

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

1- SOLICITANTE: Determinação Judicial – Vara Única Foro de Itupeva

Processo nº: 1000179-34.2017.8.26.0514 – Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens



Vista do Imóvel Avaliando

LOCALIZAÇÃO

Alameda Alexander Fleming– Quadra H Lote 20

Residencial Village Morro Alto – Itupeva- SP CEP: 13.295-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.
O depósito em 30% incumprido obriga o depositante a pagar o restante em 30 dias, sob pena de multa de 10% sobre o valor depositado.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

2- Índice

1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 01
2. - Índice.....	pag. 02
3. - Objetivo.....	pag. 03
4. - Número do Parecer.....	pag. 03
5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pag. 04 / 05
6. - Abreviaturas.....	pag. 06
7. - Preliminares /vistoria.....	pag. 07
8. - Descrição do Imóvel.....	pag. 07
9. - Características da Região/ melhorias e confrontações.....	pag. 08/09
10. - Localização / Vista aérea por satélite.....	pag. 10
11. - Documentação Anexa.....	pag. 11/15
12. - Fotos do Imóvel Avaliando.....	pag. 16/18
13. - Metodologia fonte de pesquisas referenciais.....	pag. 19/20
14.- Homogeneização de dados imóvel real.....	pag. 21
15 - Respostas aos Quesitos da Empresa Autora.....	pag. 22
16 - Conclusão do Parecer.....	pag. 23/24
17 - Currículo da Corretora Avaliadora.....	pag. 25

liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.
processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB6666.

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.
conferir o original, acesse o site <https://esaj.fjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB6666.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do terreno situado na Alameda Alexander Fleming, S/N, Quadra H, Lote 20 no Residencial Village Morro Alto, Itupeva -SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 68.440 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá, e devidamente cadastrado junto a "Prefeitura Municipal de Itupeva" como contribuinte municipal sob nº 01.27.017.0546.001.

4 – NUMERO DESTA PARECER - " PTAM "

" PTAM – JSGL 001 * 05/2018 "

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, conferido o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 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 imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

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

o selecionado.
oníveis em cada foro

248

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

5.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

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

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. O depósito de 30%, incluindo custos de reprodução e entrega, é devido ao autor. Para mais informações, consulte o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

249
✓

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

6 – Abreviaturas

- IA - Imóvel em Avaliação
- CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- Art. – Artigo
- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR - Normas Brasileiras
- M² - Metro quadrado
- IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.
- R – Referenciais
- V.V - Valor de venda
- V.L - Valor da locação
- A. T.C - Área Total construída
- A. T. T - Área Total do Terreno
- AT - Área do terreno
- C.M² - Custo por metro quadrado
- V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação
- V.M - Valor médio
- TG - Total Geral
- MG - Média geral
- I. A.C - Idade aparente da construção
- DTC – Depreciação por Tempo de Construção
- R.F.D. – Resultado do Fator de depreciação

2017.8.26.0514 e código 2BDB666.
8/06/2018 às 11:12.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Documento digitalmente assinado por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. O documento em papel e o original são válidos e não precisam ser assinados novamente. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666. O documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666. O documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78

7. PRELIMINARES

7.1 - Por solicitação judicial da Vara Cível do Foro Distrital de Itupeva na Comarca de Itupeva-SP; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor Real para VENDA de referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste parecer, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 68.440 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí – SP, de propriedade de EUROCASH Partic. Neg. Imob. Ltda CNPJ: 07.445.037/0001-72, cadastrado perante Prefeitura Municipal de Itupeva sob o número de contribuinte n.º 01.27.017.0546.001.

7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, no dia 21/05/2018 no período da manhã sendo analisado a localização e conservação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A unidade em avaliação encontra-se devidamente cercada nos fundos e nas laterais por mourões e alambrado de aproximadamente 1,20 m de altura e concertina de arame farpado. A frente encontra-se totalmente aberta. Em seu interior encontra-se grande parte de mata nativa (aproximadamente 50% do terreno). A topografia é plana por 20 m frontais e o restante acrive.

