

204  
①

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei no 6530/78, Resolução COFECI no 1066/07 e Ato Normativo COFECI no 001/11.

**Imóvel Avaliando:** Rua Curupaiti, 334, apto. nº 13, Vila Jardini, Sorocaba/SP.

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor mercadológico de venda

**Interessado:** Itaú Unibanco S/A.

**Data da realização da avaliação:** 28/12/2018



Vista externa lateral do Edifício do Imóvel Avaliando

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

205  
①**SUMÁRIO:**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA .....	1
SUMÁRIO .....	2
1. SOLICITANTE .....	3
2. FINALIDADE .....	3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM) .....	3
4. DA COMPETÊNCIA .....	3
5. PARTES DA ABNT/NBR .....	4
6. ABREVIATURAS .....	4
7. IMÓVEL AVALIANDO .....	5
8. VISTORIA .....	5
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	6
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	7 a 14
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	14
11. CONFRONTAÇÕES .....	16
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO .....	16
13. VISTA AÉREA.....	16
14. METODOLOGIA UTILIZADA.....	17
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS .....	17
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1.....	17
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2.....	18
15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3.....	18
15.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4.....	19
15.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5.....	19
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES.....	20
16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA.....	20
16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS .....	21
16.2. RESULTADO AUFERIDO.....	21
16.3. RESULTADO AUFERIDO.....	22
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS .....	22
18. NOTAS .....	23
19. CONCLUSÃO .....	24
20. ANEXOS .....	25
20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER .....	25
20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS .....	26
20.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO .....	27
20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE.....	28
20.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL .....	29 a 31

Francisco Paulo de Almeida – Perito Judicial e Consultor Imobiliário

Creci 51011 F - 2ª Região SP.

Fone: (15) 98802-1336 - E-mail: [francisco.palmeida@creci.org.br](mailto:francisco.palmeida@creci.org.br)



206  
P**1. SOLICITANTE:**

**Itaú Unibanco S/A**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede administrativa sito na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, São Paulo/SP.

**2. FINALIDADE:**

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do apartamento situado à **Rua Curupaiti, 334, apartamento. Nº 13, Vila Jardini, Sorocaba/SP**, de propriedade de **Fernando José da Cruz Júnior**, inscrito no CPF 014.452.796-06, imóvel este descrito nos termos da **matrícula no 42.832 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP**, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município como contribuinte municipal no 43.14.49.0296.00.005.2.

**3. NUMERO DESTES PARECER (PTAM):**

PTAM FPA 17-2018

**4. DA COMPETÊNCIA:**

Este parecer está em conformidade com a **Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978)**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu **artigo 3º**, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, *opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a **Resolução do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis Nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007)**, que estabelece nova regulamentação para a elaboração de *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM* - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra judicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica* é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”

3

Francisco Paulo de Almeida – Perito Judicial e Consultor Imobiliário  
Creci 51011 F - 2ª Região SP.

Fone: (15) 98802-1336 - E-mail: [francisco.palmeida@creci.org.br](mailto:francisco.palmeida@creci.org.br)

207  
①**5. Partes da ABNT/NBR:**

A ABNT/NBR 14.653 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.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

**6. Abreviaturas:**

A T T. - Área Total do Terreno

A T C - Área Total construída

A C - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. - Artigo

AT - Área do terreno


C M2 - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação



IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.  
M2 - Metro quadrado

MG - Média geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

TG - Total Geral

V.G.V ou V.G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

## 7. IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Fernando José da Cruz Júnior está localizado na Rua Curupaiti, nº 334, apartamento nº 13, no bairro de Vila Jardim, município de Sorocaba/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 42.832 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, nos seguintes termos:

“IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento número 13, localizado no primeiro andar do Edifício Barra Velha, situado à Rua Curupaiti, nº 334, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: **útil de 72,13 metros quadrados**, comum de 28,02 metros quadrados, **total de 100,15 metros quadrados** e fração ideal no terreno de 43,7065 metros quadrados ou 7,5017%, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento destinada à guarda de um veículo de passeio de porte médio, localizada no subsolo ou pavimento térreo do referido edifício”.

## 8. VISTORIA:

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do Sr. Fernando José da Cruz Júnior, proprietário do imóvel, no dia 15/12/2018, entre 12:30 e 13:25 horas, sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação. Constatou-se que o imóvel encontra-se em mau estado de conservação, especialmente os pisos, azulejos, portas, pintura, armários e demais acessórios do mesmo, conforme se verifica no detalhamento das planilhas abaixo listadas:

Francisco Paulo de Almeida – Perito Judicial e Consultor Imobiliário  
Creci 51011 F - 2ª Região SP.

