



**MM. JUIZ DE DIREITO VALMIR MAURICI JÚNIOR DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE POÁ, ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº: 1000344-77.2016.8.26.0462

MANUEL LOURENÇO PARREIRA, Engenheiro Civil, RG: 9.473.925-0, inscrito no Conselho Regional de Engenharia, CREA-SP sob o N° 0682494384, residente e domiciliado à Rua Irmã Carolina, 112 - CEP: 03058-040, em ao despacho proferido por este Juízo a qual nomeia este subscritor para o nobre encargo de Perito no processo em epígrafe Fls. 108 dos autos, vem mui respeitosamente à presença de V.S.ª. solicitar **AGENDAMENTO DE DILIGÊNCIA PARA O DIA 26/08/2020 ÀS 9:00 HORAS** no endereço sito a **Av. Deputado Castro de Carvalho nº. 1551**, Jd. Aurea, CEP: 08556-020, na cidade de Poá-SP.

I-ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO PREVISTO

A Perícia na ação em referência, tem o objetivo em proceder à **AVALIAÇÃO** do bem: Um **TERRENO** situado na Rua "A", constituído pelo lote 26 da quadra "II", do loteamento denominado "**RESIDENCIAL VILA DAS FONTES**", em perímetro urbano deste município de Poá, medindo 15,00 metros de frente para a citada rua, através de áreas verdes e do acesso exclusivo ao lote, por 35,65 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo os fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 543,75m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 25, do lado esquerdo com o lote 27 e nos fundos com propriedade de Antônio Nunes de Faria Ramalho e com a Rua Açores, sob cadastro municipal 43213.22.37.1108.



Os serviços abaixo farão parte integrante da Perícia:

- Leitura e interpretação do processo;
- Realização de diligências e exame de documentos;
- Responder aos quesitos dos assistentes designados;
- Pesquisa no mercado de Amostras;
- Cálculo do valor de mercado do imóvel;
- Redação e revisão do Laudo Pericial.

A entrega do LAUDO DE AVALIAÇÃO ocorrerá num prazo máximo de 30 dias após realização da diligência.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 05 de agosto de 2020.

05/08/2020

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENÇO PARREIRA:07337721889



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MM. JUIZ DE DIREITO VALMIR MAURICI JÚNIOR DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÁ, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº: 1000344-77.2016.8.26.0462/01

MANUEL LOURENÇO PARREIRA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência:

- a) Apresentar o Laudo Pericial de Avaliação
- b) Requerer, **levantamento da guia dos honorários periciais**, reservados em nome deste perito Fls. 87/89 dos autos, no valor **de R\$ 4.000,00 (Quatro Mil Reais)**, portador RG: 9.473.925-0 e inscrito no CPF sob nº 073.377.218-89.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 04 de setembro de 2020.

04/09/2020

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENÇO PARREIRA:07337721889



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

I – HISTÓRICO

Aos Vinte e Quatro dias do mês de abril de 2020 Fls. 75 dos autos, este Perito **MANUEL LOURENÇO PARREIRA**, CREA-SP Nº 0682494384, foi nomeado pelo **EXMO MM. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referente aos autos na ação judicial Nº: **1000344-77.2016.8.26.0462**.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Da Perícia na ação em referência, tem o objetivo em proceder à **AValiação** do bem:

Um **TERRENO** situado na Rua “A”, constituído pelo lote 26 da quadra “II”, do loteamento denominado “**RESIDENCIAL VILA DAS FONTES**”, em perímetro urbano deste município de Poá, medindo 15,00 metros de frente para a citada rua, através de áreas verdes e do acesso exclusivo ao lote, por 35,65 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo os fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 543,75m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 25, do lado esquerdo com o lote 27 e nos fundos com propriedade de Antônio Nunes de Faria Ramalho e com a Rua Açores e área construída com 468,00 m², sob cadastro municipal 43213.22.37.1108.

III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital e uma trena de 50m Fiberglass Tape JC-J501 5mm DTOOLS. Ambos equipamentos se encontram devidamente vistoriados e aprovados no aspecto da qualidade de suas precisões.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

IV – DOS EXAMES

Feita a leitura dos autos, e identificado a necessidade de diligência ao endereço do imóvel.

Foi solicitada, via petição em 05 de agosto de 2020, por este Perito, agendamento de diligência para o dia 26/08/2020 às 9:00 horas no endereço sito a **Av. Deputado Castro de Carvalho nº. 1551, Jd. Aurea, CEP: 08556-020, na cidade de Poá-SP**, para as avaliações pertinentes ao objeto da lide.

Nesta data compareceram os assistentes técnico das partes, pelo requerente o Sr. **FELIPE APARECIDO TOMAS GOMES**, RG: 36.348.268-4 e pela requerida a Sra. **CLAUDIA PERETTO TORHACS**, RG: 28.263.798-9, que acompanharam a vistoria na íntegra.

Para elaboração deste Laudo Pericial de Avaliação, foram adotados o método “**Comparativo Direto**” para o terreno, onde o valor é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis coletados na região, porém em condições normais de uso e ocupação e na avaliação das benfeitorias pelo “**Método Evolutivo**”, conforme NBR 14.653 e seus anexos.

Demais Considerações:

- a) O valor do m² dos terrenos na região e adjacências;
- b) Os imóveis da vizinhança (adjacentes);
- c) A localização geográfica do imóvel;
- d) Possíveis benfeitorias no imóvel;
- e) A existência da Infraestrutura já instalada no bairro do imóvel;
- f) Condição sócio econômica e sociais da área e adjacências;
- g) Topografia do terreno.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Após as análises criteriosas efetuadas, este Perito chegou às conclusões sobre a avaliação, que se encontram explicitadas no capítulo **IX- ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO** deste Laudo de Avaliação Pericial Final.

V – DA METRAGEM DO IMÓVEL

DADOS CADASTRAIS E ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DO TERRENO	ÁREA ÚTIL TOTAL DO IMÓVEL (Sobrado + Area Lazer)
	m ²	m ²
TERRENO situado na Rua "A", Lote 26 da Quadra "II", do loteamento "RESIDENCIAL VILA DAS FONTES", no Município de Poá.	15,00 x 35,65	(18,80 x 11,25) x 2 / 5,00 x 9,00
Cadastro Municipal 43213.22.37.1108.000.00	534,75	468,00

VI – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

a) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

O imóvel é composto de terreno e benfeitorias (imóvel assobradado), em condomínio fechado com portaria e porteiro, denominado "**RESIDENCIAL VILA DAS FONTES**", sito a **Av. Deputado Castro de Carvalho nº. 1551**, Jd. Aurea, CEP: 08556-020, na cidade de Poá-SP, com **área do terreno de 534,75 m² e área útil construída de 468,00 m².**

O imóvel é caracterizado como padrão Alto, conforme discriminação dos projetos-padrões do acordo com a **ABNT NBR (12.721:2006)**, como residencial unifamiliar, "R1-A" - Padrão Alto: Residência composta de quatro dormitórios.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Um terreno de dimensões com polígono regular, com solo aparentemente seco, topografia com aclive até 5%, em nível com o logradouro público, nele está sendo construído um imóvel assobradado, que atualmente está com obras paralisadas e totalmente inacabado e em estado de conservação necessitando complementos de elétrica, hidráulica, esquadrias, revestimentos em geral (pisos e revestimentos de parede), ou seja, em condições precárias de habitabilidade, aparentando aproximadamente 5 anos de construção.

O imóvel é assistido pelos principais benefícios públicos tais como: pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água/esgotos, linha telefônica e internet a cabo, galeria de águas pluviais, linha de ônibus urbano e coleta de lixo municipal.

O imóvel assobradado em Alvenaria está subdividido em:

PISO TÉRREO ÁREA INTERNA: Cozinha com pé direito com 3,00 metros, piso de cerâmico inacabado e parede com pintura látex inacabado, sem janela e portas, teto sem revestimento em gesso, instalações elétricas e hidráulicas provisórias; **Sala** com lareira com pé direito de 3,00 metros, piso sem revestimento, parede com reboco e pintura látex, teto com gesso sem pintura e acabamentos, sem esquadrias de janelas e 01 porta em madeira e instalação elétrica provisória; **Sala de TV** com piso sem revestimento, parede com reboco e pintura látex, teto com gesso sem pintura e acabamentos, sem esquadrias de janelas e instalação elétrica provisória; **Dispensa** com piso sem revestimento, parede com reboco e pintura látex e instalação elétrica provisória; **Banheiro** com piso sem revestimento, parede com reboco e pintura látex, instalações elétricas e hidráulicas provisórias e sem a instalação de esquadrias de janela e porta.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

PISO TÉRREO ÁREA EXTERNA: Lavanderia sem revestimento de pisos, parede no reboco, teto sem revestimento e acabamentos, sem esquadrias (portas e Janelas), instalações elétricas e hidráulicas provisórias e inacabadas.

