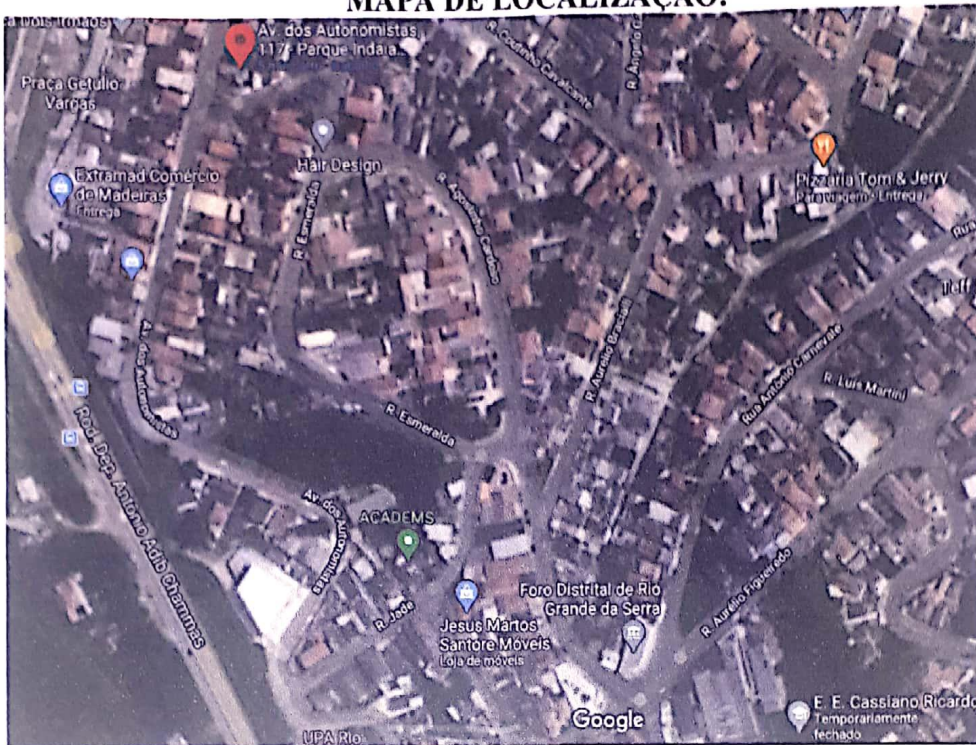


PARECER TÉCNICO SOBRE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Atendendo ao pedido da Sra. Ana Paula Jardim Teixeira Pessoa Ramos, inscrita no CPF sob o nº 124.707.728-42, para avaliação do imóvel localizado a Avenida Dos Autonomistas, nº 117 – Vila Figueiredo – Rio Grande da Serra - SP; venho expor o seguinte PARECER:

MAPA DE LOCALIZAÇÃO:



IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO:

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO, AVENIDA DOS AUTONOMISTAS.




CRECI 19127-F
CNPJ 30654

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

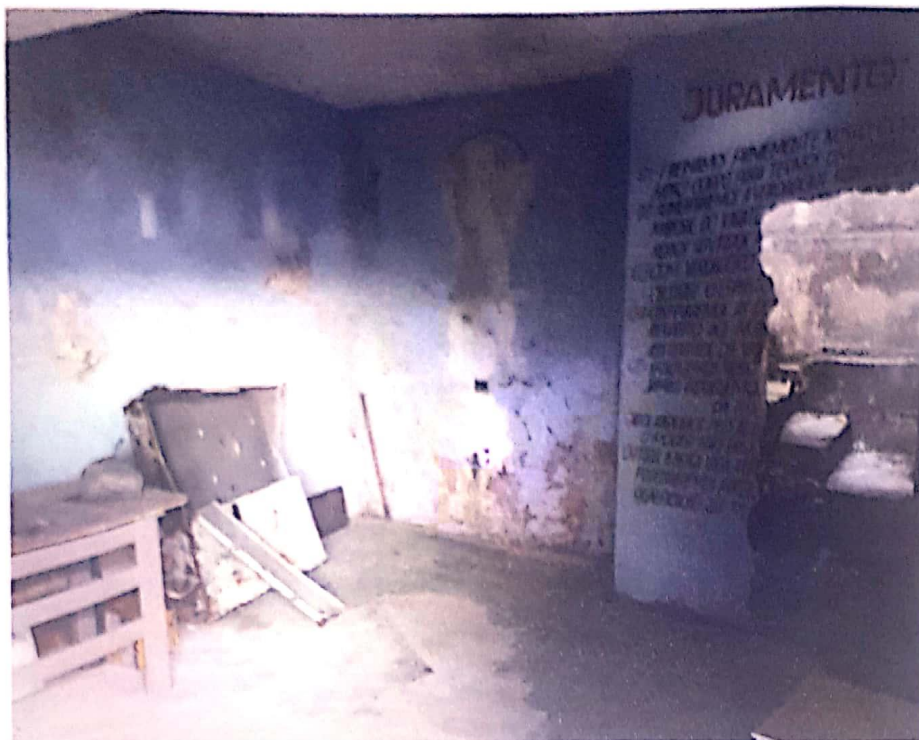


CRECI 19127-F
CNPJ 30654

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.
Site: www.luizguilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO MOLINA MELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:46, sob o número 10003497020218260512. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000349-70.2021.8.26.0512 e código eCafrUM9.