Fone: (15) 98802-1336 - E-mail: [francisco.palmeida@creci.org.br](mailto:francisco.palmeida@creci.org.br)



**9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando:

Sobre o terreno em que está edificado o Edifício:		Sobre a edificação:	
Frente:	30 metros	Posição em relação à Rua:	Frente
Orientação cardeal:	Leste	Quantidade de Torres/Blocos:	1
Extensão:	20 metros	Quantidade de andares:	3
Topologia:	Declive	Quantidade de unidades:	14
Posição:	Esquina	Quantidade de subsolos:	1
		Idade:	27
		<b>Idade aparente:</b>	<b>45</b>
		<b>Aspecto geral:</b>	<b>Mau estado de conservação.</b>
		Revestimento da fachada externa do Edifício:	Pintura recente
		Esquadrias portas:	Ferro
		Esquadrias janelas:	Ferro
		Quantidade de elevadores sociais:	Sem elevadores
		Quantidade de elevadores de serviços:	Sem elevadores
		Entrada social de pedestre:	1
		Entrada de serviços:	Não
		Entrada de veículos:	Individuais e coletivas
		Entrada de visitantes:	Não
		Entrada veicular de serviços:	Não
		Portaria:	Não
		Interfone:	Sim
		Piscina:	Não
		Salão de festas:	Não
		Salão de jogos:	Não
		Jardim:	Não
		Churrasqueira:	Não
		<b>Hidrômetro:</b>	<b>Coletivo - Único</b>

Área a unidade em avaliação:		Orientação das janelas principais:					
		Leste					
Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto	Detalhes	
Hall de entrada	3,60 M <sup>2</sup>	Carpete tipo forração em mau estado de conservação	Alvenaria	Pintura em latex com desgastes e manchas	Pintura em latex em mau estado de conservação; descascando	Portas e batentes de madeira em bom estado de conservação	
Dormitórios	Com armários em mau estado de conservação	Carpete tipo forração em mau estado de conservação	Alvenaria	Pintura em latex com desgastes e manchas	Pintura em latex com manchas e descascando	Com sacada; tomadas e plafons soltos, com risco de curto-circuito	
Sala estar/jantar		Carpete tipo forração em mau estado de conservação	Alvenaria	Pintura em latex com desgastes e manchas	Pintura em latex com manchas e descascando	Com sacada; tomadas e plafons soltos, com risco de curto-circuito	
Banheiro social	Porta e batentes em mau estado de conservação	Cerâmico com desgastes e trincas, em mau estado	Alvenaria	Azulejos decorados até o teto com desgastes, alguns trincados;	Pintura em latex com manchas e descascando	Acabamento do box em acrílico com trincas e mau estado de conservação	
Banheiro de serviço		Cerâmico simples	Alvenaria	Azulejos brancos até o teto	Pintura em latex		
Cozinha		Cerâmico com desgastes e trincas, em mau estado	Alvenaria	Azulejos decorados até o teto com manchas e alguns soltos	Pintura em latex com manchas e descascando	Tomadas e plafons soltos, com risco de curto-circuito	
Área de serviço		Cerâmico com desgastes e trincas, em mau estado	Alvenaria	Azulejos brancos até o teto	Pintura em latex	Azulejos brancos até o teto	

### 9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:



VISTAS PARCIAIS LATERAIS DO EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO

Francisco Paulo de Almeida – Perito Judicial e Consultor Imobiliário  
 Creci 51011 F - 2ª Região SP.  
 Fone: (15) 98802-1336 - E-mail: [francisco.palmeida@creci.org.br](mailto:francisco.palmeida@creci.org.br)





VISTA PARCIAL DA FACHADA POSTERIOR E ENTRADA SOCIAL DO EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA PARCIAL DAS ESCADAS INTERNAS DO EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO





VISTA DA PORTA DE ENTRADA SOCIAL E CORREDOR DE ACESSO ÀS SALAS DE ESTAR E JANTAR DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTAS PARCIAIS DA SALA DE ESTAR E JANTAR DO IMÓVEL AVALIANDO

213  
①

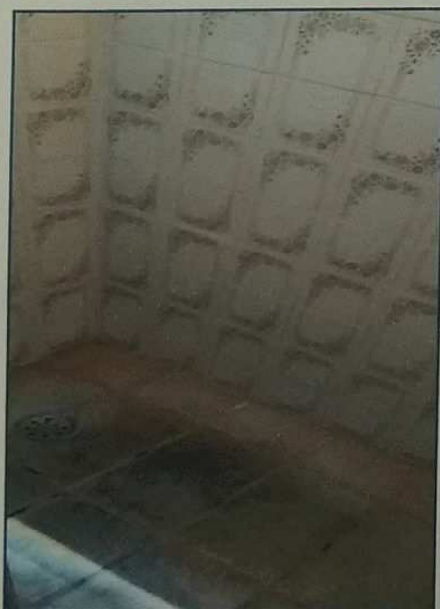


VISTAS PARCIAIS DA COZINHA DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTAS PARCIAIS DA ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO DE SERVIÇO DO IMÓVEL AVALIANDO