E uma área de Lazer de 5,00 x 9,00 metros inacabada, sem pisos, revestimentos de parede, instalações elétricas e hidráulicas inacabadas. E ainda uma escavação inacabada para implantação de uma piscina que atualmente apresenta uma condição de abandono com presença de mato nativo.

PISO SUPERIOR ÁREA INTERNA: 04 Quartos com Suíte e 01 hall, nas mesmas condições sem revestimento nos pisos, sem acabamento em pinturas nas paredes, sem esquadrias (Portas e Janelas), instalações elétricas e hidráulicas inacabadas, teto com revestimento em gesso inacabado e deteriorado em alguns pontos possivelmente por vazamentos advindos da cobertura por com de infiltrações pelas chuvas.

ÁREA EXTERNA EM GERAL: O imóvel não foi revestido e/ou pintado, sem instalações elétricas, sem esquadrias em todas áreas de acesso, exceto a porta de entrada na sala do piso térreo, apresenta condições de abandono por obras paralisadas e sem manutenções. O mato nativo está presente na área dos fundos e na entrada do imóvel embora sem qualquer revestimento no piso, o mato está aparado.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

b) QUANTO A DOCUMENTAÇÃO:

Conforme “**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE POÁ ESTADO DE SÃO PAULO**”, sob matrícula nº 67.328, Lv. 2 – Registro Geral. Diz: “Um **TERRENO** situado na Rua “A”, constituído pelo lote 26 da quadra “II”, do loteamento denominado **“RESIDENCIAL VILA DAS FONTES”**, em perímetro urbano deste município de Poá, medindo 15,00 metros de frente para a citada rua, através de áreas verdes e do acesso exclusivo ao lote, por 35,65 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo os fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 543,75m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 25, do lado esquerdo com o lote 27 e nos fundos com propriedade de Antônio Nunes de Faria Ramalho e com a Rua Açores, sob cadastro municipal 43213.22.37.1108.”

O terreno está localizado conforme Mapa de Zoneamento de Poá, na ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – ZEIAs, que são áreas públicas ou privadas de interesse ambiental e paisagístico, necessários à preservação e amenização do ambiente e aquelas destinadas a atividades esportivas, de lazer e ao turismo ambiental. Em específico está inserido na “ZEIA 2”, com área mínima para desdobramento de 500,00 m², Taxa de ocupação – T.O. 50%, Coeficiente de Aproveitamento Básico 0,70, Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,0 e Taxa de Permeabilidade de 20%.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

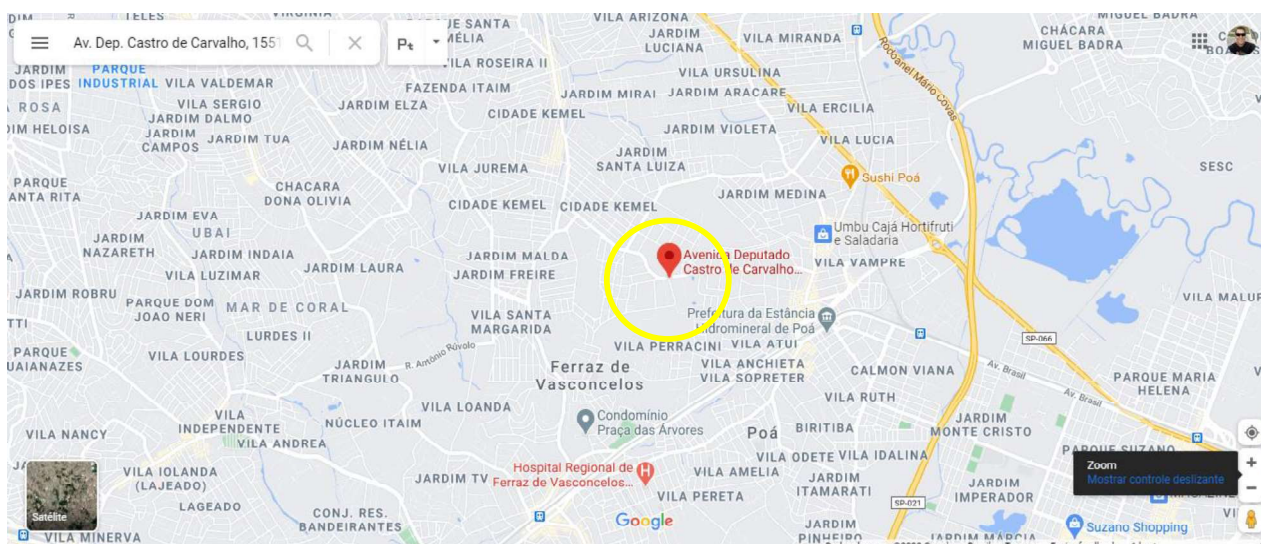
VII – DA LOCALIZAÇÃO

a) A Figura a seguir indica localização geográfica do imóvel (Google Maps):



FONTE: <https://www.google.com/maps/place/Av.+Dep.+Castro+de+Carvalho,+1551+-+Vila+Aurea/@-23.5213383,-46.3555937,672m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ce7b2ef501741f:0x74e45a00c1fdff3a14b1!8m2!3d-23.5206814d-46.356336>

b) LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:

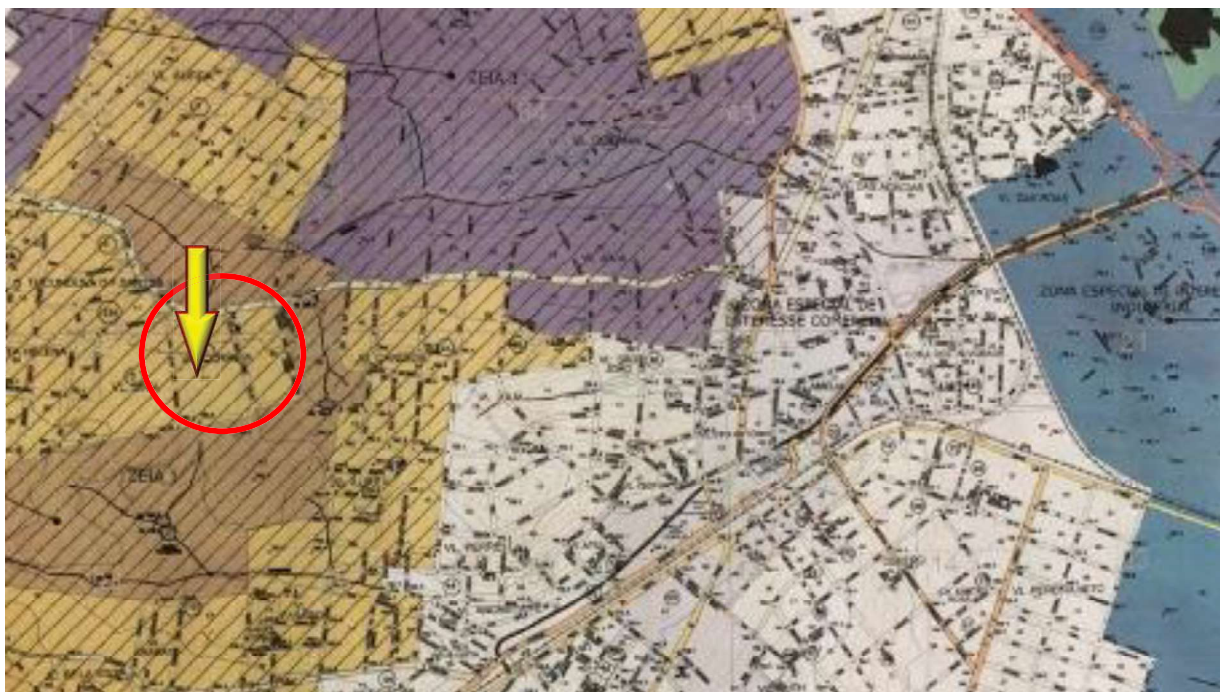


FONTE: <https://www.google.com/maps/place/Av.+Dep.+Castro+de+Carvalho,+1551+-+Vila+Aurea/@-23.5213383,-46.3555937,672m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ce7b2ef501741f:0x74e45a00c1fdff3a14b1!8m2!3d-23.5206814d-46.356336>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

c) Mapa de Zoneamento – POÁ – ZEIA 2:



VIII – RESPOSTA AOS QUESITOS

Não há quesitos apresentados pelas partes a serem respondidos.