VISTA INTERNA IMÓVEL AVALIANDO



GARAGEM



GARAGEM



CRECI 19127-F
CNAI 30654

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

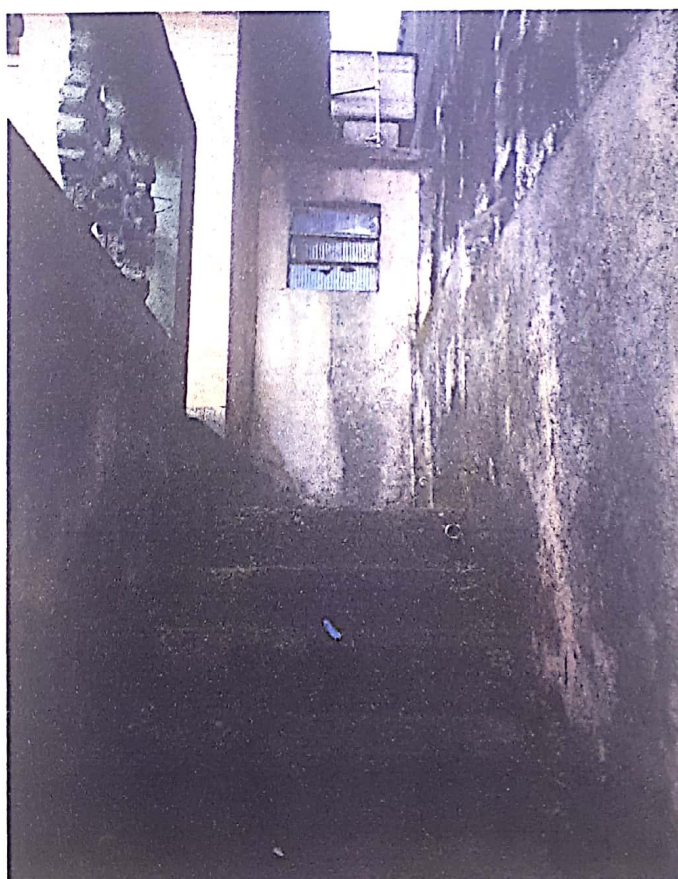


CRECI 19127-F
CNAI 30654

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.
Site: www.luizguilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com



BANHEIRO DA GARAGEM



ESCADA DE ACESSO PARA AS CASAS



LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.
Site: www.luizguilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com



CASA 01:



VISTA EXTERNA.



COZINHA E SALA



LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.

Site: www.luizquilhaerme Lopes Marques.com.br E-mail: luizquilhaerme_marques@hotmail.com





DORMITÓRIO



BANHEIRO



CRICI 19187-F
CNAE 806054

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.

Site: www.luizguilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com



CRICI 19187-F
CNAE 806054

CASA 02:



VISTA EXTERNA, ACESSO CASA



COZINHA



CRECI 19167-P
CNAI 8205-4

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.

Site: www.luizguilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com



CRECI 19167-P
CNAI 8205-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO MOLINA MELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:46, sob o número 10003497020218260512. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000349-70.2021.8.26.0512 e código eCafrUM9.



SALA



DORMITÓRIO 01



CRCI 19127-P
CNPJ 30654

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.

Site: www.luiquilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com



CRCI 19127-P
CNPJ 30654



DORMITÓRIO 02



BANHEIRO



CRECI 19127-F
CNAI 30654

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.