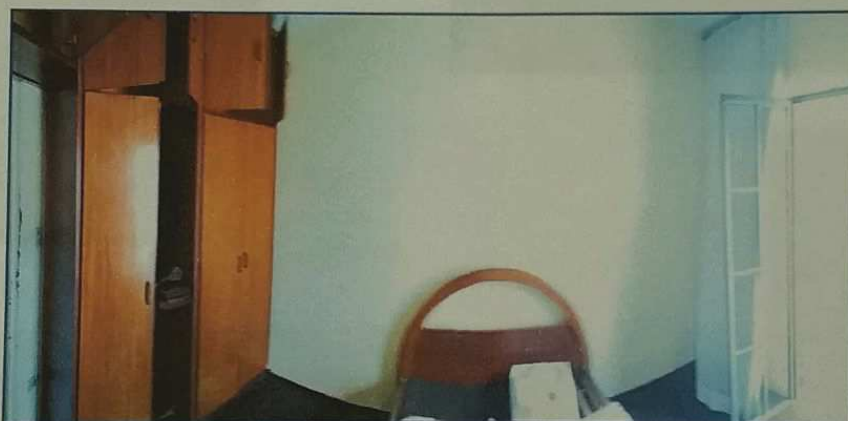




VISTAS PARCIAIS DO BANHEIRO SOCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

215  
①



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



VISTA PARCIAL DOS DORMITÓRIOS DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTAS PARCIAIS DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO, RELÓGIO DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA DO EDIFÍCIO E VAGA DE GARAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO.



VISTA DA ENTRADA DE GARAGEM DO EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO

**10. Características da Região:**

Região localizada na zona urbana de Sorocaba, no Cerrado, especificamente na zona Oeste deste município, com excelente acesso viário, vários tipos de comércio.

A principal via de acesso é a Rua Visconde do Rio Branco, onde conecta à Av. General Carneiro e Av. Washington Luiz.

**Elementos valorizantes num raio de 1,5 Km:**

- 3 Supermercados;
- Várias farmácias;
- Duas padarias;
- Escolas: Uma Municipal e uma Estadual;

**Melhoramentos públicos:**

- Iluminação pública nas residências/comércio,
- Fornecimento de água,
- Captação de esgoto domiciliar e águas pluviais,
- Guias e sarjetas.
- Farto transporte público para deslocamento a vários bairros do município
- Fácil acesso à Rodovia Raposo Tavares.

Através da análise visual realizada “in loco” constatou-se que as características da região atribuem ao local status econômico e social médio, com propensão de melhoras e valorização da região em médio espaço de tempo (acima de cinco anos), considerando as diversas obras de melhorias verificadas no entorno efetivadas pelos poderes públicos,



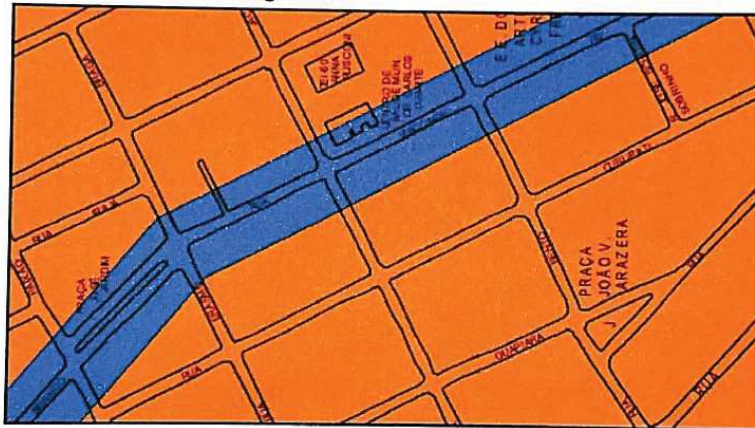
especialmente os Governos Estadual e Municipal, como contenção de enchentes, modernização e adequação da malha viária da região.

O imóvel está situado na **Zona Residencial 2 (ZR2)** de acordo com a Lei Municipal nº 11.022/2014 que normatiza o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico e Territorial de Sorocaba, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

De acordo com citada Lei, nas **Zonas Residenciais 2 ZR2**, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I estimular o uso residencial de média densidade;
- II permitir usos não residenciais, desde que causem poucos incômodos para a população residente.
- III fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.

Abaixo, mapa de zoneamento e legenda:



Legenda:

LEGENDA / ZONAS	
	ZC - Zona Central
	ZPI - Zona Predominante Institucional
	ZI 1 - Zona Industrial 1
	ZI 2 - Zona Industrial 2
	ZR1 - Zona Residencial 1
	ZR2 - Zona Residencial 2
	ZR3 - Zona Residencial 3
	ZCH - Zona de Chácaras Urbanas
	ZCA - Zona de Conservação Ambiental
	ZR - Zona Rural
	ZR3 exp - Zona Residencial 3 - expandida



**11. Confrontações:**

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de número 42.832 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis do município de Sorocaba/SP, a qual faz parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

**12. Mapa de Localização:**



**13. Vista aérea:**



*[Assinatura manuscrita]*

Francisco Paulo de Almeida – Perito Judicial e Consultor Imobiliário  
Creci 51011 F - 2ª Região SP.

Fone: (15) 98802-1336 - E-mail: [francisco.palmeida@creci.org.br](mailto:francisco.palmeida@creci.org.br)



200  
①**14. Metodologia utilizada:**

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, **chamados imóveis referenciais**, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

**15. Pesquisa de mercado: IMÓVEIS REFERENCIAIS**

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.  
Pesquisa realizada no dia 14/12/2018.

