



## **PERÍCIAS E AVALIAÇÕES**

IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

**Luiz Henrique dos Reis**

CRECISP 64030

CNAI 24287

### **PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

## **2ª VARA CÍVEL – FORO DE LIMEIRA PROCESSO Nº 1004603-22.2017.8.26.0320**

### **IMÓVEL – VALOR DE MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO**

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI.  
Obedecendo aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-1/2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

### **IMÓVEL RESIDENCIAL**

**LOCALIZAÇÃO: JARDIM PRESIDENTE – LEME – SP.**

**LIMEIRA - SP**

**MAIO DE 2023.**

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 1. SOLICITAÇÃO, DESIGNAÇÃO DE PERITO E PARTES:

- 2ª Vara Cível – Foro de Limeira. **PROCESSO DIGITAL Nº 1004603-22.2017.8.26.0320.**
- Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito Rilton José Rodrigues.
- Exequente: C.R.A.L. Empreendimentos e Participações Ltda.
- Executado: Rodrigo Ladeira Gonçalves e outros.

### 2. PERITO DESIGNADO – AUTOR DO PTAM:

- LUIZ HENRIQUE DOS REIS, brasileiro, casado, Assistente Técnico Avaliador, Perito Avaliador e Corretor de Imóveis, portador do RG nº 16.748.987, inscrito no CPF nº 022.067.168-01, CRECISP nº 64030 E CNAI nº 24287, estabelecido na Cidade de Limeira – SP, à Avª João Daniel dos Santos, nº 904, Jardim Campo Verde I, CEP: 13481-470. Fone: 19 3703-2448. Cel. 19 98363-6344. Atuação: 1ª e 2ª Varas Cíveis e Vara da Família e das Sucessões – Foro de Limeira – SP.

#### CADASTRO – AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – COFECI

<https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis>

#### CADASTRO – AUXILIARES DA JUSTIÇA – TJSP.

<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica>

### 3. OBJETO DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL AVALIANDO:

#### 3.1. Tipo do Bem:

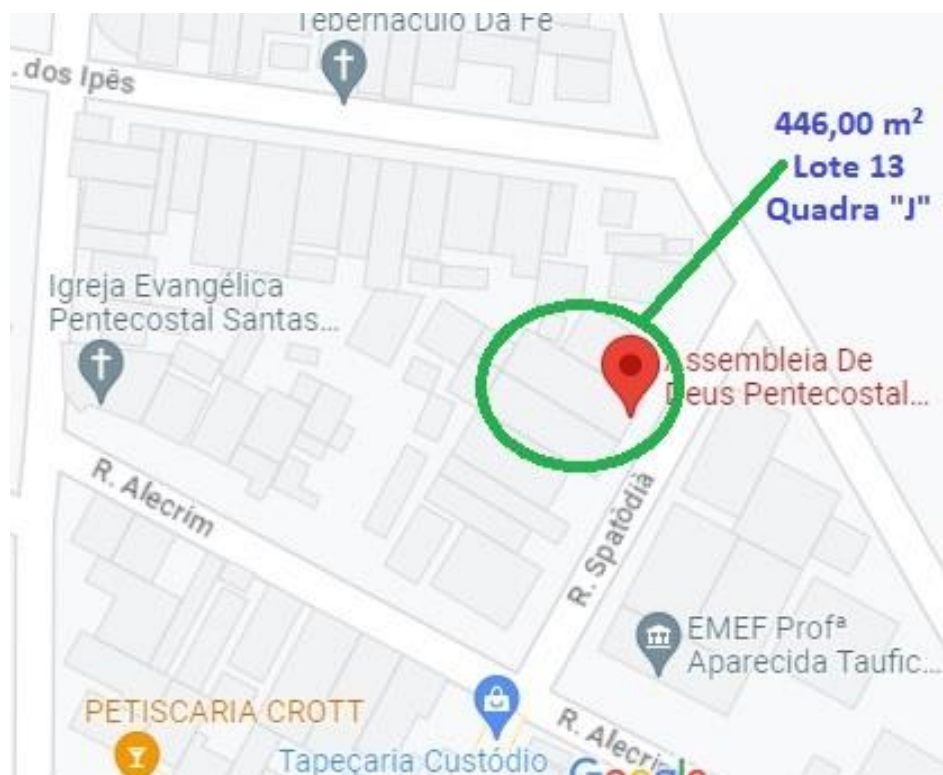
- **Bem Imóvel:** Imóvel residencial, localizado à Rua Spátodiá, nº 45 – Jardim Presidente – Leme – SP – CEP: 13720-000. Zona Urbana: Residencial e Comercial.

#### 3.2. Descrição Detalhada do Bem:

- **Localização:** O imóvel avaliando localiza-se no Jardim Presidente da Cidade de Leme - SP Caracteristicamente residencial, com possibilidade de uso comercial no salão frontal, onde funciona uma instituição religiosa.
- **Área Total:** As dimensões da propriedade (terreno e construção) constam em síntese das seguintes características: Área de Terreno: 446,00 m<sup>2</sup>. Área de Construção: 378,00 m<sup>2</sup>. Localizada à frente da Rua Spátodiá, nº 45 – Jardim Presidente, lote nº 13 da quadra “J”, com 10,00 ml de frente, 41,00 ml pelo lado direito, com mais 4,25 ml em confrontação com os lotes 07, 08 e 12, e 45,00 ml em confrontação com o lote 14, e 8,00 ml em confrontação com o lote 20. Segue, abaixo, imagem aérea extraída do Google Maps, contendo a localização e confrontações.

### Imagem Aérea e Mapa – Localização e Confrontações

Rua Spatódiã, nº 45 – Jd. Presidente – Leme / SP.



- **Conceituação do Padrão do Imóvel:** Classifica-se o padrão construtivo e de acabamento em Popular, ou seja, conceituado da seguinte forma por este subscritor: **Conceito de Padrão Popular.** Bairro Médio com boa infraestrutura. Acabamentos (pisos frios e em concreto; portas e janelas em madeira, ferro e vidro temperado); materiais e execução de serviços de qualidade comum. Coberturas dos pavimentos construtivos em laje de concreto e em estrutura de madeira com telhas cerâmicas.
- **Histórico Construtivo.** O histórico construtivo do imóvel, comprovado por documentos e “visita in loco” se inicia por uma construção de 29,64 m<sup>2</sup>, cujo Alvará nº 959 foi emitido em 05/12/1991 e averbação em Certidão de Matrícula em 27/04/1993, com características modestas da construção de um prédio residencial, cadastrado na municipalidade local sob nº 4.1881.0010.00. A construção encontrada atualmente, conforme testifica o Espelho do Cadastro Imobiliário do Município de Leme, subdivide-se em dois blocos, sendo o primeiro, principal bloco e localizado à frente, composto de pavimento térreo (Salão frontal e Residência contígua) e pavimento superior (Residência principal) em 233,60 m<sup>2</sup>. O segundo bloco é composto por pavimento térreo e aos fundos do lote (abrigos de automóveis, varanda coberta e residência) em 144,40 m<sup>2</sup>. Os dois blocos foram sendo construídos em desenvolvimento ao longo de tempo estimado entre 25 e 30 anos, em padrão popular, de estrutura resistente, precisando de reparos e ou manutenções gerais, indicando lote de 446,00 m<sup>2</sup>, uma área construída em 378,00 m<sup>2</sup>. As dimensões da propriedade (terreno e construção) constam em síntese das seguintes características: Área de Terreno: 446,00 m<sup>2</sup>. Área de Construção/Coberta: 378,00 m<sup>2</sup>. Localizada à frente da Rua Spatódia, nº 45, Jardim Presidente – Leme / SP.

#### Imagens Fotográficas. Frontais datadas de 27/04/2023. Identificação



- **Estado Geral de Conservação:** O estado de conservação do imóvel é regular. Estruturalmente bem edificado e resistente. Não possui avarias estruturais e rachaduras. Há sinais de fissuras e infiltrações, especialmente na residência contígua ao salão comercial e na localizada aos fundos da propriedade. A pintura é aparentemente antiga e desgastada, com sinais de umidade e mofo. As coberturas em estrutura de madeira e telhas cerâmicas estão em bom estado, precisando de algumas correções na estrutura de madeira da cobertura da varanda localizada aos fundos da propriedade.

#### Cobertura em Estrutura de Madeira Desalinhada – Precisa de Correção em Madeiramento



- **Matrícula e Cadastro.** Matrícula nº 11.885. 18/05/1983. Registro de Imóveis da Comarca de Leme – SP. Cadastro Municipal nº 4.1881.0010.00.
- **Composição do Imóvel:** Bloco Principal. Área Construída: 233,60 m<sup>2</sup>. Composição:

#### Pavimento Térreo – Primeiro Bloco Construtivo

- **Salão Comercial** – Ocupado por Instituição Religiosa, em aproximadamente 75,00 m<sup>2</sup>. Acesso único pela porta em aço dobrável, composto por 01 salão e 01 banheiro. Não fotografado em seu interior.

### Salão – Instituição Religiosa



- II. **Residência Contígua ao Salão** – O acesso se dá pelo corredor lateral largo, após se atravessar portão em aço, recuado da calçada. A lavanderia possui portão de acesso à aludida residência, identificada por: 01 lavanderia coberta, 01 cozinha, 01 despensa, 01 sala de estar, 01 banheiro e 01 dormitório.

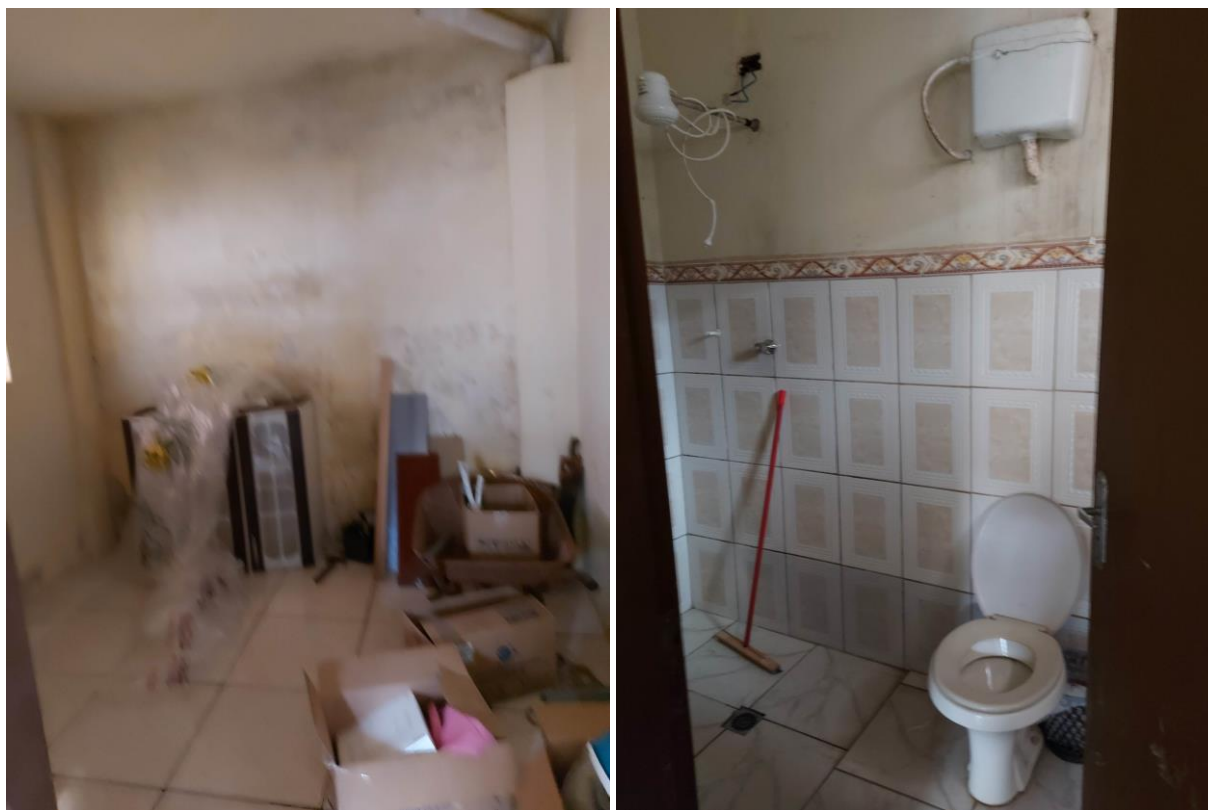
### Portão de Ferro – Acesso ao Corredor que dá à Residência Contígua