IX – ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda e respectivo valor para locação. Na avaliação do terreno utilizamos o método “Comparativo Direto”, onde o valor é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis coletados na região, porém em condições normais de uso e ocupação e na avaliação das benfeitorias foi utilizado o “Método Evolutivo”, conforme **NBR 14.653** e Anexos e ainda a Norma para Avaliações de Imóveis na Capital – **CAJUFA / 2019**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. Além dos fatores já listados no capítulo IV (Dos Exames), ainda se destacam: as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, a higienização, aspectos da mobilidade (tipos de transportes que atende a região), lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, existência de comércio, escolas, igrejas, enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra "Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68" nos ensina que:

Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. (TRAVASSOS, 1991, p. 68).

c) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

O imóvel é composto de terreno e benfeitorias (imóvel assobradado), em condomínio fechado com portaria e porteiro, denominado "**RESIDENCIAL VILA DAS FONTES**", sito a **Av. Deputado Castro de Carvalho nº. 1551**, Jd. Aurea, CEP: 08556-020, na cidade de Poá-SP, com **área do terreno de 534,75 m² e área útil construída de 468,00 m².**

O imóvel é caracterizado como padrão alto, conforme discriminação dos projetos-padrões do acordo com a **ABNT NBR (12.721:2006)**, como residencial unifamiliar, "R1-A" - Padrão Alto: Residência composta de quatro dormitórios.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Um terreno de dimensões com polígono regular, com solo aparentemente seco, topografia até 5%, em nível com o logradouro público, nele está sendo construído um imóvel assobradado, que atualmente está com obras paralisadas e totalmente inacabado e em estado de conservação necessitando complementos de elétrica, hidráulica, esquadrias, revestimentos em geral (pisos e revestimentos de parede), ou seja, em condições precárias de habitabilidade, aparentando aproximadamente 5 anos de construção.

O imóvel é assistido pelos principais benefícios públicos tais como: pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água/esgotos, linha telefônica e internet a cabo, galeria de águas pluviais, linha de ônibus urbano e coleta de lixo municipal.

O imóvel assobradado em Alvenaria está subdividido em:

PISO TÉRREO ÁREA INTERNA: Cozinha com pé direito com 3,00 metros, piso de cerâmico inacabado e parede com pintura látex inacabado, sem janela e portas, teto sem revestimento em gesso, instalações elétricas e hidráulicas provisórias; **Sala** com lareira com pé direito de 3,00 metros, piso sem revestimento, parede com reboco e pintura látex, teto com gesso sem pintura e acabamentos, sem esquadrias de janelas e 01 porta em madeira e instalação elétrica provisória; **Sala de TV** com piso sem revestimento, parede com reboco e pintura látex, teto com gesso sem pintura e acabamentos, sem esquadrias de janelas e instalação elétrica provisória; **Dispensa** com piso sem revestimento, parede com reboco e pintura látex e instalação elétrica provisória; **Banheiro** com piso sem revestimento, parede com reboco e pintura látex, instalações elétricas e hidráulicas provisórias e sem a instalação de esquadrias de janela e porta.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

PISO TÉRREO ÁREA EXTERNA: Lavanderia sem revestimento de pisos, parede no reboco, teto sem revestimento e acabamentos, sem esquadrias (portas e Janelas), instalações elétricas e hidráulicas provisórias e inacabadas.

E uma área de Lazer de 5,00 x 9,00 metros inacabada, sem pisos, revestimentos de parede, instalações elétricas e hidráulicas inacabadas. E ainda uma escavação inacabada para implantação de uma piscina que atualmente apresenta uma condição de abandono com presença de mato nativo.

PISO SUPERIOR ÁREA INTERNA: 04 Quartos com Suíte e 01 hall, nas mesmas condições sem revestimento nos pisos, sem acabamento em pinturas nas paredes, sem esquadrias (Portas e Janelas), instalações elétricas e hidráulicas inacabadas, teto com revestimento em gesso inacabado e deteriorado em alguns pontos possivelmente por vazamentos advindos da cobertura por com de infiltrações pelas chuvas.

ÁREA EXTERNA EM GERAL: O imóvel não foi revestido e/ou pintado, sem instalações elétricas, sem esquadrias em todas áreas de acesso, exceto a porta de entrada na sala do piso térreo, apresenta condições de abandono por obras paralisadas e sem manutenções. O mato nativo está presente na área dos fundos e na entrada do imóvel embora sem qualquer revestimento no piso, o mato está aparado.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

d) QUANTO A DOCUMENTAÇÃO:

Conforme “**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE POÁ ESTADO DE SÃO PAULO**”, sob matrícula nº 67.328, Lv. 2 – Registro Geral. Diz: “Um **TERRENO** situado na Rua “A”, constituído pelo lote 26 da quadra “II”, do loteamento denominado **“RESIDENCIAL VILA DAS FONTES”**, em perímetro urbano deste município de Poá, medindo 15,00 metros de frente para a citada rua, através de áreas verdes e do acesso exclusivo ao lote, por 35,65 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo os fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 543,75m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 25, do lado esquerdo com o lote 27 e nos fundos com propriedade de Antônio Nunes de Faria Ramalho e com a Rua Açores, sob cadastro municipal 43213.22.37.1108.”

O terreno está localizado conforme Mapa de Zoneamento de Poá, na ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – ZEIAs, que são áreas públicas ou privadas de interesse ambiental e paisagístico, necessários à preservação e amenização do ambiente e aquelas destinadas a atividades esportivas, de lazer e ao turismo ambiental. Em específico está inserido na “ZEIA 2”, com área mínima para desdobramento de 500,00 m², Taxa de ocupação – T.O. 50%, Coeficiente de Aproveitamento Básico 0,70, Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,0 e Taxa de Permeabilidade de 20%.

Assim este perito avaliador chega à conclusão, que este imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda, acrescido das benfeitorias no valor de **R\$ 570.000,00 (QUINHENTOS E SETENTA MIL REAIS)**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

- a) AMOSTRAS LEVANTADAS E TRATADAS (TERRENOS);
- b) AMOSTRAS HOMOGENEIZADAS (TERRENOS);
- c) AMOSTRAS COM TRATAMENTO MATEMÁTICO (TERRENOS);

ANEXO II – CÁLCULOS (BASE AGOSTO/2020)

- a) AVALIAÇÃO TERRENO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²) PELO MÉTODO COMPARATIVO;
- b) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE “VALORES DE EDIFICAÇÕES EM IMÓVEIS URBANOS”, CONFORME - ABNT NBR (12.721:2006), RESIDENCIAL UNIFAMILIAR “R1-A” – PADRÃO ALTO.