**15.1. - R1 – Imóvel Referencial 1:**

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 55 m<sup>2</sup> por R\$ 170.000**

Rua Jaçanã, 37 - Vila Jardim, Sorocaba - SP - COD. AP0072



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 170.000**

CONDOMÍNIO  
**R\$ 300**

IPTU  
**R\$ 170**

TIPO DE IMÓVEL  
**Apartamento**

ÁREA  
**55m<sup>2</sup> (R\$ 3.090/m<sup>2</sup>)**

**2 quartos**

**1 banheiro**

Fale agora com o anunciante

Adicione para o anunciante da **Guimarães Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AP0072

(015) 3231-8985  
(015) 99786-9800

Já tenho interesse neste imóvel:  
Apartamento 55m<sup>2</sup> 2 quartos Rua Jaçanã 37 Vila Jardim Sorocaba - SP. Venda R\$ 170000. Aguardo o...

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

R\$ 170.000,00 – 55,00M<sup>2</sup> – 37 anos. Endereço: Rua Jaçanã, 37. Imóvel à venda na Guimarães Imóveis – Tel. (15) 3231-8985 / 99786-9800

**15.2. R2 – Imóvel Referencial 2:**

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 50 m<sup>2</sup> por R\$ 130.000**

Rua Visconde do Rio Branco - Vila Jardim, Sorocaba - SP COD. AP-492



1 de 17

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 130.000

**ALUGUEL**  
R\$ 550 / Mês

**CONDOMÍNIO**  
R\$ 330

**IPTU**  
R\$ 30

**VALOR COM CONDOMÍNIO**  
R\$ 880 / Mês

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
50m<sup>2</sup> (R\$ 2.600/m<sup>2</sup>)

**2 quartos**

**1 banheiro**

**Fale agora com o anunciante** ✓

Adicionar para o anunciante da Administra Imóveis Ltda. diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AP-492

(015) 3211-3740

(015) 99789-0228

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

R\$ 130.000,00 – 50,00M<sup>2</sup> – 42 anos. Endereço: Rua Visconde do Rio Branco. Imóvel à venda na Administra Imóveis Ltda. Tel. (15) 3211-3740 / 99789-0228

**15.3. R3 – Imóvel Referencial 3:**

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 79 m<sup>2</sup> por R\$ 180.000**

Rua João Pessoa - Vila Jardim, Sorocaba - SP COD. AP0205



1 de 12

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 180.000

**CONDOMÍNIO**  
R\$ 270

**TIPO DE IMÓVEL**  
Apartamento

**ÁREA**  
79m<sup>2</sup> (R\$ 2.278/m<sup>2</sup>)

**2 quartos**

**1 banheiro**

**1 vaga**

**Fale agora com o anunciante** ✓

Adicionar para o anunciante da MARCEL BRANCAM SFEIR, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AP0205

(015) 3418-5006

(015) 99735-4026

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

R\$ 180.000,00 – 79,00M<sup>2</sup> – 41 anos. Endereço: Rua João Pessoa. Imóvel à venda com Marcel Brancam Sfeir - Tel. (15) 3418-5006 / 99735-4026



**15.4. R4 – Imóvel Referencial 4:**

Contatar o anunciante

1 de 14

APARTAMENTO À VENDA  
Rua Moyses Rusconi  
Vila Jardim, Sorocaba - SP

VALOR DE VENDA  
**R\$ 185.000,00**

2 QUARTOS 55 ÁREA ÚTIL 55 ÁREA TOTAL 100

R\$ 3.364

Contato: (15) 3212-8080

R\$ 185.000,00 – 55,00M<sup>2</sup> – 33 anos. Endereço: Rua Moyses Rusconi. Imóvel à venda na Paula Santos – Tel. (15) 3212-8080.

**15.5. R5 – Imóvel Referencial 5:**



**Apartamento - 67m<sup>2</sup> - 2 Quartos - 1 Vaga**  
Sob Consulta, Vila Jardim, Sorocaba

Publicado há 2 dias

**Apartamento à Venda - na Vila Jardim**

Apartamento Edifício Fórum Novo em ótima localização na Vila Jardim. 2 dormitórios Sala 2 ambientes Cozinha com armários Banheiro Lavanderia Vaga de garagem coberta Estuda proposta

67m <sup>2</sup> Área Útil	1 Banheiro	1 Vaga	2 Quartos

R\$ 180.000,00 – 67,00M<sup>2</sup> – 37 anos. Endereço: Rua Visconde de Cairu. Imóvel à venda na Emaximóvel – Tel. (15) 2101-0900.

**16. Adequações e homogeneização de valores:**

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

Seguem descrições dos cálculos aplicados:

**16.1. Quanto aos preços do tipo oferta:**

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”, segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m<sup>2</sup>” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m<sup>2</sup>)”.

DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%	
Endereço	Área construída (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>
Rua Jaçanã, 37 - Vila Jardini	55	Anúncio	R\$ 170.000,00	37	R\$ (8.500,00)	R\$ 2.936,36
Rua Visc. Rio Branco. Vila Jardini	50	Anúncio	R\$ 130.000,00	42	R\$ (6.500,00)	R\$ 2.470,00
Rua João Pessoa. Vila Jardini	79	Anúncio	R\$ 180.000,00	41	R\$ (9.000,00)	R\$ 2.164,56
Rua Moysés Rusconi. Vila Jardini	55	Anúncio	R\$ 185.000,00	33	R\$ (9.250,00)	R\$ 3.195,45
Rua Visconde de Cairu. Vila Jardini	67	Anúncio	R\$ 180.000,00	37	R\$ (9.000,00)	R\$ 2.552,24



**16.2. Quanto a idade dos imóveis:**

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, exceto o imóvel caracterizado neste Parecer sob o número R1, portanto, há diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor depreciado} = \text{Valor do imóvel} - \frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator Ross-Heidecke}}{100}$$

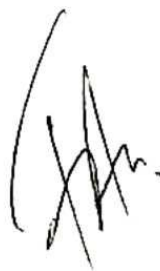
$$\text{Valor valorizado} = \frac{\text{Valor do imóvel}}{100 - \text{fator Ross-Heidecke}} \times 100$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 60 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores:



**DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)**

Endereço do IA:	Rua Curupaiti, nº 334, apto. 13		Cidade/UF:	Sorocaba / SP
Terreno (m²):	600	Idade aparente do IA: 45		
Construção (m²):	72,13			

**DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS**

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m <sup>2</sup> de Venda (homogeneizado)	
8	60	14	Entre regular e reparos simples	D	5	15,4000	R\$ 2.484,16
3	60	6	Reparos simples	E	6	20,7000	R\$ 1.958,71
4	60	8	Entre regular e reparos simples	D	5	12,1000	R\$ 1.902,65
12	60	20	Reparos simples	E	6	27,9000	R\$ 2.303,92
8	60	14	Entre reparos simples e importantes	F	7	38,5000	R\$ 1.569,63
<b>Total:</b>						R\$ 10.219,07	
Idade de m <sup>2</sup> corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 2.043,81	

**16.3.**

Resultado auferido Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

**Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 147.420,29**

**17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs:**

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos. O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada. O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel

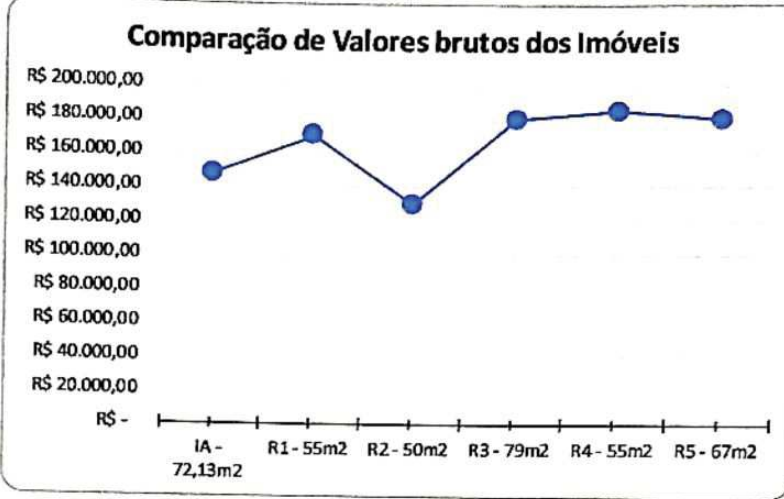


avaliando, sejam dos imóveis referenciais. Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

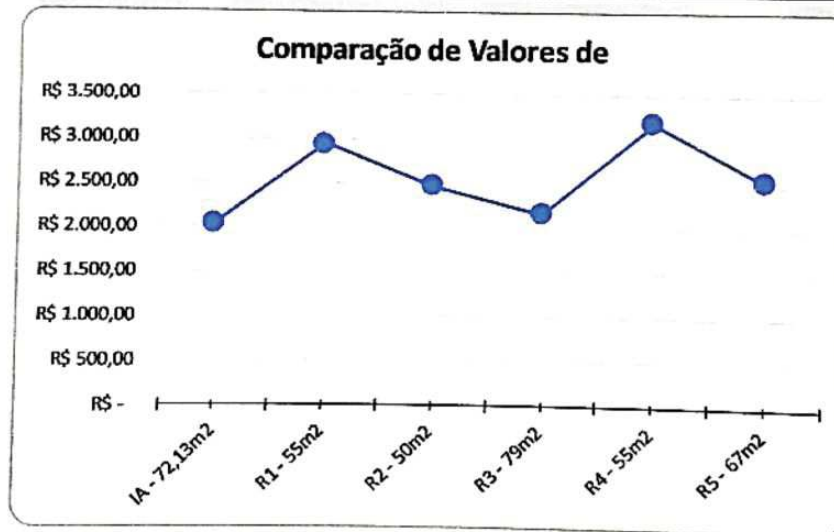
**DADOS PARA O GRÁFICO**

Imóveis	Valor
IA - 72,13m <sup>2</sup>	R\$ 147.420,29
R1 - 55m <sup>2</sup>	R\$ 170.000,00
R2 - 50m <sup>2</sup>	R\$ 130.000,00
R3 - 79m <sup>2</sup>	R\$ 180.000,00
R4 - 55m <sup>2</sup>	R\$ 185.000,00
R5 - 67m <sup>2</sup>	R\$ 180.000,00