**Portão de Acesso à Residência Contígua (Lavanderia Coberta – Cozinha)**



**Despensa e Banheiro**



### Sala de Estar, Banheiro e Dormitório



- III. **Garagens e Espaços Descobertos.** Há 02 (duas) vagas cobertas e várias descobertas para estacionamento de automóveis e ou para convivência e contato entre as 03 (três) residências. Não há contato das três residências com o Salão Comercial Frontal, onde funciona uma instituição religiosa.

#### Garagens Cobertas para 02 Automóveis





### Corredor Descoberto para Automóveis ou Acesso às 03 Residências



### Pavimento Superior – Primeiro Bloco Construtivo

- IV. Residência Principal.** O acesso se dá por escada em alvenaria larga, ao lado da primeira vaga da garagem coberta. Possui varanda larga e coberta aos fundos e na lateral esquerda (vista da Rua). É identificada por: 01 vaga coberta de garagem, 01 lavanderia coberta, 01 banheiro de serviço, 01 cozinha ampla, 02 salas de estar, 02 suítes (02 dormitórios e 02 banheiros), 01 copa com churrasqueira e 01 sala de jantar (janelas em vidro temperado).

#### Escadas de Acesso ao Pavimento Superior (Residência Principal)



**Varanda Larga no Pavimento Superior (Residência Principal)**



**Cozinha Ampla**

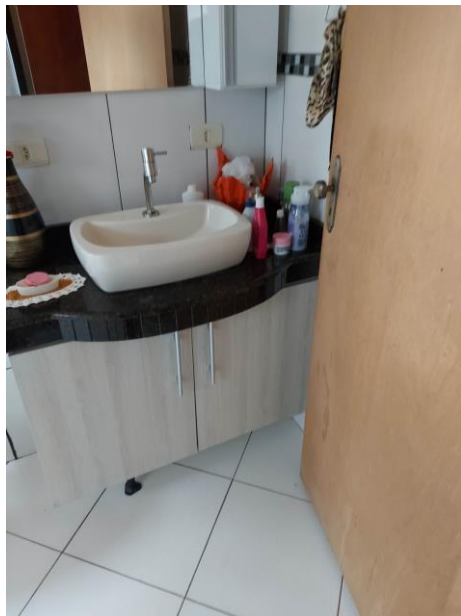


**Sala de Estar I e Sala de Jantar**



**Porta Balcão e Sala de Estar II**



**Suíte I (Dormitório e Banheiro)****Suíte II (Dormitório, Banheiro e Closet)**

- **Composição do Imóvel:** Bloco Secundário. Área Construída: 144,40 m<sup>2</sup>. Composição:

**Pavimento Térreo – Segundo Bloco Construtivo**

- V. **Residência aos Fundos (Edícula Independente).** A residência edificada aos fundos da propriedade, intitulada aqui como pertencente ao Segundo Bloco Construtivo, possui construção em 144,40 m<sup>2</sup>. É a mais antiga de todo o imóvel e encontra-se precisando de manu-

tenções e reparos diversos. Possui com cobertura: 01 vaga de garagem coberta, com portão próprio, 01 varanda ampla, 01 lavanderia, 01 cozinha, 01 sala de estar, 03 dormitórios, 01 banheiro e 01 jardim de inverno.

### Garagem e Varanda Coberta



### Lavanderia Coberta e Cozinha



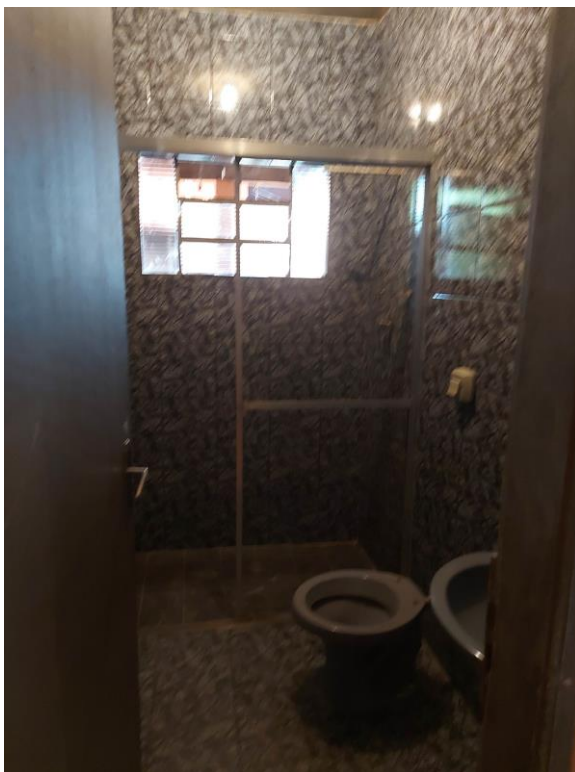
**Varanda Coberta e Jardim de Inverno**



**Sala de Estar**



**Banheiro e Dormitório I**



**Dormitório II e III**



- VI. Fornecimento de Energia Elétrica e Abastecimento de Água.** O fornecimento e ou abastecimento dos consumos de energia elétrica e água estão ativos e são distribuídos aos 02 blocos construtivos, através de 03 padrões de fornecimento de energia elétrica e 02 padrões de abastecimento de água. A distribuição ocorre da forma que segue:

#### **Pavimento Térreo – Primeiro Bloco Construtivo**

**Energia Elétrica.** Salão Comercial, Residência Contígua ao Salão. Possui 01 padrão de fornecimento energia elétrica. Foto abaixo extraída em 27/04/2023. Instalado à frente do Salão Comercial:



#### **Pavimento Superior – Primeiro Bloco Construtivo**

**Energia Elétrica.** Residência Principal. Possui padrão independente de energia elétrica. Instalado na face lateral do muro, observando-se de frente ao lado esquerdo.





### Pavimento Térreo – Segundo Bloco Construtivo

**Energia Elétrica.** Residência aos Fundos (Edícula). Possui padrão independente de energia elétrica. Instalado na face lateral do muro, observando-se de frente ao lado esquerdo.



**Água.** Residência aos Fundos. Possui padrão independente de água. Instalado na face frontal do muro, observando-se de frente ao lado esquerdo.



### Pavimento Térreo e Pavimento Superior – Primeiro Bloco Construtivo

**Água.** Salão Comercial, Residência Contígua ao Salão e Residência Principal. Instalado na face frontal do muro, observando-se de frente ao lado esquerdo.



## VII. Composição das Dimensões Aferidas do Imóvel

<b>Composição do Imóvel – Terreno + Construção - 1993</b>	
<u>Descrição</u>	<u>Dimensões (M<sup>2</sup>)</u>
Terreno	446,00 m <sup>2</sup>
Construção	29,64 m <sup>2</sup>
Padrão	Popular

<b>Composição do Imóvel – Terreno + Construção - Atual</b>	
<u>Descrição</u>	<u>Dimensões (M<sup>2</sup>)</u>
Terreno	446,00 m <sup>2</sup>
Construção	378,00 m <sup>2</sup>
% Construção x Terreno	84,75%
Padrão Integralizado	Popular

<b>Composição Construtiva Geral do Imóvel</b>	
<u>Descrição</u>	<u>Dimensões (M<sup>2</sup>)</u>
Áreas Cobertas com Beirais	378,00 m <sup>2</sup>
Áreas sem Coberturas	68,00 m <sup>2</sup>

<b>Composição. Detalhes Construtivos do Imóvel - Coberturas</b>	
<b>Descrição</b>	<b>Dimensões (M<sup>2</sup>)</b>
Lajes em Concreto	378,00 m <sup>2</sup>
Estruturas em Vigas - Concreto	
Estrutura em Madeira com Beirais	
Forros em Concreto	
Telhas Cerâmicas	

**A) Acesso** – O imóvel avaliando encontra-se localizado em bairro predominantemente residencial. Durante a realização da vistoria pericial se observou pouco movimento na rua, que é curta em extensão, larga entre calçadas e à frente das residências há uma escola municipal em reformas. Há um córrego e área arborizada ao final da rua. O Jardim Presidente possui pouco comércio. Destaca-se o Supermercado Casarão distando 02 (duas) quadras. Os bairros mais próximos ao Jardim Presidente são: Jardim Vista Alegre, Jardim Primavera, Jardim Eldorado, Jardim São Francisco, Barra Funda e Jardim Governador. O imóvel avaliando acessa o Centro da Cidade de Leme – SP, em 6 (seis) minutos ou 2,5 km. As residências são modestas em padrão construtivo, mas os lotes são amplos e apresentam topografia predominantemente plana e bem definida.

**B) Observação Mercadológica:** A Rua Spatódià, nº 45 – Jardim Presidente, não apresentou, através de exame visual, imóveis com identificação de disponibilidade para venda. Destaca-se, ainda, que os dados estatísticos divulgados pelo Secovi-SP constataram em fevereiro de 2023 um índice em vendas de **5,1% maior do que em janeiro de 2023**.

### 3.3. Responsáveis pela apresentação do imóvel e Proprietários:

- Sr. Airton Gonçalves de Oliveira, CPF nº 983.479.188-72 e Sr<sup>a</sup> Sebastiana Rosa Ladeira de Oliveira. CPF nº 027.043.008-36. Proprietários.
- Dr. Jackson Costa Rodrigues. OAB nº 192204. Advogado (responsável pelo agendamento).

### 3.4. Tipo de ocupação destinada:

- Imóvel avaliando destina-se a dupla ocupação, tanto residencial como comercial, constituindo-se em: A) Domicílio dos proprietários (pavimento superior), e B) Locações, especificamente, em salão comercial (frontal) ocupado por instituição religiosa e na residência (contígua ao salão) ocupada por uma família, composta por um casal e uma criança, incluindo também a residência aos fundos do lote, que se encontra desocupada e precisando de reformas e reparos.