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. O depósito de 30%, incluindo custos de materialização e transporte, deve ser depositado em nome do Estado de São Paulo, sob o código 2BDB666. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

9. – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado na Alameda Alexander Fleming, S/N, quadra h lote 20, rua asfaltada que faz parte do condomínio residencial Village Morro Alto – Rodovia Mário Tonoli (Estrada Municipal-IVA 030), nº 1250. Estrada asfaltada de mão dupla com médio fluxo de trânsito local, pois liga a região central do município à vários condomínios residenciais, chácaras e sítios. Há 6 minutos do Hospital Municipal Nossa Senhora Aparecida, supermercado e comércio em geral.

Condomínio possui rede de abastecimento de água própria e não conta com serviço de esgoto municipal. Lazer: área verde e salão de festas. Portaria com segurança e ronda interna 24hs. Valor de taxa condominial mensal por volta de R\$600,00 (Seiscentos reais) e IPTU anual R\$ 1.161,27 (Hum mil cento e sessenta e um reais vinte e sete centavos).

**9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS E
ZONEAMENTO URBANO**

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica classificada pela prefeitura como um Setor de Chácara 1 (SCH1), segundo PDU municipal (Plano de Diretrizes Urbanísticas).

A estrada onde se localiza o imóvel, é pavimentada e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, coleta de lixo e linha de transporte coletivo urbano.

o depósito de 30%, incluindo custos e taxas e a regularização em 15 dias, sob pena de cancelamento do processo e aplicação de multa de 10% sobre o valor depositado. A multa de 10% será aplicada sobre o valor depositado, a ser recolhida em nome do Estado de São Paulo, no prazo de 15 dias, sob pena de cancelamento do processo e aplicação de multa de 10% sobre o valor depositado. A multa de 10% será aplicada sobre o valor depositado, a ser recolhida em nome do Estado de São Paulo, no prazo de 15 dias, sob pena de cancelamento do processo e aplicação de multa de 10% sobre o valor depositado.

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.
conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

9.2 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 68.440 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

Distâncias :

LOCAL	KM
Av. Brasil (Centro Comercial)	3,6
Jundiaí	24,3
São Paulo	79,1
Campinas	56
Indaiatuba	23,6

252

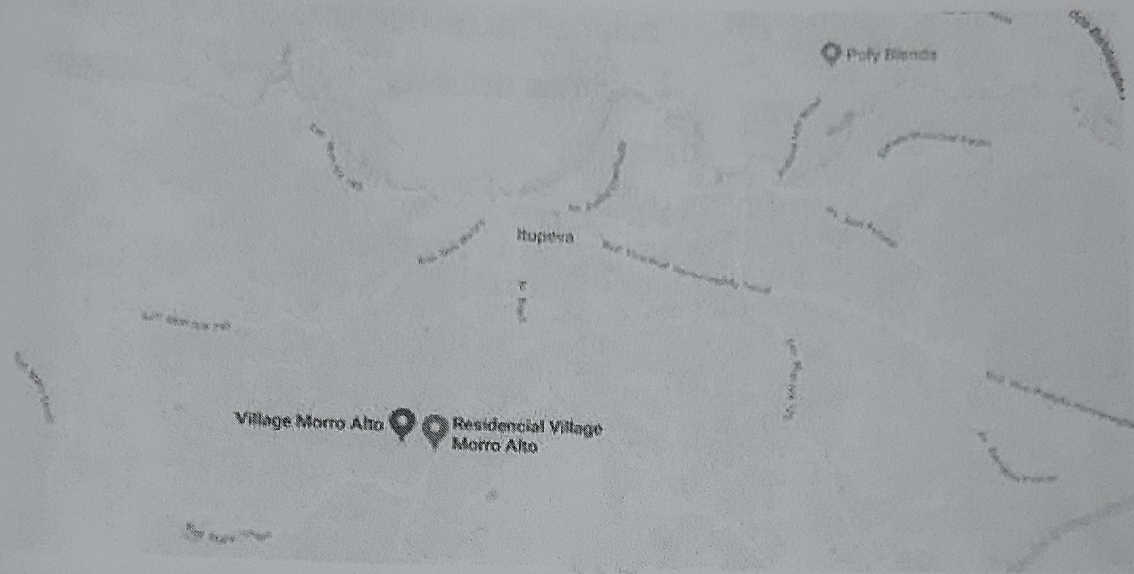
o depósito de 30% incluído cobrirá o pagamento de honorários e encargos de matrícula e registro de imóveis, conforme o artigo 1º, inciso III, da Lei nº 6.530/78.

o depósito de 30% incluído cobrirá o pagamento de honorários e encargos de matrícula e registro de imóveis, conforme o artigo 1º, inciso III, da Lei nº 6.530/78.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB6666.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.
oferecer o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

254

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- MATRÍCULA DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS
- CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

o depósito de 30% incluindo custos e honorários e restituí-los em caso de não liberação dos autos em 08/06/2018 às 11:12.
e documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.
a conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 28DB666.