**OS GRÁFICOS**



Imóveis	Valor do m <sup>2</sup>
A - 72,13m <sup>2</sup>	R\$ 2.043,81
R1 - 55m <sup>2</sup>	R\$ 2.936,36
R2 - 50m <sup>2</sup>	R\$ 2.470,00
R3 - 79m <sup>2</sup>	R\$ 2.164,56
R4 - 55m <sup>2</sup>	R\$ 3.195,45
R5 - 67m <sup>2</sup>	R\$ 2.552,24



**18. Notas:**

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram

227  
C

consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando, no mesmo bairro. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

#### 19. Conclusão:

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 147.420,29**

**(Cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e vinte e nove centavos), arredondando-se para R\$ 147.000,00 (Cento e quarenta e sete mil reais)**

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 características e localização sócia 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.

O presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é apresentado impresso em 31 (trinta e uma) laudas, todas vistas, sendo esta assinada.

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

Sorocaba, 28 de Dezembro de 2018

Atenciosamente,



Francisco Paulo de Almeida  
Creci 51011 F – 2ª Reg. SP



**20. Anexos****20.1.****Breve Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer:**

- Nome: FRANCISCO PAULO DE ALMEIDA
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 51011 - F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Avenida Washington Luiz, nº 270, Jardim Emília, Sorocaba, SP.
- Telefone: (15) 98802-1336
- E-mail: [francisco.palmeida@creci.org.br](mailto:francisco.palmeida@creci.org.br)

**Habilidades Profissionais:**

- Atuação na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1997;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2005.

**Formação Acadêmica:**

- Bacharel Direito - 2005
- Extensão em Administração de Empresas – Administração imobiliária - 1998



## 20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
FINO ou LUXO		50	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50



**20.3. Tabela de Estados de Conservação**

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

**Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel**

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I



## 20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.90	39.30	53.10	75.40
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.60	53.60	75.70
6	3.18	3.21	5.62	11.00	20.70	35.30	54.10	76.00
8	4.32	4.35	6.73	12.10	21.60	36.10	54.60	76.30
10	5.50	5.53	7.88	13.20	22.60	36.90	55.20	76.60
12	6.72	6.75	9.07	14.30	23.60	37.70	55.80	76.90
14	7.98	8.01	10.30	15.40	24.60	38.50	56.40	77.20
16	9.28	9.31	11.60	16.60	25.70	39.40	57.00	77.50
18	10.60	10.60	12.90	17.80	26.80	40.30	57.60	77.80
20	12.00	12.00	14.20	19.10	27.90	41.80	58.30	78.20
22	13.40	13.40	15.60	20.40	29.10	42.20	59.00	78.50
24	14.90	14.90	17.00	21.80	30.30	43.10	59.60	78.90
26	16.40	16.40	18.50	23.10	31.50	44.10	60.40	79.30
28	17.90	17.90	20.00	24.60	32.80	45.20	61.10	79.60
30	19.50	19.50	21.50	26.00	34.10	46.20	61.80	80.00
32	21.10	21.10	23.10	27.50	35.40	47.30	62.60	80.40
34	22.80	22.80	24.70	29.00	36.80	48.40	63.40	80.80
36	24.50	24.50	26.40	30.50	38.10	49.50	64.20	81.30
38	26.20	26.20	28.10	32.20	39.60	50.70	65.00	81.70
40	28.80	28.80	29.90	33.80	41.00	51.90	65.90	82.10
42	29.90	29.80	31.60	35.50	42.50	53.10	66.70	82.60
44	31.70	31.70	33.40	37.20	44.00	54.40	67.60	83.10
46	33.60	33.60	35.20	38.90	45.60	55.60	68.50	83.50
48	35.60	35.50	37.10	40.70	47.20	56.90	69.40	84.00
50	37.50	37.50	39.10	42.60	48.80	58.20	70.40	84.50
52	39.50	39.50	41.90	44.00	50.50	59.60	71.30	85.00
54	41.60	41.60	43.00	46.30	52.10	61.00	72.30	85.50
56	43.70	43.70	45.10	48.20	53.90	62.40	73.30	86.00
58	45.80	45.80	47.20	50.20	55.60	63.80	74.30	86.60
60	48.80	48.80	49.30	52.20	57.40	65.30	75.30	87.10
62	50.20	50.20	51.50	54.20	59.20	66.70	75.40	87.70
64	52.50	52.50	53.70	56.30	61.10	68.30	77.50	88.20
66	54.80	54.80	55.90	58.40	63.00	69.80	78.60	88.80
68	57.10	57.10	58.20	60.60	64.90	71.40	79.70	89.40
70	59.50	59.50	60.50	62.80	66.80	72.90	80.80	90.40
72	62.20	62.20	62.90	65.00	68.80	74.60	81.90	90.90
74	64.40	64.40	65.30	67.30	70.80	76.20	83.10	91.20
76	66.90	66.90	67.70	69.60	72.90	77.90	84.30	91.80
78	69.40	69.40	72.20	71.90	74.90	80.60	85.50	92.40
80	72.00	72.00	72.70	74.30	77.10	81.30	86.70	93.10
82	74.60	74.60	75.30	76.70	79.20	83.00	88.00	93.70
84	77.30	77.30	77.80	79.10	81.40	84.50	89.20	94.40
86	80.00	80.00	80.50	81.60	83.60	86.60	90.50	95.00
88	82.70	82.70	83.20	84.10	85.80	88.50	91.80	95.70
90	85.50	85.50	85.90	86.70	88.10	90.30	93.10	96.40
92	88.30	88.30	88.60	89.30	90.40	92.20	94.50	97.10
94	91.20	91.20	91.40	91.90	92.80	94.10	95.80	97.80
96	94.10	94.10	94.20	94.60	95.10	96.00	97.20	98.50
98	97.00	97.00	97.10	97.30	97.60	98.00	98.00	99.80
100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00