**Resumo:** 01 moradia para uso próprio, 01 moradia locada, 01 moradia para locação e 01 salão comercial locado. As locações, conforme comunicado pelos proprietários, são administradas diretamente por eles, destinando-se à complementação de renda, haja vista, possuem renda informada de 01 salário-mínimo.

#### 4. DATA E HORÁRIO DA VISTORIA PERICIAL:

- A vistoria pericial foi efetivamente realizada em 27 de abril de 2023, com início às 15h25 (quinze horas e vinte e cinco minutos) e encerrada às 16h40 (dezesete horas e quarenta minutos).

#### 5. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

- O presente Parecer Técnico tem por finalidade determinar o justo valor de venda do imóvel avaliando, nas condições em que se encontra atualmente, situando-o mercadologicamente dentro de suas especificidades, especialmente de acesso, localização, zoneamento residencial e ou comercial, tipo construtivo, padrão de acabamento e conservação.

#### 6. METODOLOGIA:

- A metodologia adotada, visando cumprir a finalidade proposta pelo presente Parecer Técnico foi o do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação I e II e Grau de Precisão I, II e III. Tal método é definido pela **NBR 14653-1. Item 3. Avaliação de Bens – Definições. 3.10. Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem. **3.24. Homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando. **3.25. Imóvel:** Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. **NBR 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.** Acrescentou-se o fator de conservação pelo **Método de Ross-Heidecke**, haja vista as condições gerais verificadas do imóvel avaliando, demonstrado e avaliado por seu estado de conservação e em condições gerais semelhantes às amostras disponíveis em mercado imobiliário, guardadas as proporções e limitações.
- Tabela.** Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	30%	30% - 50%	> 50%

#### 7. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- O Parecer Técnico foi elaborado em estrita observância aos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, estabelecida na Resolução COFECI nº 326/92.
- O Perito Avaliador assume responsabilidade sobre a matéria de avaliação imobiliária estabelecida em regulamentações da Resolução - COFECI nº 1.066/2007.
- O Parecer de Avaliação apresentado segue as dimensões constantes das documentações ofe-

recidas nos autos, disponibilizados publicamente em Registro de Imóveis e pela Prefeitura Municipal de Leme/SP. Observou-se que as documentações consultadas e ou citadas se encontram devidamente registradas em órgãos públicos competentes.

- Os honorários profissionais do Perito Avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Parecer Técnico.
- Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste Parecer, foram baseadas nas informações colhidas das Normas técnicas, legislações vigentes, pesquisas e levantamentos mercadológicos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por redes sociais e por funcionários de imobiliárias da Cidade de Leme – SP.
- Considerou-se, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra sob efeito de execução e penhora, sem dimensionamento e ou ponderação sobre eventuais débitos tributários ou financeiros ou impedimentos judiciais notadamente existentes que possam influenciar, de algum modo, à posse e ou usufruto imediato dele.
- As imagens apresentadas neste Parecer Técnico são apenas ilustrativas e foram extraídas das ferramentas, via internet, Google Maps e Google Earth. Desta forma, visando renúncia à imprecisão, não se registrou cotas e escalas em suas imagens. A Prefeitura Municipal de Leme – SP, forneceu as seguintes Certidões: A) Espelho do Cadastro Imobiliário; B) Certidão Positiva de Débitos; e C) Certidão de Valor Venal.
- A Certidão de Matrícula nº 11.885 utilizada no Parecer é atual e foi emitida em 19/04/2023.
- Os Proprietários confirmaram as informações do histórico construtivo e em linhas gerais das condições do imóvel avaliando, além de propiciar acesso, registro de fotos e liberdade para realização da vistoria pericial.
- O Dr. Jackson Costa Rodrigues, Advogado dos Requeridos, a pedido do subscritor, agendou data e horário designados para realização da vistoria pericial.
- A consulta da CND – IPTU, pelo site de Leme - SP, resultou na informação de positiva para débitos, indicando em 1998 a existência de tarifas de limpeza pública não saldadas.

## 8. OBJETIVOS DO PARECER TÉCNICO:

- Apresentar de modo sistêmico, mercadológico e factual, valor justo para venda do imóvel avaliando, considerando-se tecnicamente as premissas normatizadas que se seguem:

**ABNT na NBR 14.653-1, Parte 1: Procedimentos gerais item 3. Avaliação de Bens – Definições.**

**3.10. Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

**3.24. Homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

**3.25. Imóvel:** Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

**3.36. Pesquisa:** Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

**3.43. Tratamento de dados:** Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

**3.44. Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## **ABNT na NBR 14.653-2, Parte 2: Imóveis Urbanos. Avaliação de Bens – Definições.**

**3.39. Infraestrutura básica:** Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso.

**3.81. Vocação do Imóvel:** Uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em fun o das características próprias e do entorno, respeitadas as limita es legais.

## **8. Metodologia aplicável:**

**8.1. Método comparativo direto de dados de mercado.**

### **8.2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

**82.1.1. Planejamento da pesquisa:** No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende   a composi o de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracteriza o e delimita o do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a forma o do valor.

**8.2.1.3. Levantamento de dados de mercado.**

**8.2.1.3.2.** O levantamento de dados tem como objetivo a obten o de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

**8.2.1.3.3.** As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas.

**8.2.1.3.5.** Os dados de oferta são indica es importantes do valor de mercado. Entretanto, se devem considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transa es.

**8.2.1.3.6.** Na amostragem deve-se sopesar o uso de informa es que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se: b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos; c) confrontar as informa es das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados.

**8.2.2.3. Pesquisa de valores.** A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo esti-

mar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

## 9. Informações Sintéticas Extraídas da Certidão de Matrícula nº 11.885. Dados até 19/04/2023.

- **Matrícula 11.885. 18.05.1983.** Imóvel. Lançamento de Matrícula, Lote nº 13 da Quadra “J”, com área de 446,00 m<sup>2</sup>.
- **R.1/11.885. 07/10/1988.** Registro de primeiros proprietários.
- **Av.02/11.885. 07/10/1988.** Averbação de localização entre ruas.
- **R.3/11.885. 11/01/1989.** Registro de Venda para novos adquirentes.
- **R.4/11.885. 24/02/1993.** Registro de Venda para novos adquirentes.
- **Av.05/11.885. 27/04/1993.** Averbação de construção de prédio residencial, edificado em forma de mutirão, em área de 29,64 m<sup>2</sup>, com cadastro municipal nº 4.1881.0010.00, sob requerimento e alvará nº 959 de 05/12/1991, confirmado no endereço de Rua Spatódià, nº 45, Jd. Presidente.
- **Av.06/11.885. 29/04/1993.** Averbação de separação consensual.
- **R.7/11.885. 23/11/1993.** Registro de Venda aos atuais adquirentes, Sr. Airton Gonçalves de Oliveira e Sr<sup>a</sup> Sebastiana Rosa Ladeira de Oliveira.
- **Av.08/11.885. 09/05/2019.** Penhora do Imóvel, movida por C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 02.300.098/0001-28, em face de Sr. Airton Gonçalves de Oliveira e Sr<sup>a</sup> Sebastiana Rosa Ladeira de Oliveira. Encontra-se vigente e averbada até a data da solicitação de Matrícula, em 19/04/2023.
- **Obs.:** Não se observou a existência averbação de ampliação construtiva de 29,64 m<sup>2</sup> para 378,00 m<sup>2</sup>, conforme testifica a Certidão Espelho de Cadastro Imobiliário, emitida pela Prefeitura Municipal de Leme/SP, data de 19/04/2023.

## 10. FONTES IMOBILIÁRIAS PESQUISADAS E CONSULTADAS

Consultas via web, confirmações e esclarecimentos via telefone.

### A. Pesquisa Geral – Imobiliárias:

- 1) **Galo Imóveis.** Av<sup>a</sup> 29 de Agosto, nº 1205 · (19) 3571-1192;
- 2) **Imobiliária Dicasa.** Rua Padre Julião, nº 926 · (19) 3571-3223;
- 3) **Imobiliária Dellai.** Rua Joaquim Mourão, nº 617 · (19) 3571-4284;
- 4) **Rossi Imóveis.** Rua João Pessoa, nº 18 · (19) 3554-8010;
- 5) **Imobiliária Bia Moraes.** Rua Rafael Barros, nº 1041 · (19) 3554-2684;
- 6) **Nezinho Imóveis.** Rua Olímpio Santos, nº 70 · (19) 3571-3961;
- 7) **Habiter Negócios Imobiliários.** Rua Dr. Armando Salles Oliveira, nº 692 · (19) 3354-8484;
- 8) **Iguatemi Imóveis.** Rua Rafael de Barros, nº 516 · (19) 3554-3060.

**B. Pesquisa Geral – Imobiliárias/Web:**

- 1) Imovelweb. Imovelweb.com.br;
- 2) Viva Real. Vivareal.com.br;
- 3) Casa Mineira. Casamineira.com.br.

**C. Seleção Final (Imobiliárias e Sites com Identificação das Amostras):**

- 1) Iguatemi Imóveis. Rua Rafael de Barros, nº 516 · (19) 3554-3060.
- 2) Imovelweb. Imovelweb.com.br;
- 3) Viva Real. Vivareal.com.br;
- 4) Casa Mineira. Casamineira.com.br.

**11. QUADRO AMOSTRAL GERAL - DADOS DE MERCADO****QUADRO AMOSTRAL GERAL DE PESQUISA DE MERCADO – LEME – SP.**

Amostra	Bairro	Id. Média	Dor.	WC	Padrão	R\$ Venda	M <sup>2</sup>	Fonte	R\$ M <sup>2</sup> Venda
01.	Vila Bela Vista	25	4	2	Médio	R\$ 390.000,00	160,00	Vila Real	R\$ 2.437,50
02.	Centro	40	4	2	Popular	R\$ 330.000,00	207,40	Iguatemi	R\$ 1.591,13
03.	Jd. Presidente	25	3	2	Popular	R\$ 220.000,00	135,00	I. Web	R\$ 1.629,63
04.	V. Stª Terez.	40	3	2	Popular	R\$ 330.000,00	182,00	Iguatemi	R\$ 1.813,19
05.	Jd. Stª Rita	40	3	2	Popular	R\$ 450.000,00	226,00	Vila Real	R\$ 1.991,15
06.	Jd. Presidente	40	3	2	Popular	R\$ 230.000,00	300,00	I. Web	R\$ 776,67
07.	Jd. V. Alegre	40	2	1	Popular	R\$ 150.000,00	90,00	Iguatemi	R\$ 1.666,67
08.	Jd. Ariana	25	3	1	Médio	R\$ 339.000,00	220,00	C.Mineira	R\$ 1.540,00
09.	Jd. S.Francisco	25	2	2	Médio	R\$ 260.000,00	120,00	Vila Real	R\$ 1.833,34
10.	V. Bancária	30	3	1	Popular	R\$ 413.000,00	171,00	I. Web	R\$ 2.415,20
11.	Rocco Lenci	15	2	1	Popular	R\$ 195.000,00	125,00	C.Mineira	R\$ 1.560,00
12.	Centro	20	2	1	Popular	R\$ 270.000,00	154,00	Iguatemi	R\$ 1.753,25
13.	Centro	30	3	2	Médio	R\$ 490.000,00	202,38	Iguatemi	R\$ 2.421,19
14.	Centro	30	3	2	Popular	R\$ 340.000,00	169,25	Iguatemi	R\$ 2.008,86
15.	Centro	50	3	2	Popular	R\$ 460.000,00	184,84	Iguatemi	R\$ 2.488,64
16.	Centro	30	3	3	Médio	R\$ 700.000,00	280,00	Iguatemi	R\$ 2.500,00
17.	Centro	40	3	2	Popular	R\$ 385.000,00	196,34	Iguatemi	R\$ 1.960,88

**12. QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO GERAL – PADRÃO CONSTRUTIVO E DE ACABAMENTO**



<b>Padrão</b>	Considera: Idade Média, Tipo Construtivo, de Acabamento e Estado de Conservação.
<b>Popular</b>	Idade média de construção ou reformas gerais acima de 25 anos, baixo padrão e baixo índice de conservação.
<b>Médio</b>	Idade média de construção ou reformas gerais entre 15 e 25 anos, médio padrão e médio índice de conservação.
<b>Alto</b>	Idade média de construção ou reformas gerais até 15 anos, elevado padrão e elevado índice de conservação.