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

- a) OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE POÁ - REGISTRO GERAL MATRÍCULA nº 67.398 LIVRO nº 2

ANEXO IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

a) 08 Amostras Levantadas e tratadas (Terrenos):

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS									534,75
Nº	Fator Correção	BAIRRO	Código Referência	TIPO/Condições	TOPOGRAFIA	DIMENSÕES	Área Terreno (m²)	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
1	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. TE0208	Terreno Limpo	Plano	10x57,34	573,40	R\$ 270.000,00	R\$ 423,79
2	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. TE0200	Terreno a Limpar	Plano	25x15,28	382,00	R\$ 400.000,00	R\$ 342,41
3	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. 1787	Terreno a Limpar	Plano	10x45	450,00	R\$ 320.000,00	R\$ 640,00
4	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. TE0212	Terreno a Limpar	Plano	10x46	451,00	R\$ 300.000,00	R\$ 598,67
5	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. AR0077	Terreno a Limpar	Plano	52,25x26	1358,50	R\$ 600.000,00	R\$ 397,50
6	0,90	V. Oceania	COD. TE0252	Terreno Limpo	Plano	12,50 x 40,00	500,00	R\$ 300.000,00	R\$ 540,00
7	0,90	Jd. Medina	COD. 000162	Terreno Limpo	Plano	10x34	340,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.058,82
8	0,90	Jd. América	COD. 10_1-974233	Terreno a Limpar	Plano	-	1333,00	R\$ 700.000,00	R\$ 472,62
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
TOTAL									R\$ 5.073,80

b) 06 Amostras Homogeneizadas (Terrenos):

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS									534,75
Nº	Fator Correção	BAIRRO	Código Referência	TIPO/Condições	TOPOGRAFIA	DIMENSÕES	Área Terreno (m²)	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
1	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. TE0208	Terreno Limpo	Plano	10x57,34	573,40	R\$ 270.000,00	R\$ 423,79
2	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. TE0200	Terreno a Limpar	Plano	25x15,28	382,00	R\$ 400.000,00	R\$ 342,41
3	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. 1787	Terreno a Limpar	Plano	10x45	450,00	R\$ 320.000,00	R\$ 640,00
4	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. TE0212	Terreno a Limpar	Plano	10x46	451,00	R\$ 300.000,00	R\$ 598,67
5									
6	0,90	V. Oceania	COD. TE0252	Terreno Limpo	Plano	12,50 x 40,00	500,00	R\$ 300.000,00	R\$ 540,00
7									
8	0,90	Jd. América	COD. 10_1-974233	Terreno a Limpar	Plano	-	1333,00	R\$ 700.000,00	R\$ 472,62
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
TOTAL									R\$ 3.617,48



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

c) 03 Amostras com tratamento matemático (Terrenos):

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS									534,75
Nº	Fator Correção	BAIRRO	Código Referência	TIPO/Condições	TOPOGRAFIA	DIMENSÕES	Área Terreno (m²)	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
1									
2									
3	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. 1787	Terreno a Limpar	Plano	10x45	450,00	R\$ 320.000,00	R\$ 640,00
4	0,90	Jd. Fonte Aurea	COD. TE0212	Terreno a Limpar	Plano	10x46	451,00	R\$ 300.000,00	R\$ 598,67
5									
6	0,90	V. Oceania	COD. TE0252	Terreno Limpo	Plano	12,50 x 40,00	500,00	R\$ 300.000,00	R\$ 540,00
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
TOTAL									R\$ 1.778,67

DATA DE COLETA DAS AMOSTRAS: 31/08/2020

FONTES PESQUISADAS:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno/>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

AMOSTRAS:

a) TERRENOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01									
ENDEREÇO Jardim Fonte Áurea, Poá - SP - COD. TE0208									
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGF 2014)						
TIPO		FONTE							
Anuncio		https://www.vivareal.com.br							
INFORMANTE CONNEXÃO IMÓVEIS							FONE (11) 94005-1511		
PREÇO 270.000,00		CONDIÇÕES À vista			DATA 04/09/2020				
ÁREA DO TERRENO 573,40		FRENTE 10,00	PROF. EQUIV. 57,34	POSICÃO central			DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%		
DESNIVEL Plano							CONSISTENCIA DO SOLO S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO Terreno							FAIZA DE VALOR		
IDADE		CONSERVAÇÃO Terreno a Limpar e Murado							
ÁREA CONSTRUÍDA 0,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO			
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_m	CE	ÁREA INFLUENCIA		COEF. TRANSP	
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 470,88							SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02									
ENDEREÇO Jardim Fonte Áurea, Poá - SP - COD. TE0200									
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGF 2014)						
TIPO		FONTE							
Anuncio		https://www.vivareal.com.br							
INFORMANTE CONNEXÃO IMÓVEIS							FONE (11) 94005-1511		
PREÇO 400.000,00		CONDIÇÕES À vista			DATA 04/09/2020				
ÁREA DO TERRENO 382,00		FRENTE 25,00	PROF. EQUIV. 15,28	POSICÃO central			DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%		
DESNIVEL Plano							CONSISTENCIA DO SOLO S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO Terreno							FAIZA DE VALOR		
IDADE		CONSERVAÇÃO Terreno à Limpar, Cercado							
ÁREA CONSTRUÍDA 0,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO			
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_m	CE	ÁREA INFLUENCIA		COEF. TRANSP	
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 1.047,12							SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA		





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03						
ENDEREÇO Rua João Vinte e Três -Jd Fonte Áurea, Poá - SP - COD. 1787						
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)			
TIPO		FONTE				
Anuncio		https://www.vivareal.com.br				
INFORMANTE HENRIQUE & ROSAL NEGÓCIOS				FONE (11) 99803-6944		
PREÇO 320.000,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 04/09/2020		
ÁREA DO TERRENO 450,00		FRENTE 10,00	PROF. EQUIV. 45,00	POSIÇÃO central		DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%
DESNIVEL Plano				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO Terreno				FAIXA DE VALOR		
IDADE		CONSERVAÇÃO Terreno Limpo e Murado				
ÁREA CONSTRUÍDA 0,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCOM	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_a	CE	ÁREA INFLUÊNCIA
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 711,11					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04						
ENDEREÇO Jardim Fonte Áurea, Poá - SP - COD. TE0212						
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)			
TIPO		FONTE				
Anuncio		https://www.vivareal.com.br				
INFORMANTE CONNEXÃO IMÓVEIS				FONE (11) 94005-1511		
PREÇO 300.000,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 04/09/2020		
ÁREA DO TERRENO 450,00		FRENTE 10,00	PROF. EQUIV. 45,00	POSIÇÃO central		DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%
DESNIVEL Plano				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO Terreno				FAIXA DE VALOR		
IDADE		CONSERVAÇÃO Terreno a Limpar e Murado				
ÁREA CONSTRUÍDA 0,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCOM	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_a	CE	ÁREA INFLUÊNCIA
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 666,67					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05									
ENDEREÇO									
Rua Jorge Velho - Vila Santa Helena - COD. AR0077									
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)						
TIPO		FONTE							
Anuncio		https://www.vivareal.com.br							
INFORMANTE							FONE		
CONCEPT IMOVEIS LTDA							(11) 94796-0624		
PREÇO		CONDIÇÕES				DATA			
600.000,00		À vista				04/09/2020			
AREA DO TERRENO		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSIÇÃO			DECLIVIDADE		
1358,50		52,25	26,00	Esquina			A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
DESNIVEL							CONSISTENCIA DO SOLO		
Plano							S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO							FAIXA DE VALOR		
Terreno									
IDADE		CONSERVAÇÃO							
		Terreno à Limpar e Cercado							
AREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO			
0,00									
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_a	CE	AREA INFLUENCIA		COEF. TRANSP	
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO							SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA		
441,66									



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06									
ENDEREÇO									
Rua Brasilina - Vila Oceania, Poá - COD. TE0252									
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)						
TIPO		FONTE							
Anuncio		https://www.vivareal.com.br							
INFORMANTE							FONE		
CONCEPT IMOVEIS LTDA									
PREÇO		CONDIÇÕES				DATA			
300.000,00		À vista				18/09/2019			
AREA DO TERRENO		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSIÇÃO			DECLIVIDADE		
500,00		12,50	40,00	Esquina			A1-Terreno plano ou aclave até 5%		
DESNIVEL							CONSISTENCIA DO SOLO		
Plano							S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO							FAIXA DE VALOR		
Terreno									
IDADE		CONSERVAÇÃO							
		Terreno limpo							
AREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO			
0,00									
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_a	CE	AREA INFLUENCIA		COEF. TRANSP	
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO							SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA		
600,00									