## 20.5. Matrícula do Imóvel:

Pag. 1 de 3



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SOROCABA - SP  
José Roberto Lorenzo Castro - OFICIAL

**Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos**  
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA  
42.832

FOLHA  
01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O Oficial:

Sorocaba, 31 de outubro de 1991.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 13, localizado no primeiro andar do Edifício Barra Velha, situado à Rua Curupaiti, nº 334, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: útil de 72,13 metros quadrados, comum de 28,02 metros quadrados, total de 100,15 metros quadrados e fração ideal no terreno de 43,7065 metros quadrados ou 7,5017%, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento destinada a guarda de um veículo de passeio de porte médio, localizada no subsolo ou pavimento térreo do referido edifício.

REGISTRO ANTERIOR: R.9-38.761 de ordem, deste Livro e Cartório

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 43.14.49.0296.00.005.2.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUVERT ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., com sede em Campinas, SP., CGC/MF. 56.503.584/0001-72.

A Escrevente Autorizada *[Assinatura]* (Valéria Martins Araujo) Z

*Ademir Padilha Arruda*  
Oficial Maior

R.1-42.832, em 31 de outubro de 1991.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com o Instrumento Particular datado de 15 de outubro de 1991, com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao S.F.H. a proprietária supra nomeada e qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. WILSON HIROSHI KOGA, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, RG. 19.437.626-SP., CIC. 141.786.968-23, residente e domiciliado à Rua Pedro Teodoro, 61, na cidade de Votorantim, SP., pela importância de Cr\$ \$22.453.980,00.

A Escrevente Autorizada *[Assinatura]* (Valéria Martins Araujo) Z

*Ademir Padilha Arruda*  
Oficial Maior

R.2-42.832, em 31 de outubro de 1991.

(CONTINUA NO VERSO)

2º Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Sorocaba - SP

11260-7-AA 603991

11260-7-603991-61009-0818

Rua 13 de Maio, 109 - Centro - CEP: 18035-150 - Sorocaba/SP - Fone: (15) 3212-8720  
www.2registrosorocaba.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

29

Francisco Paulo de Almeida - Perito Judicial e Consultor Imobiliário  
Creci 51011 F - 2ª Região SP.  
Fone: (15) 98802-1336 - E-mail: [francisco.palmeida@creci.org.br](mailto:francisco.palmeida@creci.org.br)



MATRÍCULA  
42.832

FOLHA  
01 vº  
VERSO

**TÍTULO: HIPOTECA.**

De conformidade com o mesmo Instrumento Particular objeto do R.1 desta matrícula, o proprietário retro nomeado e qualificado, deu o imóvel objeto desta matrícula, EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, à favor do BANCO ITAÚ S/A., com sede em São Paulo, SP., CGC/MF. nº 60.701.190/0001-04, para a garantia da dívida contraída no valor de Cr\$17.963.184,00, a qual deverá ser paga em 192 meses, calculadas pelo Plano de Reajuste vinculado a atualização dos depósitos em caderneta de poupança, sendo o Sistema de Amortização: Tabela Price, com a taxa anual de juros nominal de 10,500% e efetiva de 11,020%; vencendo-se a primeira prestação em 15/11/1991, sendo o valor total do encargo mensal de Cr\$ \$225.521,17, e a periodicidade de reajustamento das prestações: mensal conforme parágrafo primeiro da cláusula terceira do referido Instrumento.

A Escrevente Autorizada *Valéria Martins Araujo* (Valéria Martins Araujo) Z

*Ademir Padilha Arruda*  
Oficial Maior

2º REGISTRO  
E ANEXOS

Av.3-42.832, em 25 de janeiro de 2013.

De conformidade com o Instrumento Particular datado de 30 de maio de 2012, foi autorizada a presente para ficar constando que, o credor BANCO ITAÚ S/A, teve sua razão social alterada para ITAÚ UNIBANCO S/A., conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2009, registrada na JUCESP, sob o nº 32.451/10-6, em 19 de janeiro de 2010, microfilmada neste Serviço, sob o nº 207.667.