### 13. QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO - DADOS DE MERCADO

#### QUADRO AMOSTRAL SELECIONADO. PESQUISA DE MERCADO – LEME – SP.

Amostra	Bairro	Id. Média	Dor.	Suítes	Padrão	R\$ Venda	M <sup>2</sup>	Fonte	R\$ M <sup>2</sup> Venda
03.	Jd. Presidente	25	3	2	Popular	R\$ 220.000,00	135,00	I. Web	R\$ 1.629,63
14.	Centro	30	3	2	Popular	R\$ 340.000,00	169,25	Iguatemi	R\$ 2.008,86
17.	Centro	40	3	2	Popular	R\$ 385.000,00	196,34	Iguatemi	R\$ 1.960,88

### 14. RESUMO DO QUADRO AMOSTRAL SELECIONADO

<b>Amostras</b>	Homogeneizadas: 03,14 e 17.
<b>Motivos</b>	Idade Média, Padrão, Localização e Estado de Conservação.
<b>Total - R\$</b>	Soma da Amostras (03+14+17) = R\$ 5.599,37
<b>Média - R\$</b>	R\$ 1.866,46

### 15. CONSIDERAÇÕES DA RELAÇÃO ENTRE IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS SELECIONADAS

- Não se encontrou, no momento da pesquisa mercadológica, imóveis à venda com dupla utilização (residencial e comercial) e destinados para moradia do proprietário e em oferta para locações em uma única matrícula e cadastro imobiliário;
- A idade média adotada, em semelhança ao imóvel avaliando, foi de amostras entre 25 e 40 anos de construção.
- O padrão popular verificado no imóvel avaliando, apresentando necessidade de reparos gerais e manutenções, também foram parcialmente identificados nas amostras selecionadas.
- Adotou-se para seleção na pesquisa, tendo como referência o imóvel avaliando, um raio máximo de 2,5 km e ou de 3,00 Km, 6,00 e ou 7,00 minutos de distância.
- Encontrou-se apenas 02 ofertas à venda de imóveis no Jardim Presidente, sendo que nenhuma delas se localizavam à Rua Spatódiã;

- Considerando-se as condições gerais do imóvel avaliando, especialmente, em seu estado de conservação, embora a construção observada seja resistente, aplicou-se índices de depreciação, que estão demonstrados a seguir, visando ajustá-lo à presente realidade mercadológica.

## 16. ESTADO DE CONSERVAÇÃO – APLICAÇÃO DA TABELA ROSS-HEIDECKE

TABELA DE ROSS-HEIDECKE											
AMOSTRAS	IDADE	IDADE	IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
		ÚTIL		A	B	C	D	E	F	G	H
03.	25	60	40	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
14.	30	60	50	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,80
17.	40	60	20	0,288	0,288	0,299	0,41	0,49	0,519	0,659	0,82
IA	25	60	34	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79

## 17. APLICAÇÃO DO FATOR DE CONSERVAÇÃO

C	Estado de Conservação - Tabela Ross-Heidecke		
Legenda	Amostras	Classificação	Coeficiente
CA	03.	C - 40%	0,185
CA	14.	C - 50%	0,215
CA	17.	C - 20%	0,299
IA	Imóvel Avaliando	E - 35%	0,315

## 18. MEMÓRIA DE CÁLCULO E FATORES DO TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO

Legendas	Fatores Considerados	Cálculo	Memória
F. Oferta	Fator Oferta	FO = (-) 5%	
F. Local	Fator Localização	FL = B/A	
F. Cons.	Fator Conservação	FC = (-) 1 + (CA-IA)	
F. Homog.	Fator Homogeneidade	FH = FO*FL*FC	

## 19. CONSIDERAÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DA METODOLOGIA, PESQUISA E DADOS DE MERCADO

- Considerou-se, para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, a aludida pesquisa no mercado imobiliário, conforme descrito no item 10, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores do quadro amostral, homogeneizando-os em quadro específico, considerando o imóvel no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação. Destaca-se que, no momento da avaliação, embora o mercado de transações imobiliárias encontra-se em leve expansão, constata-se que o imóvel avaliando possui diferenciais positivos, tais como: localização, estrutura construtiva resistente e bem edificada, além de lote amplo e plano.
- A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com características mais próximas possíveis à localização e acessos aos bairros centrais, distando entre 2,5 km e ou de 3,00 km, 6,00 e ou 7,00 minutos de distância.
- As amostras 01 a 17 são de imóveis em oferta para venda, com espera inferior a 12 meses médios, contados como data limite da emissão deste Parecer.
- Considera-se desta forma, contidas no quadro amostral inicial, item 11, imóveis disponíveis para venda, que variam entre 15 e 40 anos, contendo 03 dormitórios, tendo pelo menos 02 suítes, com padrão popular e médio.
- Concentrou-se, em seguida, na elaboração do quadro de homogeneização, item 13, tendo como critérios seletivos constantes dos seguintes fatores: Oferta, localização, padrão popular e conservação regular entre níveis "C" e "E", adotando-se o parâmetro de coeficientes, da relação de idade útil e idade do imóvel, apontados no Estado de Conservação - Tabela Ross-Heidecke.

## 20. HOMOGENEIZAÇÃO – TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO

Amostras	Valores			Fatores				Valor
				Homogeneizantes				Ajustado
	Preço (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	R\$ - m <sup>2</sup>	F. Oferta	F. Local.	F. Cons.	F. Homog.	R / m <sup>2</sup>
03.	R\$ 220.000,00	135,00	R\$ 1.629,63	0,95	1,1	1,185	1,2383	R\$ 2.018,01
14.	R\$ 340.000,00	169,25	R\$ 2.008,86	0,95	1,1	1,215	1,2383	R\$ 2.550,60
17.	R\$ 385.000,00	196,34	R\$ 1.960,88	0,95	1,1	1,299	1,3575	R\$ 2.661,81
<b>A</b>	Média		R\$ 1.866,46	Média				R\$ 2.410,14
Área do Imóvel:		378,00	m <sup>2</sup>	Média Saneada. Heid. "E" (-) 18,10%				R\$ 1.973,90
<b>B</b>	PARAMETRIZAÇÃO PERCENTUAL DOS LIMITES DE MERCADO EM VARIAÇÃO DE 5%							
01. Limite Inferior			R\$ 1.973,90 (-) 5%				R\$ 1.875,21	
02. Limite Médio			R\$ 1.973,90 (X) 1				R\$ 1.973,90	
03. Limite Superior			R\$ 1.973,90 (+) 5%				R\$ 2.072,60	
<b>D</b>	VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO		R\$ 2.072,60 X 378,00 (ÁREA DO IMÓVEL)				R\$ 783.442,76	
							Arredondamento	
			R\$ 2.063,492063 X 378,00 (ÁREA DO IMÓVEL)				R\$ 780.000,00	

\* **Tabela Heidecke – “E”.** Definição: **REPAROS SIMPLES.** Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem, em parte, a operação e a funcionalidade. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

## 21. CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO

- O valor de mercado indicado no presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para venda, seguindo os critérios descritos em todo o desenvolvimento do trabalho, cujas premissas encontram-se nele determinado, considerou a muito boa localização e com baixa oferta de imóveis à venda no Jardim Presidente, em que está localizado o imóvel avaliando. Adotou-se, desta forma, o limite superior como valor justo para transação imobiliária.

<b>Valor do imóvel para venda, no estado em que se encontra:</b>	<b>R\$ 780.000,00</b>
<b>(Setecentos e Oitenta Mil Reais)</b>	

## 22. DOCUMENTAÇÃO - ANEXOS:

- Segue a descrição da documentação consultada para elaboração do Parecer Técnico:

ANEXO I – Memorial de Imagens e Fotos do Imóvel.

ANEXO II – Memorial de Amostras e de Cálculos – Pesquisa Mercadológica.

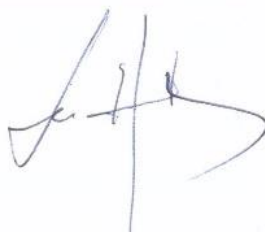
ANEXO III – Certidão de Matrícula nº 11.885 (Datada de 19/04/2023).

ANEXO IV – Certidões – Prefeitura de Leme (Datada de 19/04/2023).

ANEXO V – Breve Currículo do Perito Avaliador.

ANEXO VI – Credenciais do Perito Avaliador.

Limeira, 10 de maio de 2023.



Perito Avaliador  
Luiz Henrique dos Reis




**Selo Certificador – QR CODE nº 044135 – Expedido pelo Sistema CRECI/COFECI**

## TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a constar, dou por encerrado o presente **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária** para venda do Imóvel Avaliando, localizado na Cidade de Leme – SP, com registro em Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de Leme – SP, sob nº 11.885, que contém 29 (vinte e nove) páginas do parecer, 01 (uma) página de Termo de Encerramento e 06 (seis) anexos, com 60 (sessenta páginas), totalizando 90 (noventa páginas) páginas eletrônicas em PDF, com assinaturas digitais e com Selo Certificador Qr Code nº 044135, expedido pelo Sistema COFECI / CRECI – SP.

Limeira, 10 de maio de 2023.