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07						
ENDEREÇO Rua Marquês do Herval, 160 - Jardim Medina - COD. 000162						
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)			
TIPO		FONTE				
Anuncio		https://www.vivareal.com.br				
INFORMANTE HENRIQUE & ROSAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS				FONE (11) 99803-6944		
PREÇO 400.000,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 04/09/2020		
ÁREA DO TERRENO 340,00		FRENTE 10,00	PROF. EQUIV. 34,00	POSIÇÃO Central	DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DESNIVEL Plano					CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO Terreno					FAIXA DE VALOR	
IDADE		CONSERVAÇÃO Terreno Limpo e Murado				
ÁREA CONSTRUÍDA 0,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCOM	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F6	CE	ÁREA INFLUÊNCIA
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 1.176,47					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08						
ENDEREÇO Rua União, 33 - Jardim América, Poá - COD. 10_1-974233						
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)			
TIPO		FONTE				
Anuncio		https://www.vivareal.com.br				
INFORMANTE Francisco B. Sousa				FONE (11) 95761-3867		
PREÇO 700.000,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 04/09/2020		
ÁREA DO TERRENO 1333,00		FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO central	DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DESNIVEL Plano					CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO Terreno					FAIXA DE VALOR	
IDADE		CONSERVAÇÃO Terreno a Limpar e Cercado				
ÁREA CONSTRUÍDA 0,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCOM	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F6	CE	ÁREA INFLUÊNCIA
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 525,13					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO II – CÁLCULOS (BASE AGOSTO/2020)

a) AVALIAÇÃO TERRENO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 08 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{Média Aritimética} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ 5.073,80}}{08} = \text{R\$ 634,23}$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{Area Total do Terreno} \times \frac{\text{R\$}}{\text{m}^2} = 534,75 \times \text{R\$ 634,23}$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{R\$ 339.152,14}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador. Optou-se pela eliminação das 01 amostra(s) mais alta(s) e as 01 mais baixa(s).

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 06

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ 3.617,48}}{06} = \text{R\$ 602,91}$$

$$\text{Valor do Terreno} = 534,75 \times \text{R\$ 602,91}$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{R\$ 322.408,27}$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Eliminam-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

MÉDIA PONDERADA = MÉDIA ARITMÉTICA + 20% e MÉDIA ARITMÉTICA – 20%

$$R\$ 634,23 + 20\% = R\$ 761,07$$

$$R\$ 634,23 - 20\% = R\$ 507,38$$

MÉDIA PONDERADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 03

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{R\$ 1.778,67}{03} = R\$ 592,89$$

Valor do Terreno = Area Total do Imóvel x Média Ponderada

Valor do Terreno 534,75 x R\$ 592,89

Vi = R\$ 317.047,86

Vi = R\$ 315.000,00

(Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite Inferior = R\$ 283.500,00 **R\$ 300.000,00** *Varição até o máx.10%*

Limite Superior = R\$ 346.500,00 **R\$ 340.000,00** *Varição até o máx.10%*

Vi Arred = R\$ 320.000,00

Vp/m² = R\$ 598,41

DATA BASE AGOSTO/2020



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

b) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS PELO MÉTODO ROSS-HEIDECHE “VALORES DE EDIFICAÇÕES EM IMÓVEIS URBANOS”, CONFORME - ABNT NBR (12.721:2006), Residencial Unifamiliar “R1-A” – Padrão Alto.

EDIFICAÇÃO = 468,00 m ²				ago-20
ENDEREÇO		Nº	BAIRRO	
Av. Deputado Castro de Carvalho		1.551	Jardim Fonte Aurea	
PROPRIETÁRIO				
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGV)	
		ZEIA 2		
CLASSIFICAÇÃO EDIFICAÇÃO		FAIXA DE PREÇO		
Residencial Padrão Alto		MÉDIO		
IDADE APARENTE (ANOS)		CONSERVAÇÃO		
5 ANOS		G-NECESSITANDO REPAROS		
VIDA PREFERENCIAL	VALOR RESIDUAL	ÁREA CONSTRUÍDA	HEIDECHE	
70	20%	468,00	0,2373	
R1-A (R\$/M ²)	FOC	VALOR MÉDIO DA EDIFICAÇÃO		
R\$ 2.151,06	0,3898	R\$ 244.889,05		

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2020 - padrão R1-A												
Mês	R\$/m ²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.094,29	1.193,70	824,41	76,18	-	-	-	-	0,36%	0,38%	0,37%	0,00%
Fev	2.096,79	1.193,70	826,91	76,18	-	-	-	-	0,12%	0,00%	0,30%	0,00%
Mar	2.098,56	1.193,70	828,68	76,18	-	-	-	-	0,08%	0,00%	0,21%	0,00%
Abr	2.090,39	1.184,63	829,58	76,18	-	-	-	-	-0,39%	-0,76%	0,11%	0,00%
Mai	2.094,08	1.184,63	833,27	76,18	-	-	-	-	0,18%	0,00%	0,44%	0,00%
Jun	2.119,10	1.208,61	833,52	76,97	-	-	-	-	1,19%	2,02%	0,03%	1,04%
Jul	2.137,97	1.221,36	839,20	77,41	-	-	-	-	0,89%	1,05%	0,68%	0,57%
Ago	2.151,06	1.221,36	852,29	77,41	-	-	-	-	0,61%	0,00%	1,56%	0,00%
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGI/Projetos

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO	
PP4-N R8-N R16-N R1-A R8-A	2016 2017 2018 2019 2020

VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA (DATA BASE: AGO/20)

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo: $CUB (R1-A) = R\$ 2.151,06$ e $Ac = 468,00 m^2$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Pelo estado de Conservação e o andamento da obra foi adotado como padrão proletário.

$$Pc = 0,624$$

Ross-Heidecke

$$R = 0,2000 \quad K = 0,2373$$

$$Foc = R + Kx(1 - R) = 0,20 + 0,2373x(1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,3898 \quad CUB\ ago/20(R1-A) = R\$ 2.151,06$$

$$Ac = 468,00 m^2$$

$$Vb = CUB-SP x Pc x Ac x Foc \text{ [EQUAÇÃO 5]}$$

$$Vb = R\$ 2.151,06 x 0,6240 x 468,00 x 0,3898$$

$$Vb = R\$ 244.889,05$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

CONCLUSÃO:

Vf = Valor do Terreno + Benfeitorias

Vf = R\$ 320.000,00 + R\$ 244.889,05

Vf = R\$ 564.889,05

VALOR FINAL ARREDONDADO

Vf = R\$ 570.000,00

QUINHENTOS E SETENTA MIL REAIS - DATA BASE AGOSTO/2020



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

a) OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE POÁ - REGISTRO

GERAL MATRÍCULA nº 67.398 LIVRO nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
Denizete Rodrigues
OFICIAL
Protocolo: 228968

Certifico a pedido verbal da parte interessada, que revendo os autos e arquivos no registro a seu cargo, de fato, consta a matrícula e os seguintes fatos:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula: 67.398 folha: 01 Fol. 02 de Abril de 2003

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua "A", constituído pelo lote 26 da quadra "II", do loteamento denominado "Residencial Vila das Fontes", em perímetro urbano deste Município de Poá, medindo 15,00m de frente para a citada rua, através de áreas verdes e de espaço exclusivo ao lote, por 35,65m de frente aos fundos, de acordo com o plano, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encostando a área de 534,7m², confrontando do lado direito, de quem da frente o alho, com o lote 25, do lado esquerdo com o lote 27 e nos fundos com propriedade de Antônio Nunes de Faria Rinalho e com a Rua Agrária. Cadastrto Municipal nº 43213-22-37-1108.

PROPRIETÁRIOS: RENATO MATIÓS SUCOLO, que também assina RENATO MATIÓS SUCOLO, de comércio, e sua mulher ROSA MARIA BOSSETTI SUCOLO, do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 5.515/77, RG nºs 1.785.298-888/SP e 2.557.979-888/SP, CPF em comum nº 023.706.528-91, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Alameda Itu, nº 483, APT. 57.

REGISTROS DE AQUISIÇÃO: Tr. nº 1.348, de 22/11/1963, do R.T. de Suzano; Tr. nº 661, de 04/11/1968, e Tr. nº 688, de 26/11/1968, ambas deste R.T. de Poá (matrícula nº 67.398, onde o loteamento foi registrado sob nº 2, nesta data).