1º OFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS, TÍTULOS
e DOCUMENTOS
de JUNDIAÍ

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - ESTADO DE SÃO PAULO

OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL

matrícula
68.440

folha
01

Jundiaí, 22 de Setembro de 19 99

IMÓVEL - UM LOTE DE TERRENO sob número vinte (20) da Quadra "H" do loteamento denominado "Residencial Village Morro Alto", situado na cidade e município de Itupeva, desta comarca, com a área de um mil e quinze e cinquenta e um décimos de metros quadrados (1.015,51m²), medindo quatorze metros e quarenta e nove centímetros (14,49m.) em reta de frente para a Rua Dois (02) e mais treze metros e sessenta e seis centímetros (13,66m.) em curva de raio doze metros (12,00m.) de frente para o Balão de Retorno da Rua Dois (02); pelo lado direito, mede quarenta e três metros e setenta centímetros (43,70m.) na divisa com o lote número dezenove (19); pelo lado esquerdo mede quarenta e dois metros e doze centímetros (42,12m.) na divisa com o lote número vinte e um (21) e pelos fundos mede dezenove metros (19,00m.) na divisa com parte do lote número oito (08).

CONTRIBUINTE - 01.27.001.1000.001 (em área maior).

PROPRIETÁRIOS - **ABÍLIO LORENÇÃO**, que também assina **ABÍLIO LORENZON**, brasileiro, agricultor, portador 2.756.049-SSP/SP., inscrito no CPF. n.º 169.228.918-72 e sua mulher **OLGA MUSSI LORENÇÃO**, que também assina **OLGA MUSSI LORENZON**, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 6.705.266-SSP/SP., inscrita no CPF. n.º 168.436.898-76, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Brasil n.º 651, na cidade de Itupeva, deste Estado.

REGISTRO ANTERIOR - R.9 e Av.10 feitos em 09 de outubro de 1998, ambos na Matrícula n.º 8.520; R.1 feito em 20 de dezembro de 1979 e Av.8 feita em 09 de outubro de 1998; R.3 e Av.4 feitos em 09 de outubro de 1998, ambos na Matrícula n.º 37.815; e R.3 feito em 22 de setembro de 1999 na Matrícula n.º 65.188.

O Substituto do Oficial,

R.1 - Em 22 de Setembro de 1999.

Pela escritura datada de primeiro (1º) de julho de mil novecentos e noventa e nove (1999), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 249, folhas 230/239. Prenotada sob n.º 162.080, os proprietários **ABÍLIO LORENÇÃO**, que também assina **ABÍLIO LORENZON** e sua mulher **OLGA MUSSI LORENÇÃO**, que também assina **OLGA MUSSI LORENZON**, acima qualificados, deram em **HIPOTECA** o imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA**, inscrita no CGC/MF. sob n.º 45.780.061/0001-57, com sede na Praça São Paulo n.º 01, em Itupeva, deste Estado, para garantia da execução das obras de infra-estrutura urbana do loteamento denominado "Residencial Village Morro Alto", situado na cidade e município de Itupeva, desta comarca, pelo prazo de um (01) ano, atribuindo-se ao imóvel pra hipoteca, para fins fiscais, o valor de vinte e um mil, cento e vinte reais e vinte centavos (R\$ 21.120,20). A Escrevente, (ERIKA TERESA PEREIRA BROLO) O Escrevente Autorizado, (LUIZ CARLOS FERRANTI).

Av.2 - Em 01 de junho de 2009.