Site: www.luizguilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com

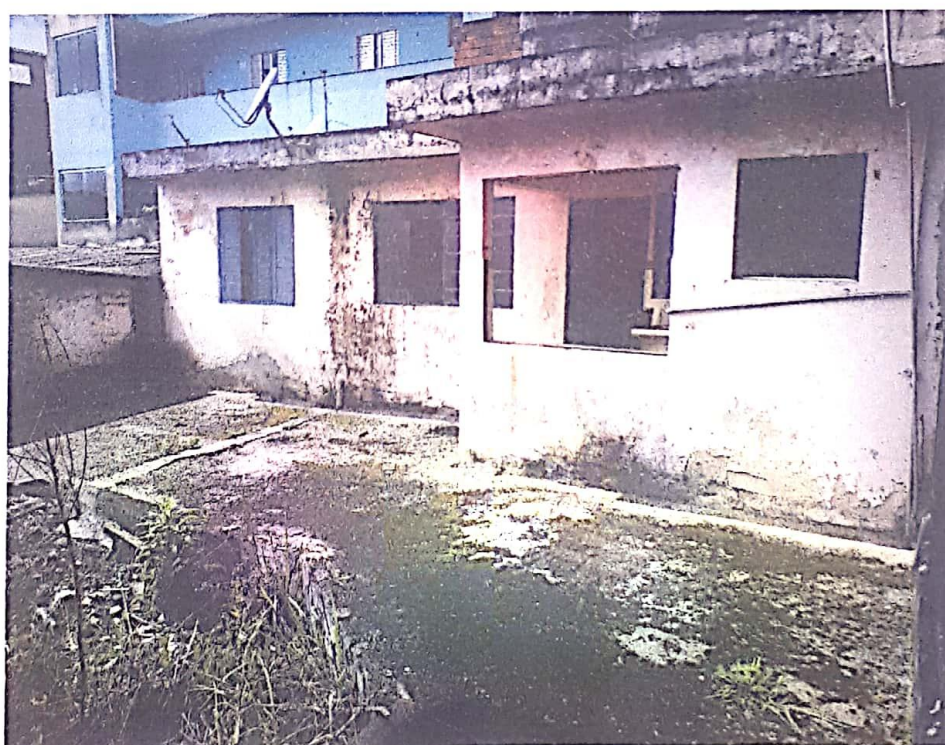


CRECI 19127-F
CNAI 30654

CASA 03:



ESCALADA DE ACESSO CASA



VISTA EXTERNA CASA



LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.
Site: www.luizguilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com





COZINHA



SALA



CRECI 191127-F
CNPJ 310654

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



CRECI 191127-F
CNPJ 310654

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.
Site: www.luiquilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com



DORMITÓRIO



BANHEIRO



CRECI 10127-F
CNU 30654

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.
Site: www.luizguilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com



CRECI 10127-F
CNU 30654

DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Imóvel registrado no cartório de registro de imóveis de Ribeirão Pires sob a matrícula nº 29.587, com o último registro de nº5 datado em 18/02/2021 (PARTILHA);

Área construída não registrada na matrícula do imóvel;

Imóvel devidamente cadastrado na Prefeitura municipal de Rio Grande da Serra sob os números: 43364.42.03.0624.03.000.2; Quadra Y – Lote 17 – Loteamento Vila Figueiredo – terreno com área de 280 m²; e Área Construída de 109,27m²;
43364.42.03.0624.02.000.2 Quadra Y – Lote 17 – Loteamento Vila Figueiredo – terreno com área de 280 m²; e Área Construída de 30,53m².

Imóvel com área construída desmembrada em dois IPTU'S.

Terreno com as seguintes medidas e confrontações, 10,00M de testada, para Avenida dos Autonomistas, de ambos os lados de frente aos fundos 28,00M, e nos fundos tem a mesma medida da testada, área do lote 280M².

Topografia: Aclive/plana; terreno acima do nível da rua com dois platôs.

Imóvel avaliando para USO RESIDENCIAL, construção antiga, em estado de conservação precária, reparos importantes a serem feitos; com área construída total de 139,80 m²;

Composto por três casas e garagem com banheiro, sendo:

Casa 01 – com 02 cômodos: Sala, cozinha conjugado, dormitório, banheiro e área de serviço;

Casa 02 – com 04 cômodos: Sala, cozinha, 02 dormitórios, banheiro e área de serviço;

Casa 03 – com 03 cômodos: Sala, cozinha, dormitório, banheiro, e área de serviço.

Localizado na subárea de ocupação consolidada SUC (Subárea Urbana Consolidada), Vila Figueiredo, em uma das principais avenidas da cidade, zona de classificação mista, comercial/residencial, próximo à escola municipal e estadual, mercados/supermercados, posto de saúde, UPA, praças, parques, padarias, comércios, linhas de transporte público. Fácil acesso para as principais vias principais do município, e SP 122 que interliga Paranapiacaba a Ribeirão Pires e etc.

AVALIAÇÃO:

Seguindo as considerações e ponderações apresentadas, comparando com imóveis para venda e vendidos nas imediações, e com características semelhantes, afirmo que o valor comercial de venda para o imóvel acima descrito é de **R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil reais)**.



CRECI 19127-F
CNAI 30654

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



CRECI 19127-F
CNAI 30654

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.
Site: www.luiquilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizquilherme_marques@hotmail.com

OBSERVAÇÕES:

As informações relativas às áreas foram fornecidas pela interessada, que apresentou:

Carnê de IPTU do ano 2021;

Certidão da matrícula atualizada.

O cenário atual do mercado imobiliário apresenta uma retração, gerando dificuldade para venda de imóveis, um dos principais fatores é a instabilidade causada pela pandemia que desencadeia crise econômica. Em consequência restringe o poder aquisitivo de um eventual comprador. Uma das alternativas para aumentar a liquidez do bem acima citado é regularizar a documentação, (registrar a área construída do imóvel na matrícula), realizar os reparos importantes de todas as patologias. Isso valorizará o bem, e facilitará uma possível venda/locação, considerando que o bem poderá ser dado como garantia bancária, aumentando o potencial de liquidez.

Sem mais para o momento e pôr ser verdade, firmo o presente,

Rio Grande da Serra, 21 de Abril de 2021.