O Oficial Designado: *[Assinatura]*
(Bel. Aracida Souza Macedo)

R.1/67.398 - Por escritura de 13 de janeiro de 2003, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Poá (Liv. 253, fls. 148/71), os proprietários e loteadores, RENATO MATIÓS SUCOLO, que tas-
(continua no verso)

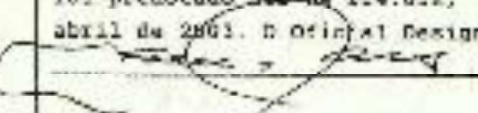
Av. Vinte e Nove de Abril, 503 - Vila Lusa - Poá/SP - CEP: 08557-000
Fone/Fax: (11) 9993-8259 - e-mail: cartorio@poa.sp.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

matrícula	folha
67.398	01 verso

LÊN ANTONIA RENATO MATOS SUCOLLO, e sua mulher ROSA MARIA ROSSETTI SUCOLLO, já qualificadas, HIPOTECARAM, em primeiro grau, a favor da PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA HIDROMINERAL DE POÁ, CNPJ/ME nº 15.021.455/0001-83, situada na Avenida Brasil, nº 198, nesta Cidade de Poá, o lote de terreno objeto da presente matrícula, em conjunto com outros 11 lotes do mesmo loteamento, para garantir a efetiva execução das obras exigidas na implantação do loteamento denominado "RESIDENCIAL VILA DAS FORTES", registrada nesta data sob nº 2 nas matrículas nºs. 67.371 e 67.372, desta R.I., sendo atribuído, para efeitos de registro, o valor total de R\$275.196,89 à constituição de garantia hipotecária objetivada. Da atuda escritura consta que o cronograma de obras de implantação tem prazo de execução fixado em 02 (dois) anos; que os lotes hipotecados só serão liberados após a verificação, pela Prefeitura, da execução total das obras exigidas, ocasião em que será expedido o termo de constatação e liberação, e que em hipótese alguma os lotes hipotecados poderão ser comercializados até o laudo de recebimento definitivo no aceite-de das obras de infra-estrutura, conforme lei municipal. A escritura em apreço integra a documentação apresentada para registro do loteamento, cujo requerimento foi protocolado sob nº 124.652, em 31/01/2003. Poá, 02 de abril de 2003. O Oficial Designado:

 (Bel. Ataide Souza Macedo).

AV-3/67398, em 02 de maio de 2009.

CONTINUA NA FOLHA 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2020 às 16:11, sob o número WPOA20700308300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000344-77.2016.8.26.0462 e código 32DF915.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
Danizete Rodrigues
OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 67398 - Folha -2- Poá, 07 de Maio de 2009

Fica CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 1, conforme requerimento firmado, em 04/04/2009, pelos proprietários e autorização constante na certidão nº 001/2009, expedida em 27/02/2009, pela Prefeitura da Estância Hidromineral de Poá-SP, no processo nº 8.273/2006, em razão do cumprimento das obras exigidas para a implantação do loteamento "Residencial Vila das Fontes". O título objetivado foi prenotado sob nº 140.395, em 13/04/2009. O Oficial Designado: Marcelo Luiz Soares da Silva (Mario Luiz Soares da Silva).

Av.3/67.398, em 02 de setembro de 2009

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que ROSA MARIA ROSSETTI ZUCCOLO é inscrita no CPF/MP sob nº 310.257.248-56, cuja confirmação foi feita por nós na INTERNET (consulta Pública ao Cadastro de Pessoas Físicas - CPF). O Oficial Designado: Marcelo Luiz Soares da Silva (Mario Luiz Soares da Silva).

R.4/67.398, em 02 de setembro de 2009

Por escritura de venda e compra de 20/04/2009, lavrada no 22º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Capital, Ivº 3.893, fls. 221, os proprietários, RENATO MATTOS ZUCCOLO, que também assina RENATO MATTOS ZUCCOLO e sua mulher ROSA

CONTINUA NO VERSO

Av. João Vial Brás, 553 - Vila Lorea - Itapetininga - SP - CEP: 06607-000
Fone/Fax: (11) 4636-0900 - e-mail: cartorio@pcd.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Pg. 28

matrícula _____ ficha _____
 67.398 _____

MARIA ROBERTTI RUCCOLO, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados em Mairiporã-SP, na Alameda Dinamarca, n° 320, TRANSMITIRAM o imóvel matriculado, pelo valor de R\$44.000,00, a MARIA VITÓRIA RECIPE MALDONADO GALVÃO, musicista, casada sob o regime da completa e absoluta separação de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob n° 4.801, no lv° 03 - Registro Auxiliar, de 13° R.I. de São Paulo, Capital, com PAULO SERGIO COSTINHO GALVÃO FILHO, administrador de empresas, brasileiro, RG n°s 6.152.730-882/SP e 6.395.561-552/SP, CPF/MP n°s 089.939.278-47 e 040.443.168-37, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Frcs Morungaba, n° 105. Valor Venal Proporcional 2009: R\$8.950,57. O título objetivado foi prenotado sob n° 142.773, em 26/08/2011. O Oficial Designado:-----
Mário Luiz Soares da Silva (Mário Luiz Soares da Silva).

OFICINA DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E OUTROS DE PESSOAS FÍSICAS
 COMARCA DE POÁ - SP
 Av. Vial Brás, 511 - JARDIM SÃO CARLOS - POÁ - SP
 Duílio de Rodrigues
 Oficial Delegado
 João Antônio Pereira Rodrigues
 Diretor Adjunto
 Márcia Alves de Sousa Pires
 Coordenadora

OFICINA DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E OUTROS DE PESSOAS FÍSICAS
 COMARCA DE POÁ - SP
 Av. Vial Brás, 511 - JARDIM SÃO CARLOS - POÁ - SP
 Duílio de Rodrigues
 Oficial Delegado
 João Antônio Pereira Rodrigues
 Diretor Adjunto
 Márcia Alves de Sousa Pires
 Coordenadora

Conferência no sistema SIFRA

Este documento é uma cópia do original. Assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA em 08/09/2020 às 16:11, sob o número WPOA20700308300. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000344-77.2016.8.26.0462 e código 32DF915.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2020 às 16:11, sob o número WPOA20700308300. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000344-77.2016.8.26.0462 e código 32DF915.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA fls. 29
COMARCA DE POA - ESTADO DE SÃO PAULO
Denizete Rodrigues
OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE POA - SP

CERTIFICA FINALMENTE ser a presente certidão da matrícula nº 07308 desta cartório e original e foi emitida no termo de 3 7 de agosto de 2016, em 1ª sessão, valendo-se de uma **INTERDIÇÃO**, NÃO HAVENDO a escritura, inclusive com referência a alterações inscrições de eventuais alterações, portanto, diáspora as ações reais, portanto, reconhecendo-se ao de qualquer outro óbito em que figura como cônjuge e prazo o estado civil, tendo em feito judicial, até a última alteração e em se de um arrolar a esta taxa. Conferido e verificado a 00/16.

Out. 28 de Setembro de 2016.

[Assinatura]
 Denise Rodrigues
 Oficial Delegada
 ATIVIDADE

ITAGUARAQUETUBA (distrito) e Comarca de Itaguaraquetingá 11907 e a Comarca de Itaguaraquetingá 11902/2005.

POA E FEDERAL DO VALE DO PARANÁ (distrito) e Comarca de Itaguaraquetingá 11907 e a Comarca de Itaguaraquetingá 11902/2005.

Para tanto, escrevi o presente certidão, a qual pode ser averbada em qualquer dos 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

RECEBIMOS
 em 28/09/2016
 o valor de R\$ 1.000,00
 em nome de DENIZETE RODRIGUES
 Oficial Delegada

RESUMO DE RECEITAS

ENCARGOS DE REGISTRO	R\$ 1,00
DO ESTADO	R\$ 0,00
DO MUNICÍPIO	R\$ 0,00
DO JUIZADO	R\$ 0,00
PROVA	R\$ 0,00
MP	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 1,00