Pela certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Itupeva, aos quatorze (14) de setembro de dois mil e sete (2007), e requerimento firmado na cidade de Itupeva, deste Estado aos quinze (15) de maio de dois mil e nove (2009), Prenotadas nesta Servenlia sob n.º 265.948 em vinte e um (21) de maio de dois mil e nove (2009), a credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA**, já qualificada, **LIBEROU** o imóvel objeto da presente matrícula da hipoteca constante do Registro n.º 1, autorizando o seu cancelamento, ficando em consequência **CANCELADO** o referido registro. Título qualificado por Eduardo Nairi Martins e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. A Escrevente Autorizada, (MARIANA CARLA GROSSI).

- segue no verso -

este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIANA CARLA GROSSI em 08/06/2018 às 11:12. O depósito de 30% incluindo custos e honorários e retidos a parte para a assinatura do documento original. Acesso ao site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pj/abrirConferenciaDocumento?doc=1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB6666.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 68.440 ficha 01

Av.3- Em 08 de junho de 2010.

Pelo aviso - recibo de imposto, referente ao exercício de dois mil e dez (2010), fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva, Prenotado nesta Serventia em vinte e oito (28) de maio de dois mil e dez (2010), sob n.º 281.729, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.27.017.0546.001-9, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escrevente Autorizado: *Lucas Murbach* (LUCAS MURBACH MATEUS SILVA).

R.4- Em 08 de junho de 2010.

Pela escritura datada de treze (13) de maio de dois mil e dez (2010), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 385, folhas 036/040, Prenotada nesta Serventia sob n.º 281.729 em vinte e oito (28) de maio de dois mil e dez (2010), os proprietários ABÍLIO LORENÇÃO e sua mulher OLGA MUSSI LORENÇÃO, já qualificados, transmitiram por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **EUROCASH PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de Itupeva, deste Estado, na Rua Elizeu Izzo n.º 1.120, Salão 04, Jardim Primavera, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 07.445.037/0001-72, pelo valor de trinta e quatro mil e quatrocentos reais (R\$ 34.400,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dez (2010) de trinta e quatro mil e trezentos e dezanove reais e dezesseis centavos (R\$ 34.319,16). Título qualificado e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escrevente Autorizado: *Lucas Murbach* (LUCAS MURBACH MATEUS SILVA).

Av.5- Em 30 de agosto de 2016.

Pela certidão judicial passada aos dezesseis (16) de agosto de dois mil e dezesseis (2016), pela Escrivã do Segundo Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros, da cidade de São Paulo, Capital deste Estado, expedida nos autos da ação de EXECUÇÃO CIVIL - Processo nº 0186432-07.2012, que o BANCO INTERCAP S/A., inscrito no CNPJ sob o nº 58.497.702/0001-02, move contra TEKNOMAT INDUSTRIA COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE CONTENTORES PLÁSTICOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.382.885/0001-80; EUROCASH PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.445.037/0001-72; FLAVIO FERREIRA DA SILVA, inscrito no CPF nº 118.725.738-94; SILVANA RICCI GAGLIARDI, inscrita no CPF nº 182.045.908-06; ANDRE GAGLIARDI, inscrito no CPF nº 195.526.308-80; NIVEA MOREIRA PEDROSO DA SILVA, inscrita no CPF nº 290.330.168-93 e JOSE GAGLIARDI, inscrito no CPF nº 471.956.308-20, para cobrança da dívida do valor de trezentos e cinquenta mil, seiscentos e oitenta e oito reais e doze centavos (R\$ 350.688,12), Prenotada nesta Serventia em dezessete (17) de agosto de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 374.292, foi o imóvel objeto da presente matrícula **PENHORADO** pelo **BANCO INTERCAP S/A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.497.702/0001-02, tendo sido nomeada como fiel depositária a **EUROCASH PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** Título qualificado e digitado por Leonardo de Paula Caputo. O Escrevente Autorizado: *Leonardo de Paula Caputo* (LEONARDO DE PAULA CAPUTO).

Av.6- Em 03 de julho de 2017.