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES
Gestor em negócios imobiliários

Inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 191.127-F
Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de imóveis CNAI 30.654



CRECI 191.127-F
CNAI 30.654

LUIZ GUILHERME LOPES MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Prefeito Carlos José Carlson nº 09 – Sala 06 – Centro – Rio Grande da Serra – SP.

Site: www.luizguilhermelopesmarques.com.br E-mail: luizguilherme_marques@hotmail.com



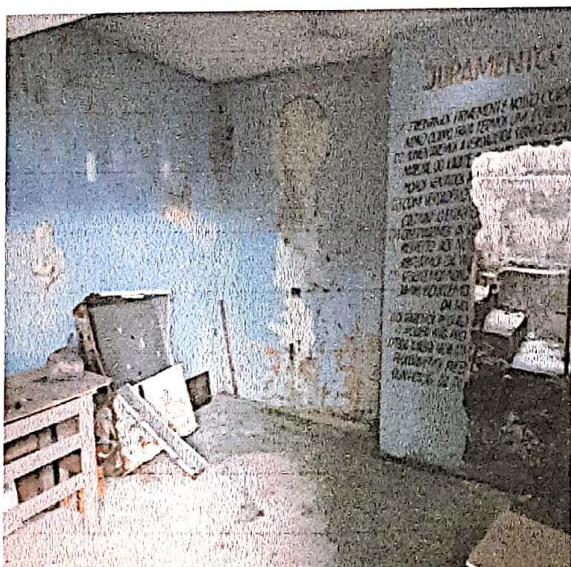
CRECI 191.127-F
CNAI 30.654

PARECER TÉCNICO SOBRE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Atendendo ao pedido da Sra. Ana Paula Jardim Teixeira Pessoa Ramos, inscrita no CPF sob o nº 124.707.728-42; após visita feita ao imóvel localizado a Av. Dos Autonomistas, 117 – Vila Figueiredo - Rio Grande da Serra SP; venho expor o seguinte PARECER:



VISTA FACHADA



INTERIOR – GARAGEM



BANHEIRO



Nilton Carlos de Paula Júnior – CRECI 133.664-F CNAI 15.007
 Sócio proprietário da IMOBILIÁRIA SÃO VICENTE S/S LTDA
 Rua Prefeito Carlos José Carlson Nº 226 – Coniunto 01 – Centro – R.G.S. – SP.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO MOLINA MELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:46, sob o número 10003497020218260512. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000349-70.2021.8.26.0512 e código GF0W3U2S.



ESCADA DE ACESSO

CASA 01



VISTA EXTERNA – Casa 01



Nilton Carlos de Paula Júnior – CRECI 133.664-F CNAI 15.007
Sócio proprietário da IMOBILIÁRIA SÃO VICENTE S/S LTDA
Rua Prefeito Carlos José Carlson Nº 226 – Coniunto 01 – Centro – R.G.S. – SP.



INTERIOR – SALA/COZINHA



DORMITÓRIO



BANHEIRO

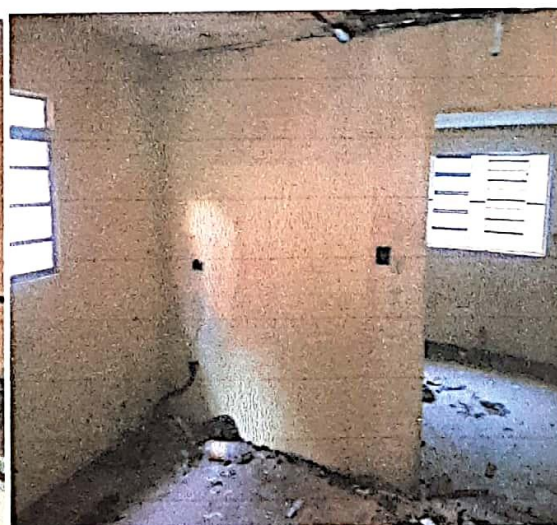


ÁREA DE SERVIÇO

CASA 02



COZINHA CASA 02

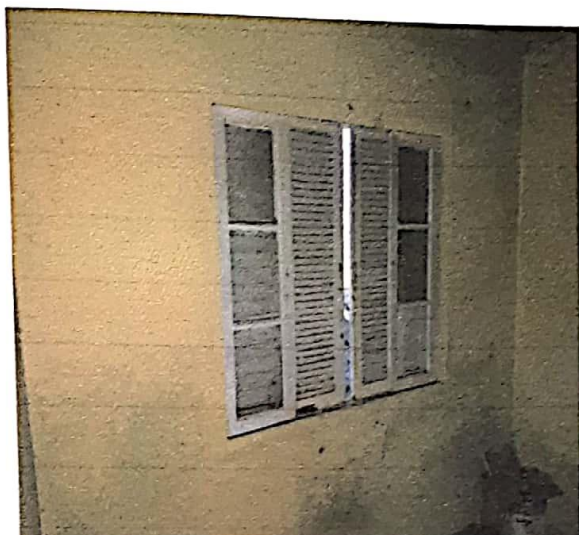


SALA



Nilton Carlos de Paula Júnior – CRECI 133.664-F CNAI 15.007
Sócio proprietário da IMOBILIÁRIA SÃO VICENTE S/S LTDA
Rua Prefeito Carlos José Carlson Nº 226 – Coniunto 01 – Centro – R.G.S. – SP.