SÉCULO PROTOCOLO
POA LINGUA

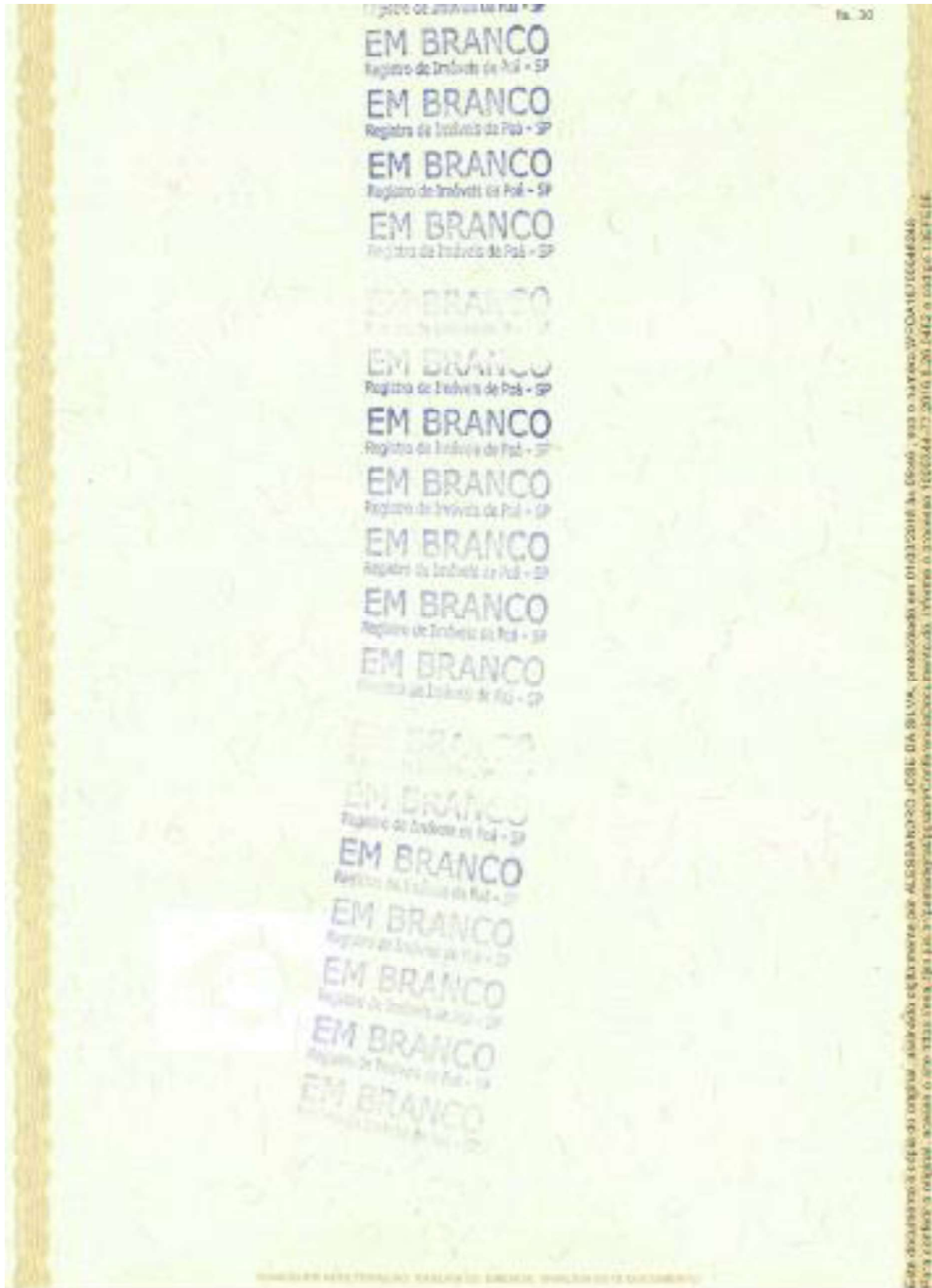
139424 e 203280

Atividade Vital Brasil, 533 - Vila Laura - Poa/SP - CEP: 08157-000
 Fone/Fax: (11) 4536-0600 - e-mail: cartorio@wgserra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2020 às 16:11, sob o número WPOA20700308300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000344-77.2016.8.26.0462 e código 32DF915.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

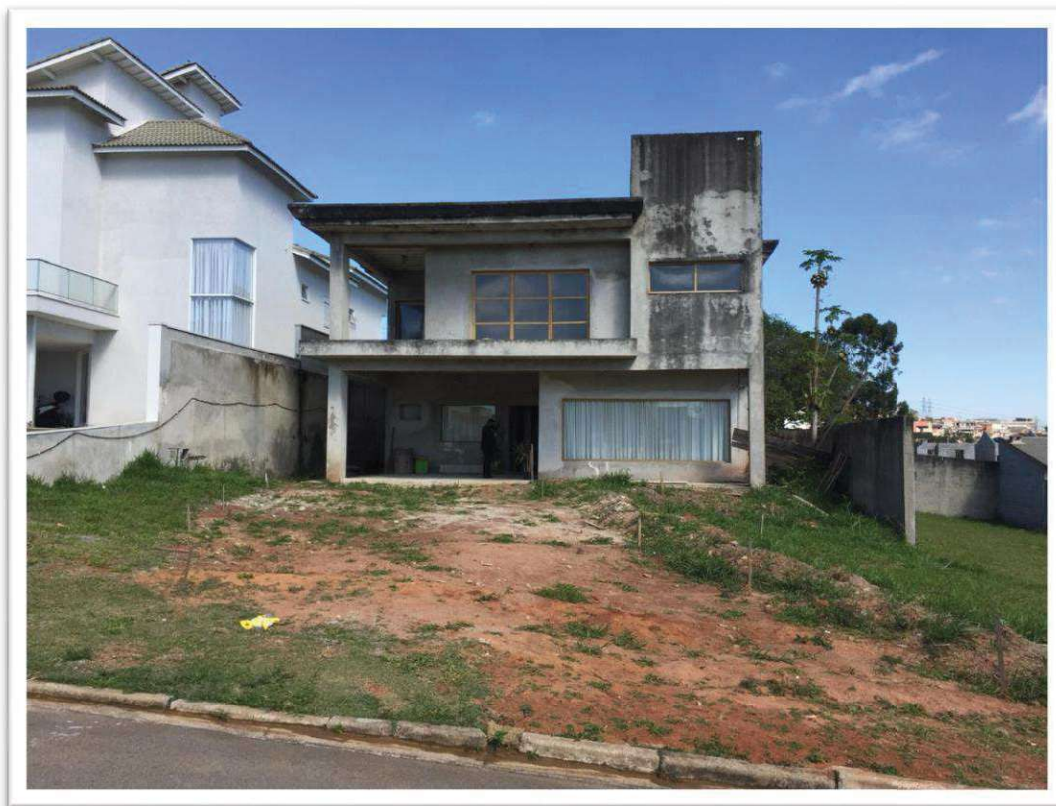


FOTO 01: FACHADA IMOVEL



FOTO 02: SALA DE ESTAR VISTA 01 - PISO TÉRREO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



FOTO 03: SALA DE ESTAR VISTA 01 - PISO TÉRREO



FOTO 04: COZINHA VISTA 01 - PISO TÉRREO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

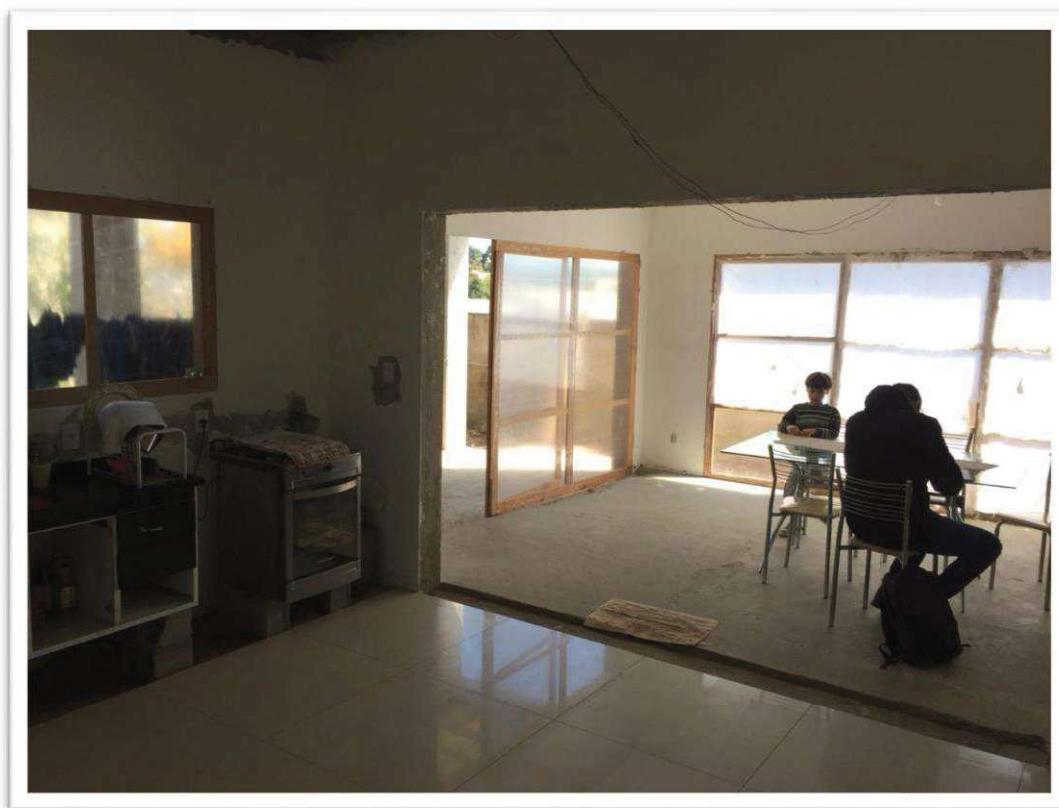


FOTO 05: COZINHA VISTA 02 - PISO TÉRREO



FOTO 06: SALA DE TV - PISO TÉRREO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