---

Perito Avaliador  
Luiz Henrique dos Reis  
CRECISP 64030  
CNAI 24287



**Selo Certificador – QR CODE nº 044135 – Expedido pelo Sistema CRECI/COFECI**

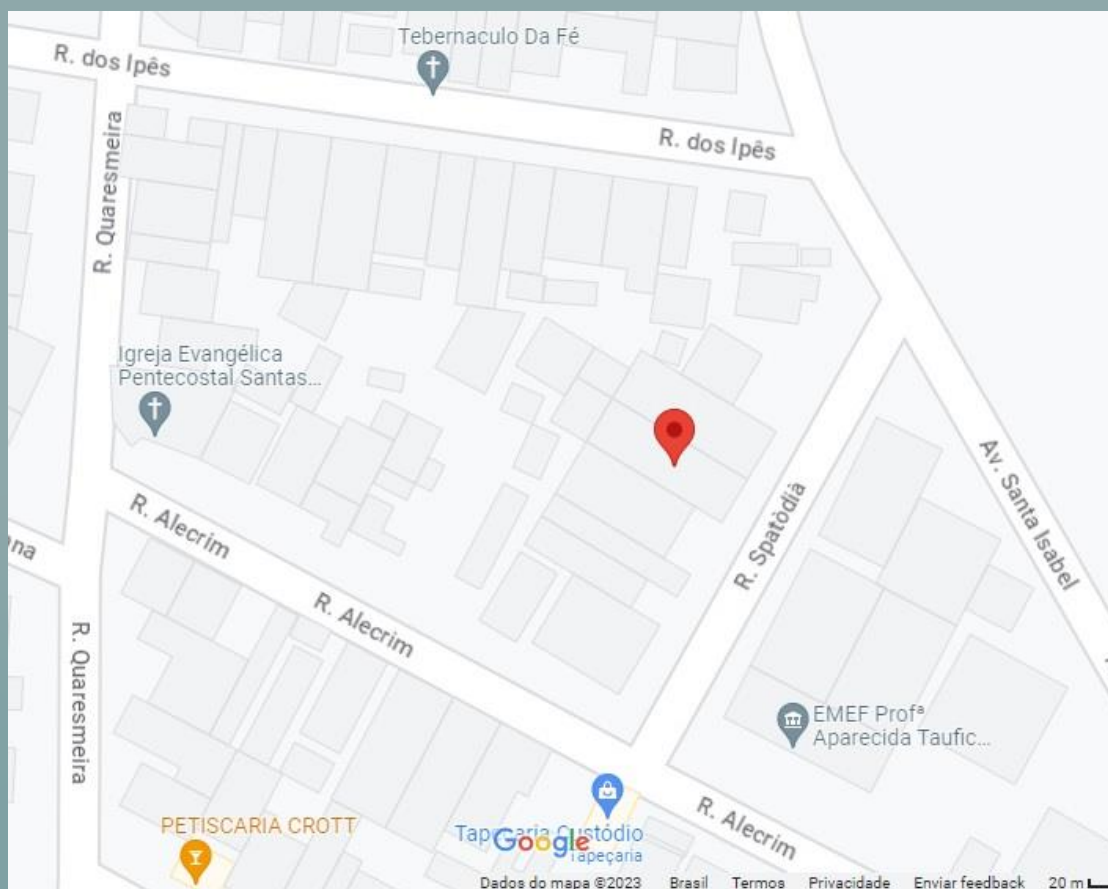
## Anexo I



# Memorial Fotos e Imagens

Visita Técnica

27/04/2023



Mapa – Quadra “J” – Google – Localização: 22°10'40.0"S 47°22'20.3"W

Imóvel Avaliando – Rua Spatòdià, 45 - Jardim Presidente, Leme - SP.





**Vista Aérea – Quadra “J”. Google – Localização: 22°10'40.0"S 47°22'20.3"W**

**Imóvel Avaliando – Rua Spatòdià, 45 - Jardim Presidente, Leme - SP.**

# Rua Spátodià - Início



**Google Earth - Maps – Rua Spátodià – Início – Leme – SP.**

# Rua Spatódià – Posição Intermediária



Google Earth - Maps – Rua Spatódià – Intermediária – Leme – SP.

# Rua Spatodià – Final



**Google Earth - Maps – Rua Spatodià – Final – Leme – SP.**

# Fachada do Imóvel Avaliando

Rua Spatódià, nº 45 – Jd. Presidente – Leme / SP.



# Composição do Imóvel Avaliando Bloco I – Pavimento Térreo Portão e Corredor (Acesso) às Moradias



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Térreo

### Moradia Contígua ao Salão Comercial

### Alugada para Família

fls. 962



**Entrada pela Lavanderia**

# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Térreo

### Moradia Contígua ao Salão Comercial

### Cozinha e Sala de Estar





# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Térreo

### Moradia Contígua ao Salão Comercial

### Dormitório e Despensa

fls. 964



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Térreo

### Moradia Contígua ao Salão Comercial

#### Banheiro

fls. 965



# Composição do Imóvel Avaliando Bloco I – Pavimento Superior Garagem e Escadas (Acesso)



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Superior

### Moradia Principal - Proprietários

### Varanda de Acesso à Moradia

fls. 967



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Superior

### Moradia Principal - Proprietários

### Acesso à Moradia

fls. 968



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Superior

### Moradia Principal - Proprietários

### Cozinha Ampla

fls. 969



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Superior

### Moradia Principal - Proprietários

### Copa e Churrasqueira

fls. 970



# Composição do Imóvel Avaliando Bloco I – Pavimento Superior

Moradia Principal - Proprietários  
Sala de Jantar – Vidro Temperado

fls. 971





# Composição do Imóvel Avaliando Bloco I – Pavimento Superior

Moradia Principal - Proprietários  
Sala de Estar I – Vidro Temperado

fls. 972



# Composição do Imóvel Avaliando Bloco I – Pavimento Superior

Moradia Principal - Proprietários

Entrada Sala de Estar II – Porta Balcão

fls. 973



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Superior

### Moradia Principal - Proprietários

### Sala de Estar II – Principal

fls. 974



# Composição do Imóvel Avaliando Bloco I – Pavimento Superior

Moradia Principal - Proprietários

Suíte I

fls. 975



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Superior

### Moradia Principal. Banheiro da Suíte I

fls. 976



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco I – Pavimento Superior

### Suíte II (Dormitório, Banheiro e Closet)

fls. 977



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco II – Pavimento Térreo

### Edícula (Garagem e Varanda Coberta)

fls. 978



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco II – Pavimento Térreo

### Edícula (Lavanderia, Cozinha, Varanda e Jd. Inverno)

fls. 979



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2023 às 20:51, sob o número WLRA237007928603. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004603-22.2017.8.26.0320 e código F16F944.



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco II – Pavimento Térreo

### Edícula (Lavanderia e Cozinha)

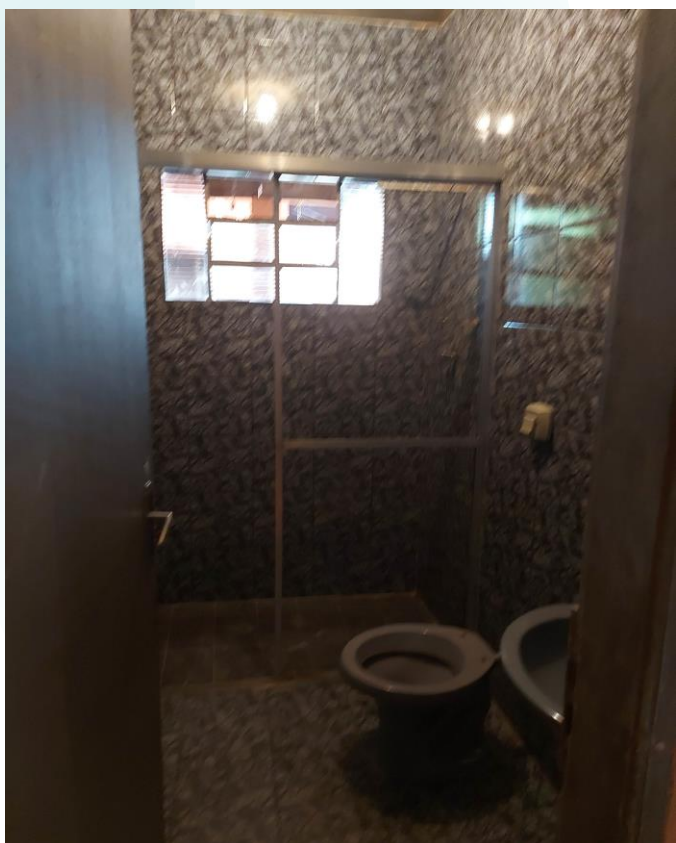


# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco II – Pavimento Térreo

### Edícula (Sala de Estar, WC e Dormitório I)

fls. 981



# Composição do Imóvel Avaliando

## Bloco II – Pavimento Térreo

### Edícula (Dormitório II e III)

fls. 982



# Composição do Imóvel Avaliando Bloco I e II –Térreo e Superior

## Distribuição de Energia Elétrica

### I) Luz – Salão e Residência Contígua



### II) Luz – Superior e Fundos



I) Consumo de Energia. Compartilhada com Moradia Anexa

II) Consumo Energia. Independentes: Edícula e Superior

# Composição do Imóvel Avaliando Bloco I e II –Térreo e Superior

## Fornecimento de Água

### Água – Pavimento Térreo e Superior



Fornecimento de Água. Padrão I - Edícula (Fundos)

Fornecimento de Água. Padrão II. Salão, Moradia Contígua e Superior

# Composição do Imóvel Avaliando Bloco I e II –Térreo e Superior

## Distribuição de Áreas entre Pavimentos

Composição do Imóvel – Terreno + Construção - 1993	
Descrição	Dimensões (M <sup>2</sup> )
Terreno	446,00 m <sup>2</sup>
Construção	29,64 m <sup>2</sup>
Padrão	Baixo

Composição do Imóvel – Terreno + Construção - Atual	
Descrição	Dimensões (M <sup>2</sup> )
Terreno	446,00 m <sup>2</sup>
Construção	378,00 m <sup>2</sup>
% Construção x Terreno	84,75%
Padrão Integralizado	Popular

Composição Construtiva Geral do Imóvel	
Descrição	Dimensões (M <sup>2</sup> )
Áreas com Coberturas com Beirais	378,00 m <sup>2</sup>
Áreas sem Coberturas	68,00 m <sup>2</sup>

Composição. Detalhes Construtivos do Imóvel - Coberturas	
Descrição	Dimensões (M <sup>2</sup> )
Lajes em Concreto	378,00 m <sup>2</sup>
Estruturas em Vigas - Concreto	
Estrutura em Madeira com Beirais	
Forros em Concreto	
Telhas Cerâmicas	

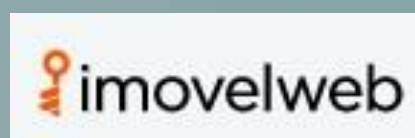
## Anexo - II



# Memorial de Amostras

Pesquisa em Imobiliárias - Website

10/05/2023

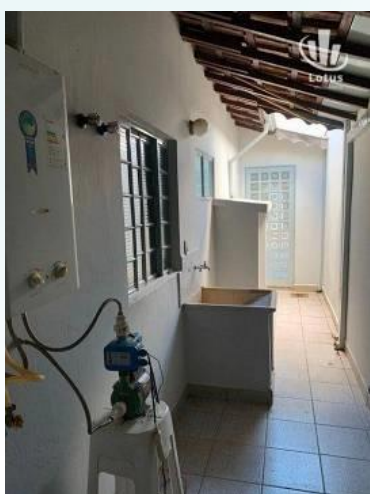


Imobiliárias – Seleção Final



# Imóvel – Jardim Presidente

Amostra Seleccionada nº 03.



# Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 03.

## Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios;  
02 banheiros;  
01 Lavanderia coberta;  
02 vagas para autos

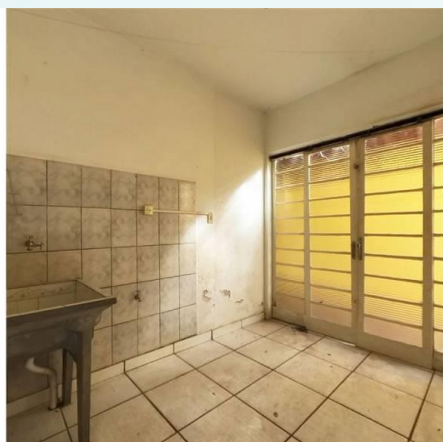
**Área Construída: 135,00 m<sup>2</sup>**

**Área Terreno: 200,00 m<sup>2</sup>**

**Preço: R\$ 220.000,00**

# Imóvel – Centro

Amostra Seleccionada nº 14.



# Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 14.

## Descrição

### Térreo:

03 dormitórios,  
02 banheiros,  
Sala de estar;  
Copa/cozinha;  
Lavanderia;  
Vaga para 02 carros.

**Área Construída: 170,00 m<sup>2</sup>**

**Área Terreno: 250,00 m<sup>2</sup>**

**Preço: R\$ 340.000,00**

# Imóvel – Centro

Amostra Seleccionada nº 17.



# Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 17.

## Descrição

### Imóvel com:

03 dormitórios,  
01 suíte;  
02 banheiros;  
Vaga para 02 carros.

Área Construída: 196,34 m<sup>2</sup>

Área Terreno: 365,53 m<sup>2</sup>

**Preço: R\$ 380.000,00**

# I) QUADRO AMOSTRAL GERAL DE PESQUISA DE MERCADO.

Número de Amostras 17.

Amostra	Bairro	Id. Média	Dor.	WC	Padrão	R\$ Venda	M²	Fonte	R\$ M² Venda
01.	Vila Bela Vista	25	4	2	Médio	R\$ 390.000,00	160	Vila Real	R\$ 2.437,50
02.	Centro	40	4	2	Popular	R\$ 330.000,00	207,4	Iguatemi	R\$ 1.591,16
03.	Jd. Presidente	25	3	2	Popular	R\$ 220.000,00	135	I. Web	R\$ 1.629,63
04.	V. Stª Terez.	40	3	2	Popular	R\$ 330.000,00	182	Iguatemi	R\$ 1.813,19
05.	Jd. Stª Rita	40	3	2	Popular	R\$ 450.000,00	226	Vila Real	R\$ 1.991,15
06.	Jd. Presidente	40	3	2	Popular	R\$ 230.000,00	300	I. Web	R\$ 776,67
07.	Jd. V. Alegre	40	2	1	Popular	R\$ 150.000,00	90	Iguatemi	R\$ 1.666,67
08.	Jd. Ariana	25	3	1	Médio	R\$ 339.000,00	220	C.Mineira	R\$ 1.540,91
09.	Jd. S.Francisco	25	2	2	Médio	R\$ 260.000,00	120	Vila Real	R\$ 1.833,33
10.	V. Bancária	30	3	1	Popular	R\$ 413.000,00	171	I. Web	R\$ 2.415,21
11.	Rocco Lenci	15	2	1	Popular	R\$ 195.000,00	125	C.Mineira	R\$ 1.560,00
12.	Centro	20	2	1	Popular	R\$ 270.000,00	154	Iguatemi	R\$ 1.753,25
13.	Centro	30	3	2	Médio	R\$ 490.000,00	202,38	Iguatemi	R\$ 2.421,15
14.	Centro	30	3	2	Popular	R\$ 340.000,00	169,25	Iguatemi	R\$ 2.008,81
15.	Centro	50	3	2	Popular	R\$ 460.000,00	184,84	Iguatemi	R\$ 2.488,63
16.	Centro	30	3	3	Médio	R\$ 700.000,00	280	Iguatemi	R\$ 2.500,00
17.	Centro	40	3	2	Popular	R\$ 385.000,00	196,34	Iguatemi	R\$ 1.960,81

<b>Padrão</b>	Considera: Idade Média, Tipo Construtivo, de Acabamento e Estado de Conservação.
<b>Popular</b>	Idade média de construção ou reformas gerais acima de 25 anos, baixo padrão e baixo índice de conservação.
<b>Médio</b>	Idade média de construção ou reformas gerais entre 15 e 25 anos, médio padrão e médio índice de conservação.
<b>Alto</b>	Idade média de construção ou reformas gerais até 15 anos, elevado padrão e elevado índice de conservação.

**Popular:** O Padrão do Imóvel Avaliando é o Popular: Idade média de construção ou reformas gerais acima de 25 anos, baixo padrão e baixo índice de conservação.

## II) QUADRO - AMOSTRAS SELECIONADAS DE PESQUISA DE MERCADO.

Número de Amostras Seleccionadas: 03.

Amostra	Bairro	Id. Média	Dor.	Suítes	Padrão	R\$ Venda	M <sup>2</sup>	Fonte	R\$ M <sup>2</sup> Venda
03.	Jd. Presidente	25	3	2	Popular	R\$ 220.000,00	135	I. Web	R\$ 1.629,63
14.	Centro	30	3	2	Popular	R\$ 340.000,00	169,25	Iguatemi	R\$ 2.008,27
17.	Centro	40	3	2	Popular	R\$ 385.000,00	196,34	Iguatemi	R\$ 1.960,30

<b>Amostras</b>	Homogeneizadas: 03,14 e 17.
<b>Motivos</b>	Idade Média, Padrão, Localização e Estado de Conservação.
<b>Total - R\$</b>	Soma da Amostras (03+14+17) = R\$ 5.599,37
<b>Média - R\$</b>	<b>R\$ 1.866,46</b>



# III) FATORES CONSIDERADOS E TRATAMENTO DE DADOS.

## MEMÓRIA DE CÁLCULO E FATORES.

TABELA DE ROSS-HEIDECKE											
AMOSTRAS	IDADE	IDADE	IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
		ÚTIL		A	B	C	D	E	F	G	H
03.	25	60	40	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
14.	30	60	50	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
17.	40	60	20	0,288	0,288	0,299	0,41	0,49	0,519	0,659	0,82
IA	25	60	34	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79

# IV) FATORES CONSIDERADOS E TRATAMENTO DE DADOS.

## MEMÓRIA DE CÁLCULO E FATORES.

C	Estado de Conservação - Tabela Ross-Heidecke		
Legenda	Amostras	Classificação	Coefficiente
CA	03.	C - 40%	0,185
CA	14.	C - 50%	0,215
CA	17.	C - 20%	0,299
IA	Imóvel Avaliando	E - 34%	0,315

Legendas	Fatores Considerados	Cálculo	M e m ó r i a
F. Oferta	Fator Oferta	$FO = (-) 5\%$	
F. Local	Fator Localização	$FL = B/A$	
F. Cons.	Fator Conservação	$FC = (-) 1 + (CA-IA)$	
F. Homog.	Fator Homogeneidade	$FH = FO*FL*FC$	

# V) FATORES CONSIDERADOS E TRATAMENTO DE DADOS.

## MEMÓRIA DE CÁLCULO E FATORES.

Amostras	Valores			Fatores					Valor
	Preço (R\$)	Área (m²)	R\$ - m²	F. Oferta	F. Local.	F. Cons.	F. Homog.	Ajustado	
								R / m²	
03.	R\$ 220.000,00	135	R\$ 1.629,63	0,95	1,1	1,185	1,2383	R\$ 2.018,01	
14.	R\$ 340.000,00	169,25	R\$ 2.008,86	0,95	1,1	1,215	1,2383	R\$ 2.550,60	
17.	R\$ 385.000,00	196,34	R\$ 1.960,88	0,95	1,1	1,299	1,3575	R\$ 2.661,81	
<b>A</b>	Média		R\$ 1.866,46	Média				R\$ 2.410,14	
Área do Imóvel:		378	m²	Média Saneada. Heid. "E" (-) 18,10%				R\$ 1.973,90	
<b>B</b>	PARAMETRIZAÇÃO PERCENTUAL DOS LIMITES DE MERCADO EM VARIAÇÃO DE 5%								
01. Limite Inferior			R\$ 1.973,90 (-) 5%				R\$ 1.875,21		
02. Limite Médio			R\$ 1.973,90 (X) 1				R\$ 1.973,90		
03. Limite Superior			R\$ 1.973,90 (+) 5%				R\$ 2.072,60		
0D	VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO		R\$ 2.072,60 X 378,00 (ÁREA DO IMÓVEL)				R\$ 783.442,76		
							Arredondamento		
			R\$ 2.063,492063 X 378,00 (ÁREA DO IMÓVEL)				R\$ 780.000,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2023 às 20:51, sob o número WLRA23700792603. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004603-22.2017.8.26.0320 e código F16F94D.

Anexo III



Certidão de Matrícula

---

**Certidão de Matrícula Atual**  
**nº 11.885**

19/04/2023

# Certidão de Matrícula Nº 11.855

fls. 1000

Folha Nº 001

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:19/04/2023 16:10:27

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LEME - SP. *Júlio*

LIVRO 2 - Registro Geral

FLS. 01

MATRÍCULA 11.855 - DATA 18 de maio de 1983

IMÓVEL:- Um lote de terreno sem benfeitoria, situado nesta cidade e comarca de Leme, no Jardim Presidente, sob nº 13 da quadra "J", com a área de 445,00 metros quadrados, localizado com frente para a rua Spatódia, medindo 10,00 metros de frente, do lado direito mede 41,00 metros mais 4,25 metros em confrontação com os lotes 07, 08 e 12, do lado esquerdo mede 45,00 metros em confrontação com o lote 14, nos fundos mede 8,00 metros em confrontação com o lote 20. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Leme sob - 5-1881-0000. Próprietária:- Preferencia Imóveis S/C Ltda, com domicílio social nesta cidade de Leme, na rua João Pessoa, 245, CGC/MF nº 46.967.352.0001-11. Título Aquisitivo:- Registro 3/521, livro 2 RG, CRI de Leme. O Oficial *Júlio* (Bel. José Danilo Corrêa):