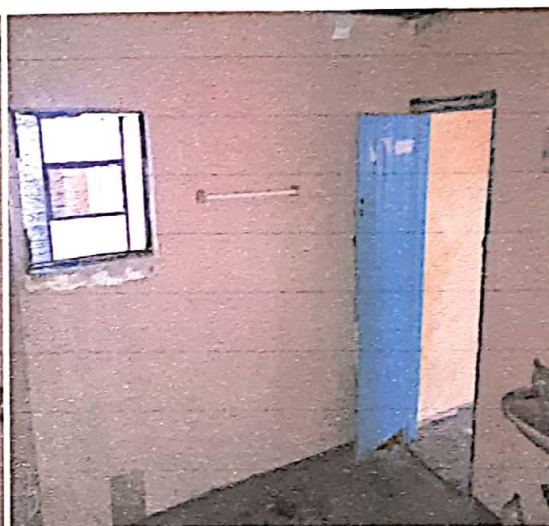
DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 02



BANHEIRO



CASA 03

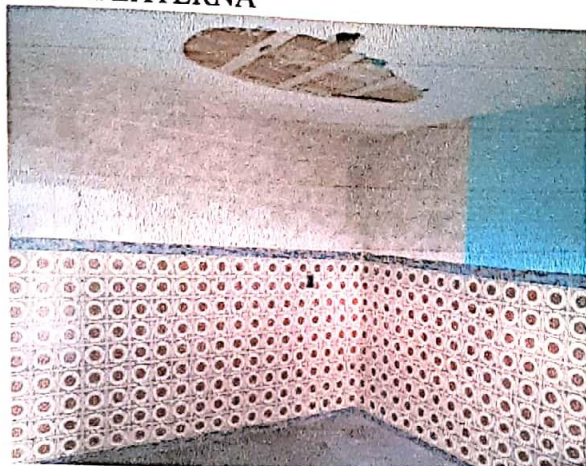


Nilton Carlos de Paula Júnior – CRECI 133.664-F CNAI 15.007
Sócio proprietário da IMOBILIÁRIA SÃO VICENTE S/S LTDA
Rua Prefeito Carlos José Carlson Nº 226 – Coniunto 01 – Centro – R.G.S. – SP.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO MOLINA MELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:46, sob o número 10003497020218260512. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000349-70.2021.8.26.0512 e código GFoW3U2S.

VISTA EXTERNA



COZINHA



SALA



DORMITÓRIO



BANHEIRO



QUINTAL

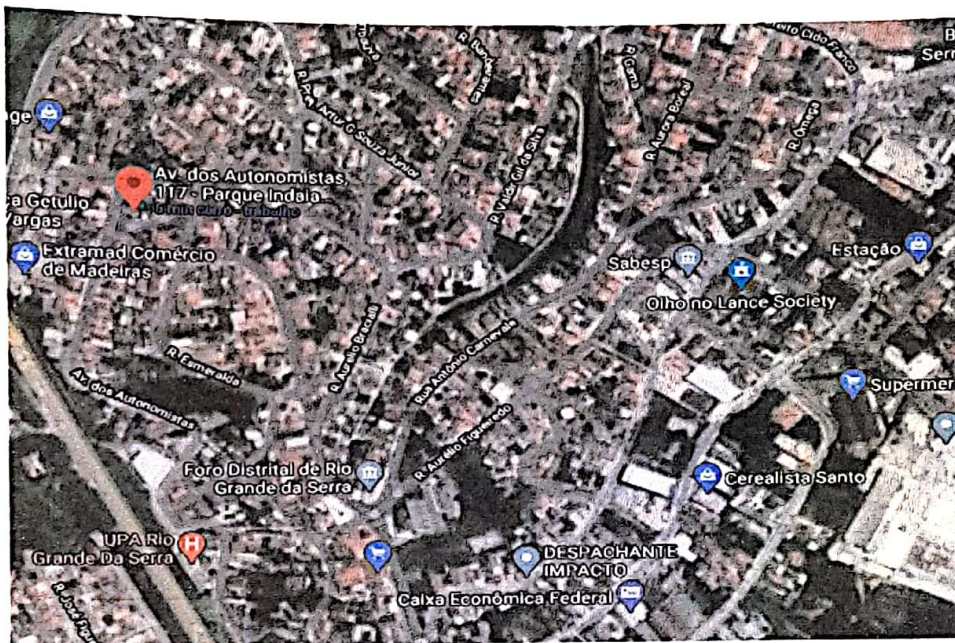


Nilton Carlos de Paula Júnior – CRECI 133.664-F CNAI 15.007
Sócio proprietário da IMOBILIÁRIA SÃO VICENTE S/S LTDA
Rua Prefeito Carlos José Carlson Nº 226 – Conjunto 01 – Centro – R.G.S. – SP.