FOTO 07: BANHEIRO - PISO TÉRREO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



FOTO 08: DISPENSA - PISO TÉRREO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

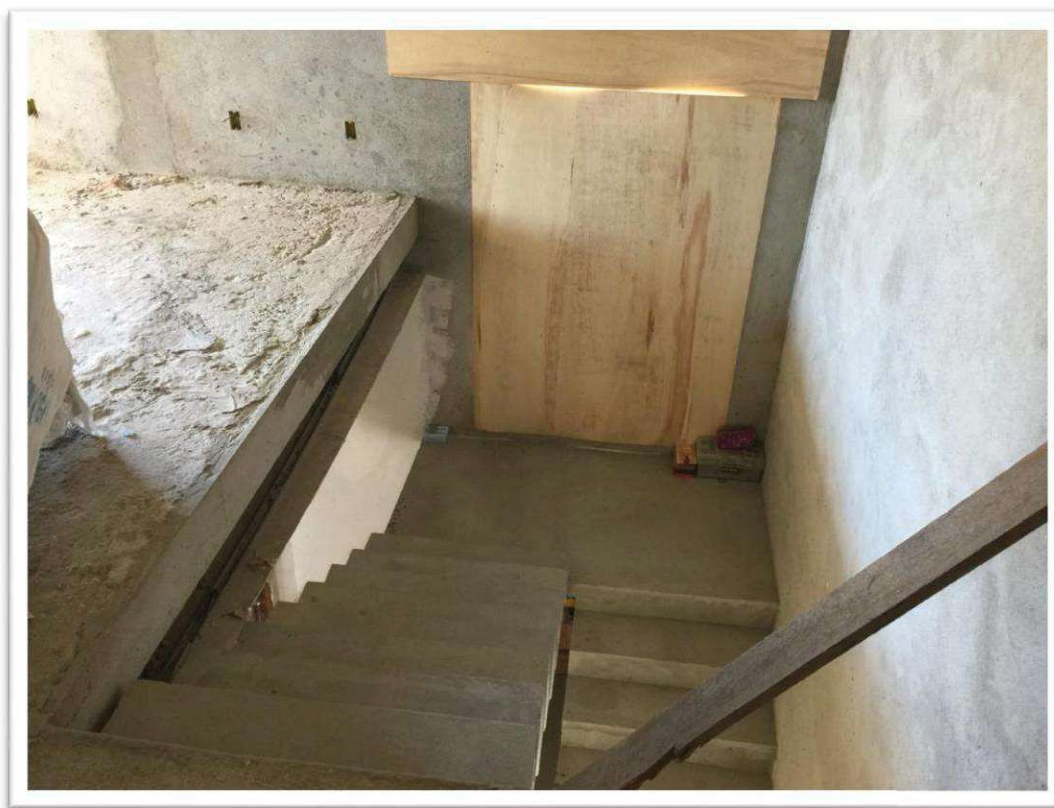


FOTO 09: ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR



FOTO 10: QUARTO SUÍTE 01 - PISO SUPERIOR



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



FOTO 11: QUARTO SUÍTE 02- PISO SUPERIOR



FOTO 12: HALL- PISO SUPERIOR



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



FOTO 13: QUARTO SUÍTE 03- PISO SUPERIOR



FOTO 14: AREA DE LAZER - PISO TÉRREO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

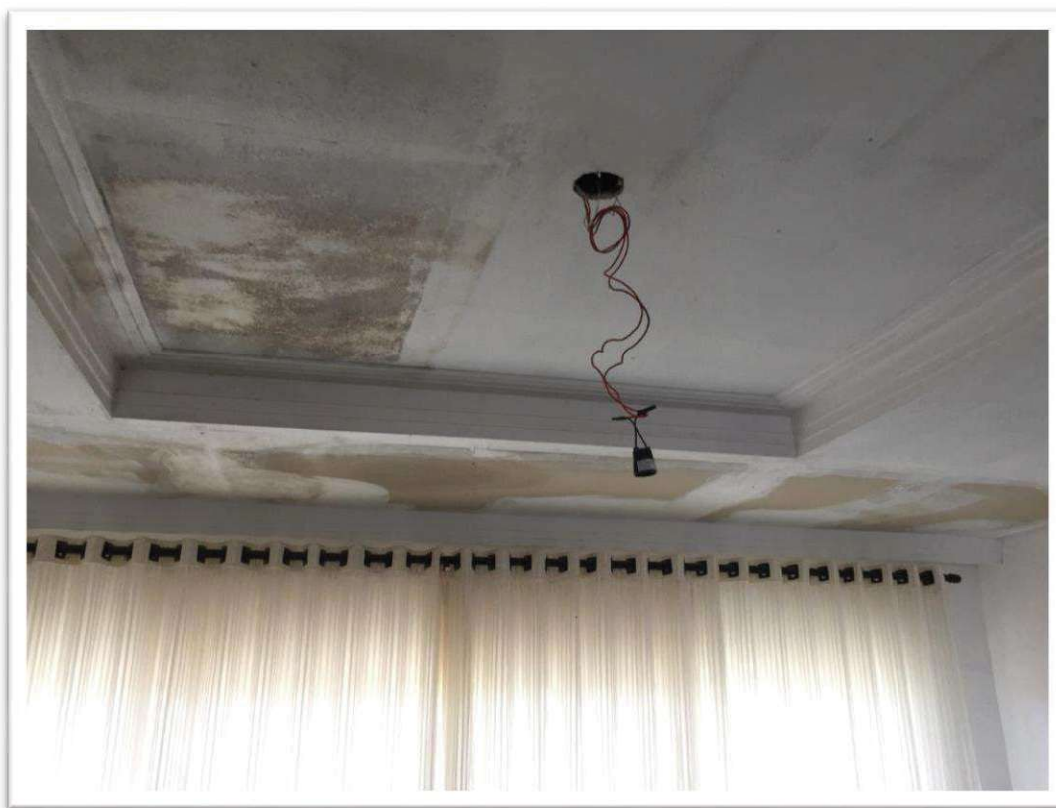


FOTO 15: INSTALAÇÃO ELÉTRICA PRECÁRIA EM TODA RESIDENCIA



FOTO 16: FORRO DETERIORADO NO PISO SUPERIOR POR INFILTRAÇÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



FOTO 17: INSTALAÇÕES ELÉTRICAS INCOMPLETAS



FOTO 18: PAREDES SEM REVESTIMENTO FINAL COM PINTURA E FORRO INACABADO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de avaliação é composto de 42 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação de Perícia Judicial.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 04 de setembro de 2020

04/09/2020

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA

PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENÇO PARREIRA:07337721889



**MM. JUIZ DE DIREITO VALMIR MAURICI JÚNIOR DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE POÁ, ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº: 1000344-77.2016.8.26.0462/01

MANUEL LOURENÇO PARREIRA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência requerer:

- a) Requerer o levantamento da Guia de Honorários Periciais reservados em nome deste perito Fls. 87/89 dos autos, perfazendo o **valor total de R\$ 4.000,00 (Quatro Mil Reais)**, portador do RG: 9.473.925-0 e inscrito no CPF sob o nº 073.377.218-89
- b) Apresentar a guia **MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO** em anexo.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 08 de setembro de 2020.

08/09/2020

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENCO PARREIRA:07337721889