R.1/11.855:- Leme (SP) 07 de Outubro de 1.988. TRANSMITENTE:- PREFERENCIA IMÓVEIS S/C LTDA., que anteriormente denominava-se Imobiliária Planalto S/C Ltda., inscrita no CGC/MF sob nº 46.967.352/001-11, com sede nesta cidade e comarca de Leme, à Avenida Dr. Jmabeiro Costa nº 50, neste ato, representada pelo sócio SR JOAQUIM LOPES TROYA., brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade com RG/SSP-SF nº 4.482.752 e do CIO/MF. sob nº 015.755.978/53, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Leme, à Rua Marechal Castelo Branco nº 190, nos termos do contrato social devidamente registrado sob nº 05, às fls. 3vº/4, do Livro de Registro Civil de Pessoas Jurídicas deste cartório e posterior alteração contratual averbada em 01/06/80; e pelo Sr. MANOEL SOTERO FREDESCO, brasileiro, casado, agricultor, portador da cédula de identidade com RG/SSP-SF nº 3.678.532 e do CIO nº 153.483.858/91, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Leme, à Rua Rafael de Barros nº 1.021, nos termos da procuração lavrada em data de 14/09/84, às fls. 133, do Livro nº 22, do 1º Cartório de Notas desta Comarca de Leme, da qual acha-se uma cópia arquivada nestas notas, do 2º Cartório às fls. 14 do livro de arquivo de procurações nº 02. ADQUIRENTE:- SR. ESPEDITO FINCO VANDERLEY, motorista, portador da cédula de identidade com RG/SSP-SF nº 12.801.743, casado sob o regime da comunhão universal de bens em data de 05/06/1.971, com Dª MARIA DA CONCEIÇÃO FARIAS VANDERLEY, trabalhadora rural, portadora da cédula de identidade com RG/SSP-SF nº 19.698.780, ambos brasileiros, legalmente casados sob o regime da comunhão universal de bens, em data de 05/06/1971, digo, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nºs

174.465.549/91 e 090.417.688/<sup>continuação</sup>12, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade e comarca de Leme, à Rua Martinho Hilsdorf nº607. TÍTULO: Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública em 30 de Agosto de 1.988, nas notas do 2º Cartório de Leme, livro 099, fls.029. VALOR:- Cz\$25.000,00 ( Vinte e cinco mil cruzados ) com o valor venal para o ano 1988 de Cz\$17260,20 O Oficial José Danilo Corrêa Bel. José Danilo Corrêa.-

Av.2/11.885:- LEME(SP), 07 de Outubro de 1.988. De conformidade com escritura pública de 30 de Agosto de 1.988, das notas do 2º Cartório de Leme, livro 99 - fls. 29/30, faço a presente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta localização se em seu lado par, distante o seu canto direito 45,00 metros da esquina desta com a rua Alecrim. O Oficial José Danilo Corrêa (Bel. José Danilo Corrêa).-

R.3/11.885:- Leme (SP), 11 de Janeiro de 1.989. TRANSITENTES:- ESPEDITO FINTO VANDERLEY, motorista, portador da cédula de identidade com RG/SSP-SP nº12.801.743 e sua mulher MARIA DA CONCEIÇÃO FARIAS VANDERLEY, trabalhadora rural, portadora da cédula de identidade com RG/SSP-SP nº19.690.780, ambos brasileiros, legalmente casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 05/06/71, inscritos no CPF/ATF nº174.465.549/91 e 090.417.688/12 respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade e comarca de Leme, à Rua Martinho Hilsdorf nº607. ADQUIRENTE:- Geraldo Beltrame Oliveira, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da cédula de identidade com RG/SSP-SP nº3.117.048, inscrito no CPF/ATF nº022.751.638/91, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Leme, à Rua Da Roz Bortollo, nº360, Jardim Amália. TÍTULO:- Venda e Compra. FORMA DE TÍTULO: Escritura Pública em 30 de Novembro de 1.988, no único Cartório Notas de Leme, Bel.- Sebastião Roque Domingues Dos Santos, Livro 105, fls.033. VALOR Cz\$60.000,00 ( Sessenta mil cruzados). O Oficial José Danilo Corrêa Bel. José Danilo Corrêa.-

R.4/11.885 - LEME (SP), 24 de fevereiro de 1.993. Por escritura pública de venda e compra, das notas do 2º Cartório de Notas e Anexo de Leme, SP, livro 139 fls. 236, de 25 de março de 1.992, o proprietário pelo R.3/11.885 vendeu o imóvel objeto desta matrícula a JOSÉ FERREIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade com RG/SSP-SP nº 16.812.721 e do CIC/MP sob nº 725.474.648-53, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Leme, à Rua Maria Abade Ulson nº 471 Jardim Itamaraty, pelo valor de Cz\$3750.000,00, com o VV atualizado pela RESP de Cz\$12.293.658,00. O Oficial Substituto Carlos Rafael Eigenheer.


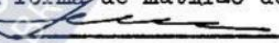
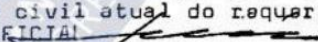
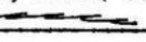
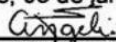
Av.5/11.885 - LEME (SP), 27 de abril de 1.993. Conforme requerimento, acompanhado com certidão de construção, expedida pelo Setor de Cadastro Imobiliário de Leme, SP, em 17 de março de 1.993, JOSÉ FERREIRA DA SILVA, requereu a presente averbação a fim de constar que construiu um prédio residencial para dentro do alinhamento da Rua Spatódia, lote 13 da quadra J no Jardim Presidente, o qual recebeu o número 45, conforme requerimento e alvará nº 959 de 05.

# Certidão de Matrícula Nº 11.855

fls. 1002

Folha Nº 002

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:19/04/2023 16:10:27

<b>PRIMEIRO CARTÓRIO - FÓRO EXTRAJUDICIAL</b>	
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LEME - SP</b>	
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	FLS. 02.-
MATRÍCULA nº 11.885 - DATA 27 de abril de 1.993.- (continuação de fls. 01).-	
12.91, construção essa com a área de 29,64m2, cadastrada na municipalidade local sob nº 4.1881.0010.00, com o VV atualizado pela-UFESP de R\$6.945.567,00, feita em forma de mutação de acordo com o decreto lei 1.976/82. O Oficial  Bel. José - Danilo Corrêa.-	
Av. 6/11.885 - Leme, 29 de abril de 1993. Conforme requerimento formulado a este cartório por Jose Ferreira da Silva, devidamente instruído com certidão de casamento na qual consta a averbação -- de sua separação consensual, os quais ficam arquivados neste cartório, faço a presente averbação para ficar constando nesta matrícula que o estado civil atual do requerente é o de separado consensualmente. O OFICIAL  (Bel. José Danilo Corrêa)..	
R.4/11.885 - LEME (SP), 23 de novembro de 1.993. Por escritura pública de venda e compra, das notas do 2º Cartório de Notas e Anexo de Leme, SP, livro 152 fls. 03, de 06 de abril de 1.993, o proprietário pelo R.4;Av.5;6/11.885 JOSÉ FERREIRA DA SILVA, vendeu o imóvel objeto desta matrícula à AIRTON GONÇALVES DE OLIVEIRA, pedreiro, portador da CI/RG/SSP-SP nº 12.804.177 e do CIC/MF nº 983 479.188-72, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 28.11.78, com SEBASTIANA ROSA LADEIRA DE OLIVEIRA, do lar, portadora da CI/RG/SSP-SP nº 24.700.952-0 e do CIC/MF nº 027.043.008-36, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade e comarca de Leme, à Rua Spatódia, 45, Jardim Presidente, pelo valor de R\$16.500.000,00, com o VV atualizado pela UFESP de R\$172.453,00 O Oficial  Bel. José Danilo Corrêa.-	
Prenotação n. 155.408, de 09 de maio de 2019.	
<b>AV.08 - PENHORA:</b> Consta da certidão de penhora expedida em 09/05/2019, pelo 2º Ofício Cível da comarca de Limeira-SP, nos autos da ação de execução civil (número de ordem: 1004603-22.2017.8.26.0320 - Penhora Online: PH000265100), movida por C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF n. 02.300.098/0001-28, em face de AIRTON GONÇALVES DE OLIVEIRA e SEBASTIANA ROSA LADEIRA DE OLIVEIRA - já qualificados, e OUTRO, que o imóvel foi PENHORADO para garantia da dívida no valor de R\$ 404.411,76 (quatrocentos e quatro mil, quatrocentos e onze reais e setenta e seis centavos), tendo sido nomeados depositários do bem, AIRTON GONÇALVES DE OLIVEIRA e SEBASTIANA ROSA LADEIRA DE OLIVEIRA. Selo digital n.: 1203523J1000000001876901V. Leme, 03 de junho de 2019. Eu  (Julia Salmazi de Angeli) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.	

Anexo IV



Certidões P. Leme/SP

---

**Espelho Cadastro Imobiliário**

**Certidão Positiva de Débitos**

**Certidão de Valor Venal**

19/04/2023



# Espelho de Cadastro Imobiliário

fls. 1004

Folha Nº 001



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
Rua: Dr. Armando Sales de Oliveira, nº 453 - CEP: 13610-220

-----Espelho do Cadastro - Imobiliario-----

Cadastro.....: 41881001000-0

001 - Proprietario.....: AIRTON GONCALVES DE OLIVEIRA  
003 - Endereco Entrega....: SPATODIA , 45  
004 - Cidade Corresp.....: LEME  
005 - UF Corresp.....: SP  
006 - Numero do Lote.....: 13  
007 - Numero da Quadra....: J  
008 - Ref. Cadastral.....: 98347918872 AIRTON GONCALVES DE OLIVEIRA  
009 - Col-Lixo.....: 1 Sim  
010 - Codigo Rua.....: 1881 R SPATODIA  
011 - Numero do Imovel....: 45  
012 - Codigo do Bairro....: 69 JARDIM PRESIDENTE  
013 - CEP Corresp.....: 13616-090  
014 - Testada.....: 10,00  
015 - M2 Terreno.....: 446,00  
016 - Categoria.....: 4 4  
017 - m2-Construcao.....: 233,60  
018 - Calcada.....: 0 Não  
019 - Guias-Sarjetas.....: 1 Sim  
020 - Asfalto.....: 1 Sim  
021 - Muro.....: 0 Não  
022 - Limpeza Publica....: 1 Sim  
023 - Esgoto.....: 1 Sim  
024 - Agua.....: 1 Sim  
025 - Iluminacao Publica..: 1 Sim  
026 - Cat-Piscina.....: 0 Nao  
027 - M2-Piscina.....: 0,00  
028 - Categoria-2.....: 5 5  
029 - M2-Construcao 2....: 144,40  
033 - Complemento End....: 0  
034 - Com/Ind.....: 0  
035 - SIT. NOVO.....: 0  
036 - Excedente.....: 0  
037 - Desc-Imp.....: 0  
040 - Ocupacao.....: 5 5  
041 - Situacao.....: 3 3  
042 - Topografia.....: 2 2  
043 - Pedologia.....: 0 Terreno  
044 - Patrimonio.....: 5 5  
045 - Rede Eletrica.....: 1 Sim  
046 - Rede Agua.....: 1 Sim  
047 - Rede Esgoto.....: 1 Sim  
048 - Telefone.....: 0 Nao  
049 - POCO.....: 0 Nao  
050 - Fossa.....: 0 Nao  
051 - Piscina.....: 0 Nao  
052 - Utilizacao.....: 0 Terreno  
053 - Caracteristica.....: 6 6  
054 - Uso.....: 1 1  
055 - Posicao.....: 0 Terreno  
056 - Alinhamento.....: 2 2  
057 - Tipo Construcao....: 0 Terreno  
058 - Estrutura.....: 2 2  
059 - Revestimento Externo: 0 Terreno  
060 - Revestimento Interno: 4 4  
061 - Acabamento Externo..: 0 Terreno  
062 - Revestimento Interno: 0 Terreno  
063 - Piso.....: 0 Terreno  
064 - Forro.....: 0 Terreno  
065 - Cobertura.....: 3 3  
066 - Esquadrias.....: 1 1  
067 - Instalacao Eletrica.: 0 Terreno  
068 - Instalacao Sanitaria: 4 4