LOCALIZAÇÃO

- Localizado em Zoneamento SUC – Subárea Urbana Consolidada; Situado na principal Avenida do bairro e uma das principais da cidade - classificação mista, comercial/residencial, próximo a escolas municipal e estadual, supermercados, posto de saúde, UPA, praças, academias, parques, padarias, comércios, linhas de transporte público, acesso para SP 122 Deputado Antônio Adib Chammas, e etc.



DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- Imóvel registrado as margens da matrícula nº 29.587 do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Pires, e inscrito no cadastro municipal da Prefeitura de Rio Grande da Serra sob os números: 43364.42.03.0624.03.000.2 e 43364.42.03.0624.02.000.2;
- Área construída do imóvel dividida em dois IPTU's;
- Quadra Y – Lote 17 – Loteamento Vila Figueiredo – terreno com área de 280 m²; e Área Construída de 109,27m²;
- Quadra Y – Lote 17 – Loteamento Vila Figueiredo – terreno com área de 280 m²; e Área Construída de 30,53m²;
- Terreno com as seguintes medidas e confrontações, 10,00 metros de testada, para Avenida dos Autonomistas, e de ambos os lados de frente aos fundos 28,00 metros, e nos fundos tem a mesma medida da testada, área de 280M²;
- Topografia: Aclive/plana;
- Imóvel avaliando para USO RESIDENCIAL, construção antiga, em estado de conservação precária, reparos importantes a serem realizados; com área construída total de 139,80 m²;
- Composto por três casas e garagem com banheiro.

Casa 01 – com 02 cômodos: Sala, cozinha conjugado, dormitório, banheiro e área de serviço;

Casa 02 – com 04 cômodos: Sala, cozinha, 02 dormitórios, banheiro e área de serviço;

Casa 03 – com 03 cômodos: Sala, cozinha, dormitório, banheiro, e área de serviço.



Nilton Carlos de Paula Júnior – CRECI 133.664-F CNAI 15.007
Sócio proprietário da IMOBILIÁRIA SÃO VICENTE S/S LTDA
Rua Prefeito Carlos José Carlson Nº 226 – Coniunto 01 – Centro – R.G.S. – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO MOLINA MELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 15:46, sob o número 10003497020218260512. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000349-70.2021.8.26.0512 e código GF0W3U2S.

AVALIAÇÃO

Seguindo as considerações e ponderações apresentadas, comparando com imóveis para venda e vendidos nas imediações e com características semelhantes, afirmo que o valor comercial de venda para o imóvel acima descrito é de **RS 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)**.

OBSERVAÇÕES

- As informações relativas as áreas foram fornecidas pela interessada assim como a apresentação do carnê de IPTU do ano 2021 e a certidão da matrícula atualizada.
- Área construída não averbada/regularizada na matrícula do imóvel.
- Escritura definitiva do terreno.
- O Mercado atual apresenta alta dificuldade para venda e locação de imóveis, devido o fator principal da atual pandemia e crise econômica em nosso país. Assim restringindo ainda mais a liberação de crédito no sistema financeiro, gerando falta de liquidez entre os investidores e possíveis compradores.
- Sendo realizado reforma/reparo nas patologias do imóvel. E regularizando a área construída na matrícula, o valor avaliado poderá ser alterado para maior.

Sem mais para o momento e pôr ser verdade, firmo o presente,

Rio Grande da Serra, 21 de Abril de 2021.

NILTON CARLOS DE PAULA JÚNIOR

Engenheiro Civil - Corretor Avaliador de Imóveis

Inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 133.664-F
Cadastrado no Conselho Nacional de Avaliadores de imóveis – CNAI nº 15.007



Nilton Carlos de Paula Júnior – CRECI 133.664-F CNAI 15.007
Sócio proprietário da IMOBILIÁRIA SÃO VICENTE S/S LTDA
Rua Prefeito Carlos José Carlson Nº 226 – Coniunto 01 – Centro – R.G.S. – SP.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Avenida dos Autonomistas, 117 - Lote 17, Quadra Y - Vila Figueiredo - Rio Grande da Serra/SP.



Finalidade: Determinação de valor de mercado e venda forçada do imóvel;

Tipologia: Imóvel Residencial;

Data de referência: Fevereiro de 2017.

13.02.2017



SÍNTESE DO TRABALHO

- Endereço:** Avenida dos Autonomistas, 117 – Lote 17, Quadra Y
– Vila Figueiredo - Rio Grande da Serra/SP.
- Finalidade:** Determinação de valor de mercado do imóvel.
- Especificações:** Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III
- Data:** 13.02.2017

VALOR DE MERCADO:

Vm = R\$ 256.000,00
(Duzentos e cinquenta e seis mil reais)



ÍNDICE

- 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.**
- 2. FINALIDADE.**
- 3. VISTORIA.**
- 4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.**
- 5. METODOLOGIAS EMPREGADAS.**
- 6. TRATAMENTO DE DADOS.**
- 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.**
- 8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.**
- 9. CONCLUSÃO.**
- 10. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.**
- 11. ENCERRAMENTO.**

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

- 1.1.** O imóvel em estudo está classificado como sendo "Imóvel Residencial". Trata-se de imóvel localizado na Avenida dos Autonomistas, 117 - Lote 17, Quadra Y - Vila Figueiredo - Rio Grande da Serra/SP.
- 1.2.** O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:
- 1.2.1.** Vistoria do terreno em estudo, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.
- 1.2.2.** Avaliação da gleba citada, determinando o seu valor de venda mediante as aplicações da NBR 14653 - Avaliação de bens - Parte 2 vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico.
- 1.3.** A empresa efetuou o seu trabalho com minuciosa vistoria, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.
- 1.4.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.



- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecido em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais.

2. FINALIDADE.

Segundo informações prestadas pelo interessado, trata-se de uma avaliação com a finalidade de determinação do valor de mercado e valor de venda forçada.

3. VISTORIA.

- 3.1.** Ao signatário foi fornecida a seguinte documentação referente ao imóvel avaliando:

3.5. Identificação do imóvel:

Terreno:

Área de Terreno: 280,00m² (Matrícula nº 29.587 do Registro de Imóveis de Ribeirão Pires);

Topografia: aclave.

Edificações:

Encontramos edificação de uso residencial, com padrão simples e mau estado de conservação. Identificamos, também, edícula nos fundos com padrão simples e mau estado de conservação, totalizando a área construída de 170,00m², segundo medições, aproximadas, do Google Earth.

- 3.6. Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento, pois o objeto desta avaliação é exclusivamente a determinação do valor do imóvel indicado pelo interessado, sendo que não faz parte do escopo de nosso trabalho a realização de levantamentos topográficos, análise de documentações, verificação da titularidade, de presença de usufrutos, hipotecas, investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, superposições de divisas ou

verificação se há obrigatoriedade de georrefenciamento de acordo com a Lei Federal 10.267/01 e alterações. O imóvel avaliando não está georreferenciado.

4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

4.1. O imóvel em tela está localizado na cidade de Rio Grande da Serra na região metropolitana de São Paulo, com população de 44.000 habitantes.



4.2. Por ser um município com território de 100% em área de mananciais, a legislação não permite que a cidade tenha indústrias poluentes. As principais movimentadoras da economia são as indústrias Dura Automotive Systems do Brasil, Massa Leve, Anamar, além de pequenas indústrias, empresas e o comércio local.



- 4.3.** A economia da cidade tem forte potencial turístico, atraindo a população do seu entorno para seus pontos turísticos.
- 4.4.** Os principais acessos à região em estudo são: Rodovia Dep. Antônio Adib Chamas e Rua José Maria Figueiredo.
- 4.5.** Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos residências de regular a médio padrão construtivo.
- 4.6.** De acordo com a Lei Estadual 13579/09 que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo da área de proteção e recuperação dos mananciais da bacia hidrográfica do reservatório Billings somente são possíveis instalar empreendimentos cuja vocação seja atividades de recreação e lazer, educação ambiental e pesquisa científica, desde que não causem impacto ambiental significativo tais como atividades de pesca recreativa e instalação de equipamentos removíveis, como palcos, quiosques e sanitários, para dar suporte a eventos de caráter temporário, fato que restringe a gama de possíveis compradores caso o imóvel seja colocado em oferta.
- 4.7.** Devido ao exposto consideramos regular a velocidade de venda e liquidez do imóvel em estudo.

5. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

- 5.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.



- 5.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:
- o comparativo de dados de mercado.
 - o do custo.
 - o da capitalização da renda.
- 5.3.** O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.
- 5.4.** O método do custo - substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.
- 5.5.** O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos, este método é particularmente indicado para controle dos demais.



5.6. No caso vertente, o método mais recomendável é:

5.6.1. O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

5.7. As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.

6. TRATAMENTO DE DADOS.

6.1. A pesquisa abrangeu 05 elementos comparativos que participaram efetivamente do cálculo do valor do metro quadrado de terreno, constantes da tabela do ANEXO 01, coletados entre os dias 26.01 e 09.02.2017.

7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

Especificações: Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.

8.1. A seguir procederemos à determinação do valor de venda. Determinaremos os valores a partir dos dados fornecidos pelo



contratante, informações obtidas na pesquisa de mercado e com base em hipótese adotadas e justificadas.

- 8.2.** Após esta homogeneização, utilizamos a média simples dos valores dos comparativos e definimos o valor de venda do imóvel em estudo.
- 8.3.** No ANEXO 01 foram determinados os valores correspondentes ao valor central aos limites do intervalo de confiança.
- 8.4.** Na presente avaliação utilizaremos o valor central do intervalo de confiança, ou seja:

em números redondos:

Vm = R\$ 256.000,00
(Duzentos e cinquenta e seis mil reais)

9. CONCLUSÃO.

- 9.1.** Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, temos, em números redondos:

Valor total:

Vm = R\$ 256.000,00
(Duzentos e cinquenta e seis mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – fev/17

Av. Padre Anchieta, 642 - CEP 09090 -710 - Bairro Jardim - Santo André /SP
Fones (11) 4990-1515 / 4990-9068 - Fax (11) 4438-3262 - www.galache.com.br

10. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

10.1. Na presente avaliação utilizaremos o valor central do intervalo de confiança.

10.2. A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

10.2.1. Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.