Pela certidão judicial passada aos vinte e sete (27) de junho de dois mil e dezessete (2017), pelo Escrivão Diretor da Segunda Vara Federal, desta cidade e comarca - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, expedida nos autos da ação de EXECUÇÃO FISCAL - Processo nº 00079021120124036128, que **MINISTÉRIO DA FAZENDA**, inscrito no CNPJ nº 00.394.460/0485-00, move contra **EUROCASH PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 07.445.037/0001-72, para cobrança da dívida do valor vinte e um mil, duzentos e quinze reais e noventa e quatro centavos (R\$ 21.215,94), Prenotada nesta Serventia em vinte e oito (28) de junho de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 387.473, foi o imóvel objeto da presente matrícula, **PENHORADO** pelo **MINISTÉRIO DA FAZENDA**, inscrito no CNPJ nº 00.394.460/0485-00, tendo sido nomeado como fiel depositário Eurocash Participações e Negócios Imobiliários Ltda. Título qualificado e digitado por Elaine Cristina Souza. A Escrevente Autorizada: *Elaine Cristina Souza* (ELAINE CRISTINA SOUZA).

Av.7- Em 22 de novembro de 2017.

* Pelo Comunicado Protocolado sob n.º 201711.1415.00402042-IA-270 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em quatorze (14) de novembro de dois mil e dezessete (2017), emitido pela

continua na ficha 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.



MUNICÍPIO DE ITUPEVA

ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Certidão: 2018/ 000002827

Inscrição Cadastral:	01.27.017.0546.001	Loteamento:	87	Quadra:	II	Lote:	20
Endereço do Imóvel:	AL. ALEXANDER FLEMING, 87II						
Bairro:	RES.V. MORRO ALTO						
Área do Terreno:	1.015,51	Área Parte Ideal:	0,00	Área da Construção:	0,00		
Nome Requerente:	JANAÍNA SOUZA						
Cpf/Cnpj Requerente:	172.079.098-10						
Proprietário Constante no Cadastro:	EUROCASH PARTIC.NEG.IMOB.LTDA						

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal certifica que dos assentamentos existentes nesta seção que o imóvel supra citado possui o valor venal do imóvel atribuída para efeitos fiscais no exercício corrente a importância de:

Valor Venal do Terreno (V.V.T.) =>	58.063,81
Valor Venal da Parte Ideal Terreno (V.V.P.I.T.) =>	0,00
Valor Venal da Parte Ideal Construção (V.V.P.I.C.) =>	0,00
Valor Venal da Construção (V.V.C.) =>	0,00
Valor Venal do Imóvel (V.V.I.) =>	58.063,81

Esta certidão, foi expedida no âmbito dessa Municipalidade, Diretoria da Fazenda, e refere-se exclusivamente à inscrição cadastral retro mencionada.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, nos endereços: <http://www.itupeva.sp.gov.br>

Data/Hora Emissão: 17/05/2018 14:40:33 (data e hora de Brasília).
Chave de Validação: [NUTVZBLRP95] [47+XBDGPJWM] [OMWIAKD9SSV] [YQWVXFDRKI=]

Esta certidão é válida por 30 dias após sua emissão.
Certidão emitida gratuitamente via web.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.

liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. informado o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

selecionado.
níveis em cada foro

859

fls. 162

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78

12- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO ("IA")



Vista Frontal

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.
o depósito de 30% (trinta por cento) do valor do imóvel e respectiva documentação, conforme o processo 1000179-34.2017.8.26.05/14 e código 26D86666.
conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.

J

360

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**



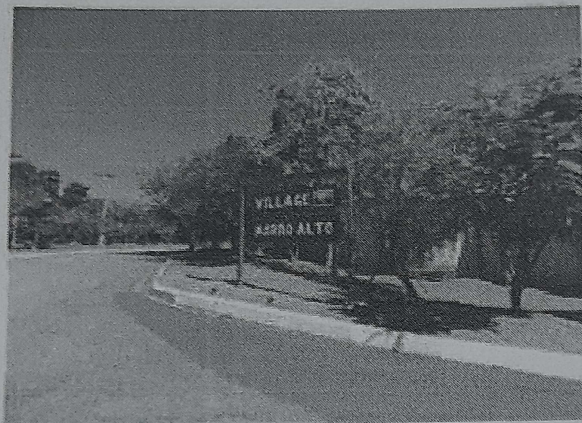
este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

J

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**



Vista Lateral Esquerda (Alambrado)



Entrada do Condomínio



Portaria

08/06/2018 às 11:12

liberado nos autos em

assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB6666.

o depósito de 30% incluindo custas e honorários e restituí-lo em caso de inadimplência ou não comparecimento em audiência de conciliação ou de arbitragem, conforme o art. 394 do Código de Processo Civil de 2015.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB6666.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78

13.1- FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "R".

