Estrada do Corisco | 36.951,00 | 1,0000 | 200,00 | plano / pratic. plano | 1,00 | 1.500.000,00 |
| 3 | Próximo à Av. Nossa Senhora dos Remédio | 1.800.000,00 | 1,0000 | 300,00 | plano / pratic. plano | 1,00 | 60.000.000,00 |
| 4 | Ilha em Paraty | 147.000,00 | 1,0000 | 200,00 | aclive de 10% a 20% | 0,90 | 18.000.000,00 |
| 5 | Estrada Paraty Cunha Km 06 | 242.000,00 | 1,0000 | 200,00 | plano / pratic. plano | 1,00 | 7.700.000,00 |
| | | Pesos | | | | | Unitário seco médio |

| *Unitário do Terreno (R$/m²)* | | *Fatores de Ajustes para Terreno* | | | | | | | | | *Unit.Homg (R$/m²)* | *Unit.Saneado (R$/m²)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Oferta* | *Local.* | *Área* | *Topografia* | *Testada* | *Profundidade* | *Esquina* | *Outros* | *Fator Acumulado* | | | |
| - | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | | - | - |
| 115,38 | 0,70 | 0,90 | 0,781 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | | 40,19 | 40,19 |
| 40,59 | 0,80 | 1,30 | 0,612 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,25 | 0,96 | | 31,24 | 31,24 |
| 33,33 | 0,80 | 1,20 | 0,988 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | | 26,35 | 26,35 |
| 122,45 | 0,70 | 0,85 | 0,727 | 1,11 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | | 42,68 | 42,68 |
| 31,82 | 0,80 | 1,30 | 0,774 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,25 | 1,12 | | 28,61 | 28,61 |
| 68,72 | | | | | | | | | | | 33,81 | 33,81 |

| DADOS INICIAIS | |
|---|---|
| Número de elementos | 5 |
| Unitário Médio Saneado (R$/m²) | 68,72 |
| Desvio Padrão | 46,01 |
| Coeficiente de Variação | 66,96% |

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---|---|
| Número de elementos | 5 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²) | 33,81 |
| Limite Superior (R$/m²) (+30%) | 43,96 |
| Limite Inferior (R$/m²) (-30%) | 23,67 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

| SANEAMENTO | | |
|---|---|---|
| Número de elementos saneados | 5 | |
| Unitário Médio Saneado (R$/m²) | 33,81 | |
| Desvio Padrão | 7,22 | |
| Coeficiente de Variação | 21,37% | |
| t de Student | 1,53 | |
| Limite Superior (R$/m²) | 38,76 | 14,62% |
| Limite Inferior (R$/m²) | 28,87 | -14,62% |
| Intervalo de Confiabilidade | 29,24% | |

| FORMAÇÃO DE VALOR | |
|---|---|
| Área do Terreno(m²) | 1.887.000,00 |
| Unitário (R$/m²) | 33,81 |
| Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R$) | 63.807.206,50 |
| | |

| | |
|---|---|
| **VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)** | **R$ 63.807.000,00** |

Considerando os atributos do objeto perante o campo amostral, escolhemos, para a presente avaliação, o valor central do intervalo, ou seja: R$ 63.807.206,50 que arredondamos para **R$ 63.807.000,00.**

**C.4 - VALOR DAS BENFEITORIAS:**

*Para as benfeitorias existentes, utilizamos o fator outros, sendo 1,00 = igual ao avaliando; e 1,25 = terreno com benfeitorias inferiores ao avaliando.*

**C.6 - FINAL COM LIQUIDEZ FORÇADA:**

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Despesas: Vigilância; Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; etc.

Desta forma, sobre o valor de mercado para compra e venda aplicamos um deságio em torno de **50%**, que resulta em no de **R$ 31.903.500,00**.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

## C.7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO:

Foi atingido o grau de **Fundamentação II e Precisão III**, conforme quadro abaixo:

| TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÂO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Item | Descrição | Pontuação | Grau | | |
| | | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel Avaliando | 2 | Completa quanto a todas os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 2 | 12 | 5 | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | 2 | Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo. | Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 2 | 0,80 a 1,25 | 0,5 a 2,00 | 0,40 a 2,50 |
| Total pontuação atingida | | 08 | Itens obrigatórios atingidos: **2 e 4, no mínimo no grau II** | | |

**Enquadramento:**

| TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II | | | |
|---|---|---|---|
| Graus | III | II | I |
| Pontos Mínimos | 7 | 5 | 3 |
| Itens Obrigatórios no grau correspondente | 2 e 4, com os demais no mínimo no grau III | 2 e 4, no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |

| | |
|---|---|
| **Amplitude do Intervalo de Confiança** | **29,24%** |

| TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III | | | |
|---|---|---|---|
| Descrição | Grau | | |
| | III | II | I |
| Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central | <= 30% | <= 40% | <= 50% |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

## PARTE D - CONCLUSÃO

**VALORES VENAL DE MERCADO E DE LIQUIDEZ FORÇADA: R$ 63.807.000,00 e R$ 31.903.500,00 respectivamente**, aplicáveis ao imóvel caracterizado como Gleba-B (Vermelha), situada em laranjeiras, Patrimônio, Parati (RJ).

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ

PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ

BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 12 de Agosto de 2015.

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123
E-mail: embrap@infolink.com.br; www.embrappraxis.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

## PARTE E – FOTOS

Acesso ao imóvel

Fachadas

Aspectos da casa principal



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

Aspectos da casa principal

Aspectos da casa principal

Aspectos da casa principal



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

Aspectos da casa principal

Aspectos da casa principal

Aspectos da casa principal



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

Aspectos da casa principal

Aspectos da casa principal

Aspectos da casa principal



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

Aspectos da casa principal

Aspectos da casa de serviço

Aspectos da casa de hóspedes



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

Aspectos da casa de hóspedes

Aspectos da casa de hóspedes

Aspectos da churrasqueira e guarita



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.

Aspectos do quiosque

Aspectos do quiosque

Imóvel visto da praia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL PEREIRA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 14:34 , sob o número WJMJ19417793047 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1055472-96.2019.8.26.0100 e código 82E8544.