(lu/m)

*Euclydes Ap... de Melo*  
Escrevente

*José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Safim Ferreira*  
Oficial/Oficial Substituto

Av.4-42.832, em 25 de janeiro de 2013.

De conformidade com o Instrumento Particular datado de 30 de maio de 2012, foi autorizada a presente para ficar constando que, o credor ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ-MF. 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP., na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Scubal, CEDEU E TRANSFERIU a totalidade dos direitos do crédito hipotecário, objeto do R.2 desta matrícula, à favor de FERNANDO JOSÉ DA CRUZ JUNIOR, RG. 36.467.935-9-SSP-SP e CPF. 014.452.796-06, brasileiro, metalúrgico, e sua  
(CONTINUA NA FOLHA nº 02)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

*Felipe Moraes Garcia*  
Escrevente Autorizado

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SOROCABA - SP**  
**José Roberto Lorenzo Castro - OFICIAL**

**Segundo Oficial de Registro de Imóveis**

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA	FOLHA
42.832	02

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

esposa **CRISTIANE MENDES DOS SANTOS CRUZ**, RG. 30.549.926-9-SSP-SP e CPF. 297.882.948-63, brasileira, secretária, casados sob regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dr. Pedro Mesquita, nº 93, Vila Barão, pela importância de 52.500,00.  
 (1u/m)

*Luciene Aparecida Meiga*  
 Escrevente Autorizada

*José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Safem Ferreira*  
 Oficial/Oficial Substituto

**SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 42832, tem sua situação com referência a alienação e constituição de **ONUS REAIS**, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, integralmente noticiadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula.  
 Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 16H00 do dia 27/12/2018.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. SOROCABA, 28/12/2018.

*Felipe Moraes Garcia* - Escrevente Autorizado

OFICIAL R\$30,69 - ESTADO R\$8,72 - IPESP R\$5,97 - SINOREG R\$1,62  
 JUSTIÇA R\$2,11 - MINISTERIO PUBLICO R\$1,47 - ISS R\$0,61 - TOTAL R\$51,19

DE IMÓVEIS  
 DE SOROCABA-SP

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de Sorocaba - SP

11260-7 - AA 603992



Rua 13 de Maio, 109 - Centro - CEP: 18035-150 - Sorocaba/SP - Fone: (15) 3212-8720  
[www.2registrosorocaba.com.br](http://www.2registrosorocaba.com.br)

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

*[Handwritten signature]*

3892/98 vco 28/01 235  
C  
Excelentíssimo Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.

Processo:



\*0016915-41.1998.8.26.0602\*

Ação:

Execução de Título Extrajudicial

Reqte:

Banco Itau S.A.

Reqdo:

Wilson Hiroshi Koga

602 FFD0.1P.0000022B-1 170119 1213 154

**FERNANDO JOSÉ DA CRUZ JÚNIOR e CRISTIANE MENDES DOS SANTOS CRUZ**, assistentes litisconsorcial de **BANCO ITAU S.A.**, por intermédio dos advogados nos autos em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar que foram devidamente emitidos na posse do imóvel.

Ademais, conforme demonstrativo de debito de fls. 17, à época do ajuizamento do feito (25/11/1998) a dívida do executado importava em R\$ 71.235,57 – valor que atualizado para presente data importa em R\$ 951.741,42 (novecentos e cinquenta e um mil, setecentos e quarenta e um reais e quarenta e dois centavos):



236  
C

DISCRIMINAÇÃO	DATA	%	R\$
Valor da Dívida*	25/11/98		71.235,57
Correção Tribunal Justiça	08/03/99		1.561,68
<b>Subtotal na citação**</b>	08/03/99		<b>72.797,25</b>
Correção Tribunal Justiça	17/12/18		181.081,70
Juros de Mora - 1,0%	17/12/18	240,80%	611.340,52
Subtotal	17/12/18		865.219,47
Honorários	17/12/18	10,00%	86.521,95
<b>Total Devido</b>	<b>17/12/2018</b>		<b>951.741,42</b>

\* demonstrativo de fls. 17  
\*\* certidão de fls. 26

Verifica-se ainda que o imóvel objeto da presente execução hipotecaria foi avaliado por Perito Judicial em R\$ 147.420,29 (cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e vinte e nove centavos) – laudo cujo homologação desde já fica requerida.

Isto posto, levando-se em consideração que a presente execução é regida pela Lei 5.741/71 e que nos termos do art 07 de referido diploma legal, a adjudicação do imóvel ao credor importa na exoneração do executado da obrigação de pagar o restante da dívida, requerem os assistentes do banco Itau, que lhes seja adjudicado o imóvel objeto da execução hipotecaria.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

Sorocaba, 10 de janeiro de 2019.

**IRENE ROMEIRO LARA - OAB/SP 57.376**  
**ÁLVARO MATHEUS DE CASTRO LARA - OAB/SP 199.150**  
NN 10167 - DJ2 - AMCL

POR FAVOR, TODAS INTIMAÇÕES DEVEM SER FEITAS À IRENE ROMEIRO LARA OAB/SP 57.376

10167 PETAND 10.01.18