Devido à localização do imóvel avaliando, foram utilizadas apenas amostras de terrenos no Condomínio Village Morro Alto.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R07".

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78

14.- Homogeneizações dos Dados e Resultado das Coletas

14.1 – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização:

VENDA

$$IA = (\text{valores referencias}(01 \text{ a } 7)) \times (m^2 IA)$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. O depósito de 30% incluindo custos e honorários e requerer a partilha em nome de Maria Cleuza de Lima Bigelli, inscrita no CPF nº 020.179.342.017, 8.26.0514 e código 2BDB666. Este documento é cópia do original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34/2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

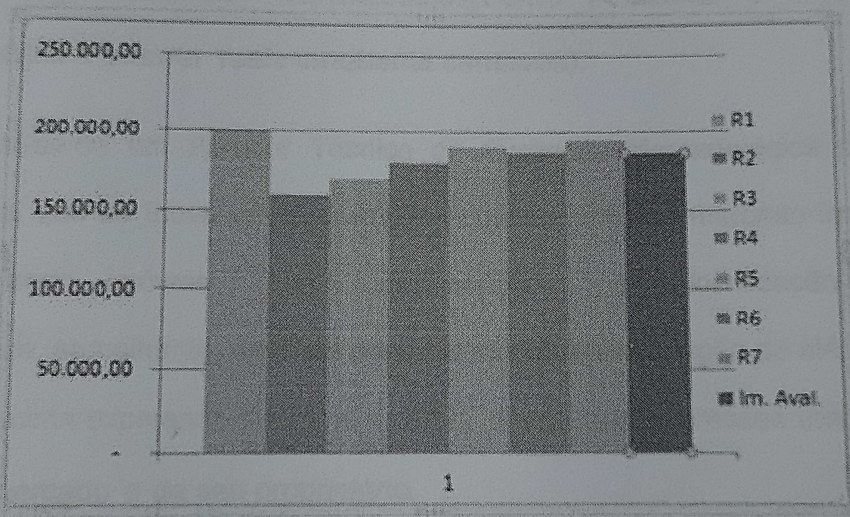
z

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

14.2 - GRÁFICO DEMONSTRATIVO

**PESQUISA DE PREÇO
PARA AVALIAÇÃO
E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS**

TIPO	ENDEREÇO	Área m ²	VALOR VENDA R\$	REFER. Código	VALOR Médio VENDA m ²	Telefone Contato	Imobiliária
R1	Village Morro alto	1.000	200.000,00	100017	200,00	11 4436-2374	PRIMA MOVERS
R2	Village Morro alto	1.000	180.000,00	218	180,00	11 4436-1672	HABITAT IMOVEIS
R3	Village Morro alto	1.000	170.000,00	1515	170,53	11 4436-5825	IMOBILIARIA TUPESA SP
R4	Village Morro alto	1.100	180.000,00	4068	163,64	11 4436-2000	IMOBILIARIA DIVISA
R5	Village Morro alto	1.000	190.000,00	2408	183,22	11 4436-5825	IMOBILIARIA TUPESA SP
R6	Village Morro alto	1.050	187.000,00	5915	178,10	11 4436-2000	IMOBILIARIA DIVISA
R7	Village Morro alto	1.050	195.000,00	2518	185,71	11 4531-1002	NOVA OCEANO IMOVEIS
1.039,43 TOTAL DA MEDIA					183,14		
					Imovel avaliando m²		
					185.984,50		



J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78

CONCLUSÃO

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

Para a **VENDA** do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$185.980,50 (Cento e oitenta e cinco mil novecentos e oitenta reais cinquenta centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

lo depósito de 30% incluindo custos e honorários e valores a serem pagos em até 11:12.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

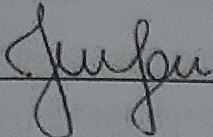
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

267

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT-NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

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

Atenciosamente



JANAÍNA SOUZA G. DE LEMOS

CRECI Nº 115.796 (Habilitada em 2012)

CNAI Nº 12105 (Habilitada em 2014)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLEUZA DE LIMA BIGELLI, liberado nos autos em 08/06/2018 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000179-34.2017.8.26.0514 e código 2BDB666.

7