# Espelho de Cadastro Imobiliário

fls. 1005

## Folha Nº 001. Continuação

069 - Conservacao.....: 3 3  
076 - CGC/CPF.....: 983.479.188-72  
077 - RG.....: 12.802.177-8  
079 - Total Construcao.....: 378,00  
080 - Descricao do Bairro.:  
081 - Apartamento.....: 0 NÃO  
263 - Responsavel.....:  
099 - Variavel.....: 0,00

---

# Certidão Positiva de Débito

fls. 1006

Folha Nº 001



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Finanças - Departamento da Receita

Rua: Dr. Armando Sales de Oliveira, nº 453 - CEP 13610-220

## CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS

4992 /2023

INTERESSADO(A): Emissão de certidão pelo atendimento ao cidadão

### D A D O S   D O   I M Ó V E L

PROPRIETÁRIO.: AIRTON GONCALVES DE OLIVEIRA

RESPONSÁVEL...:

INSCRIÇÃO....: 1 /41881001000-0

CNPJ/CPF...: 983.479.188-72

ENDEREÇO.....: R SPATODIA

NÚMERO...: 45

COMPL.ENDER...:

BAIRRO.....: JARDIM PRESIDENTE

LOTE.....: 13

QUADRA...: J

Certificamos que, conforme requerimento e dos assentamentos constantes em fichas e livros próprios desta Municipalidade, consta que o imóvel citado acima, É DEVEDOR no valor de R\$ 712,06 , referente a débitos vencidos, até a presente data.

Ano	Divida	Vencimento	Principal	Juros	Multa	Correção	Corrigido
1998	Taxa Limpeza Pública	15/02/1998	3,60	51,56	3,41	13,41	71,98
1998	Taxa Limpeza Pública	15/03/1998	3,60	51,38	3,41	13,41	71,80
1998	Taxa Limpeza Pública	15/04/1998	3,60	51,21	3,41	13,41	71,63
1998	Taxa Limpeza Pública	15/05/1998	3,60	51,04	3,41	13,41	71,46
1998	Taxa Limpeza Pública	15/06/1998	3,60	50,87	3,41	13,41	71,29
1998	Taxa Limpeza Pública	15/07/1998	3,60	50,70	3,41	13,41	71,12
1998	Taxa Limpeza Pública	15/08/1998	3,60	50,53	3,41	13,41	70,95
1998	Taxa Limpeza Pública	15/09/1998	3,60	50,36	3,41	13,41	70,78
1998	Taxa Limpeza Pública	15/10/1998	3,60	50,19	3,41	13,41	70,61
1998	Taxa Limpeza Pública	15/11/1998	3,60	50,02	3,41	13,41	70,44

TOTAL....: 712,06

RESSALVADO o direito desta Prefeitura Municipal, cobrar quaisquer dívidas de responsabilidade do Contribuinte que porventura venha a ser apurada, em relação à Certidão ora expedida, bem como, o direito de cobrar qualquer importância que venha a ser julgada devida, ainda que seu fato gerador tenha ocorrido antes desta data.

LEME, 19 de Abril de 2023.

OBSERVAÇÃO: ESTA CERTIDÃO NÃO SE APLICA QUANDO SE TRATAR DE DÉBITOS REFERENTES À I.S.S. DE CONSTRUÇÃO CIVIL.

Número de Autenticidade: 157960548157960

# Certidão de Valor Venal

fls. 1007

Folha Nº 002



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Finanças - Departamento da Receita  
Rua: Dr. Armando Sales de Oliveira, nº 453 - CEP 13610-220

Certidão de Valor Venal

2023/2509

C  
- E  
- R  
- T  
- I  
- F  
- I  
- C  
- O  
-, e dou fé, para os devidos fins de  
conformidade com a legislação em vigor e registros deste Núcleo,  
que o imóvel cadastrado nesta municipalidade sob. nº.  
4.1881.0010.00-0, tem o seguinte valor venal para o

Exercício.....=	2023
	Valores em Reais
Valor Venal do Terreno.....=	R\$. 66.920,48
Valor Venal da Construção.....=	R\$. 159.325,48
Valor Venal Total.....=	R\$. 226.245,96

Proprietário...:AIRTON GONCALVES DE OLIVEIRA

Compromissário.:

Dados do Imóvel:R SPATODIA 45  
JARDIM PRESIDENTE

Quadra:J Lote:13

Valor apurado de acordo com a Lei Complementar nº. 738 de  
05/12/2017.

Leme, 19/04/2023.

Número de Autenticidade: 578338296578338

## Anexo IV



### Breve Currículo

**Perito Avaliador**

**CRECISP nº 64030**

**CNAI nº 24287**

20/02/2023

# BREVE CURRÍCULO

fls. 1009

FOLHA Nº 01

## PERITO EM IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

LUIZ HENRIQUE DOS REIS  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 24287  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP 64030

### DADOS PESSOAIS:

Luiz Henrique dos Reis, brasileiro, paulistano, CEP 13481-470 - Limeira - SP.

### CADASTRO – AVALIADORES IMOBILIÁRIOS - COFECI

<https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis>

### CADASTRO – AUXILIARES DA JUSTIÇA - TJSP

<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica>

**Perito em Atuação Processual:** 1ª Vara Cível do Foro de Limeira do Estado de São Paulo

1. **Alienação Particular:** Processos nº 0007222-40.1997.8.26.0320 (Êxito - Venda).
2. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 1005647-47.2015.8.26.0320 (Concluído).
3. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 1011321-40.2014.8.26.0320 (Concluído).
4. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 1008903-32.2014.8.26.0320 (Concluído).

**Perito em Atuação Processual:** 2ª Vara Cível do Foro de Limeira do Estado de São Paulo

1. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 3001093-06.2013.8.26.0320 (Em andamento).
2. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 1004603-22.2017.8.26.0320 (Em andamento).
3. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 0009966-51.2010.8.26.0320 (Em andamento).

**Perito em Atuação Processual:** Vara da Família e Sucessões do Foro de Limeira do Estado de São Paulo

1. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 0012882-58.2010.8.26.0320 (Em andamento).

E-mail: [luiz.reis@creci.org.br](mailto:luiz.reis@creci.org.br)

Telefones: (19) 3703-2448 / (19) 98363-6344

# BREVE CURRÍCULO

fls. 1010

FOLHA Nº 02

## CURSOS DE CAPACITAÇÃO NA ÁREA IMOBILIÁRIA:

- **TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS (TTI)**, Transações Imobiliárias – 1996. Lei nº 5.6921, Par CFE - Conselho Federal de Educação nº 616, Deliberação do CEE - Conselho Estadual de Educação 09.09.1995. Registro nº 2099. Instituto de Pesquisas Educacionais. Escola Meritum – São Paulo – SP.
- **CURSO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**, Avaliador Imobiliário – PTAM – 2018. Portaria COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nº 059/2017, Registro nº 7630, Relação nº 395. IBREP – Santa Catarina – SC.
- **CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – 2018. Resolução COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nº 1.066/20 Ato Normativo nº 001/2011, Registro no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis nº 242
- **CURSO DE PERITO JUDICIAL**, Serviço Público Federal, CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, 2ª Região, Novo CPC – Lei nº 13.105/2015, expedido em 05/04/2017.

## CAPACITAÇÃO E ATUAÇÃO COMO PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS:

- Emissão de Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas e Laudos Periciais com autenticidade **Selo certificador COFECI em todas as suas peças, para imóveis urbanos e rurais, em ações de:**
  - Avaliações de Patrimônio LEI Nº 11.441 de 04/01/2007, em partilha de bens e separação de casais;
  - Avaliações de Bens para Penhora LEI Nº 11.382 de 22/01/2007;
  - Pareceres técnicos de imóveis para revisão municipal de Impostos (IPTU, ITBI, ITD);
  - Avaliações para Incorporadoras na aquisição de terrenos e glebas;
  - Avaliações Particulares na Compra e venda de imóveis;
  - Avaliações para Consórcios Imobiliários;
  - Avaliações de imóveis para Bancos e Factorings;
  - Revisão para desapropriação por órgãos municipais – estaduais - federais;
  - Cisão ou Fusão de empresas;
  - Em casos de Hipotecas e Seguros.

Limeira – SP, 10 de maio de 2023.



## Anexo VI



### Credenciais

**Perito Avaliador**

**CRECISP nº 64030**

**CNAI nº 24287**

10/05/2023



# CRENCIAIS

## CIRP – CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL CRECISP Nº 6403

**CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região - SP**  
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

**Registro Civil**

**Filiação:** MARCELO DOS REIS  
NAIR CAVAINI DOS REIS

**Naturalidade:** SAO PAULO - SP      **Data de Nascimento:** 17/09/1964

**RG:** 16748987 SSP - SP      **CPF:** 022.067.168-01

**Via:** 1º via      **Data de Inscrição no CRECI:** 25/07/2003

*Jose Augusto Viana*  
Jose Augusto Viana Neto  
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

*Arthur Bojajian*  
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: F74UQR

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE  
PROFISSIONAL 2023  
CRECISP 064030**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis  
**CNAI 24287**

**LUIZ HENRIQUE DOS REIS**




*Luiz Henrique dos Reis*

**VALIDADE**  
**30/04/2024**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/05/2023 às 20:51, sob o número WLRA23700792603. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004603-22.2017.8.26.0320 e código F16F955.

# CERTIFICADO DE AVALIADOR

CNAI Nº 24287

	<p align="center"><b>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL</b> Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI</p>	
<p align="center"><b>CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO</b></p>		
<p>O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis</p>		<p align="center">Nº 24287</p>
<p align="center"><b>Luiz Henrique dos Reis</b></p>		
<p align="center">inscrito em 24/06/2003 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 64.030 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir</p>		
<p align="center">PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</p>		
<p>Habilitação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias Certificado de Avaliação Expedido por:</p>	<p align="center">Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2023.</p>	
<p><b>JOÃO TEODORO DA SILVA</b> Presidente</p>	<p>LUIZ HENRIQUE DOS REIS:02206716801 REIS:02206716801 Dados: 2023.02.20 22:21:55 -03'00'</p>	<p align="center"><i>Prima</i> <b>RÔMULO SOARES DE LIMA</b> Diretor Secretário</p>
<p align="center">Assinatura do Avaliador Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima. Chave de Autenticação: b1fa9d1bc38c93f1d0b5b5da18f4413cb750530b</p>		