10.2.2. A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

10.2.3. A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.

10.2.4. No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

10.2.5. A presente avaliação e o respectivo Parecer Técnico foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

10.2.6. O presente Laudo de Avaliação foi elaborado pelo signatário e ninguém a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e conclusões.

11. ENCERRAMENTO.

11.1. Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 14 (catorze) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, mais 4 (quatro) anexos, também rubricados pelo signatário.

11.2. A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

A N E X O S

1. *Quadro de elementos comparativos e memória de cálculo.*
2. *Descrição fotográfica do imóvel avaliando.*
3. *Croqui de localização do imóvel avaliando*
4. *Documentação do imóvel.*

Santo André, 13 de fevereiro de 2.016.

GALACHE ENGENHARIA LTDA.

CGC n.º 02.358.652/0001-28

CREA 1009817

**TALES R. SÁNCHEZ GALACHE**

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho

Especializado em "Avaliações e Perícias de Engenharia"

CREA 5060563873/D



ANEXO 1
Quadro de elementos comparativos e planilha de cálculo do valor locativo.



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES				PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO ÁREA (m²)	DATA
		VIA	FONTE	FONE	CONTATO			IDADE	Conserv	nº	VIDA	RESIDUAL	PADRÃO		
1	Rua Prefeito Cido Franco	Imobiliária São Vicente	4820-1334	Sr. Moises	270.000,00	1,00								300,00	09/02/17
2	Rua José Maria Figueiredo	Eraim Imóveis	4821-4167	Sra. Alexandre	360.000,00	1,20	30	3,50	16	70	20%	0,912	100,00	300,00	09/02/17
3	Rua do Progresso	Eraim Imóveis	4821-4167	Sra. Alexandre	260.000,00	1,20								256,00	09/02/17
4	Rua do Progresso	Eraim Imóveis	4821-4167	Sra. Alexandre	260.000,00	1,20								256,00	09/02/17
5	Avenida Santa Teresa, 280	Proprietário	9 7341-2667	Sr. Nelson	350.000,00	1,00	30	3,50	17	70	20%	1,056	147,00	250,00	09/02/17

assinado digitalmente por ZIL DA MARIA NORRE CAVALCANTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/05/2022 às 17:02 sob o número WRGSS22700052811

ÁREA DO TERRENO
280,00

Fórmula Grandeza	1,02
	1,02
	0,98
	0,98
	0,97

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO IMÓVEL (R\$)		V. Unil. BENF (R\$/m²)	VALOR TERRENO (R\$)		PLANTA GÊNÉRICA		V. unil. Não homog. (R\$/m²)
	A. Constr. (m²)	0,00		BENF (R\$)	TERRENO (R\$)	IF	AI	
1	270.000,00	0,00	0,00	270.000,00	1,00	300,00	900,0000	
2	380.000,00	100,00	635,05	316.494,81	1,20	300,00	1.031,4622	
3	260.000,00	0,00	0,00	260.000,00	1,20	256,00	1.015,6250	
4	260.000,00	0,00	0,00	260.000,00	1,20	256,00	1.015,6250	
5	350.000,00	147,00	735,32	241.907,48	1,00	250,00	919,5888	

SITUAÇÃO PARADIGMA

Fr =	10,00
Pr =	25,00
Prm =	40,00
Fr =	1,00
Fe =	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

SETOR	
QUADRA	
IF	1,00

N	FATORES										Vun (R\$)
	F. objeto	F. localização	F. frente	F. profundidade	F. pavimentação do terreno	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog.	Vun (R\$)		
1	0,90	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	0,90	0,90	729,00	729,00	
2	0,90	0,83	1,000	1,000	1,00	1,00	0,90	0,73	680,77	680,77	
3	0,90	0,83	1,000	1,000	1,00	0,98	0,90	0,71	650,06	650,06	
4	0,90	0,83	1,000	1,000	1,00	0,98	0,90	0,71	650,06	650,06	
5	0,90	1,00	1,000	1,000	1,00	0,97	0,90	0,67	721,75	721,75	

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MEDIA	686,33	686,33	686,33
+30 %	892,23	892,23	892,23
-30 %	480,43	480,43	480,43

MÉDIA ADOPTADA = R\$ 686,33

QUADRO RESUMO

AT (m²)	280,00	Vu terr (R\$/m²)	686,33	valor total (R\$)	
AC (m²)	170,00	Vu constr (R\$/m²)	375,67	192.171,69	
			63.863,75		valor total imóvel (R\$)
					256.035,44



Galache
Engenharia

Rosa & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
Requer/recebeu pequenos reparos	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer reparações simples	BOM	2	2,520%
Requer reparações importantes	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações importantes	REGULAR	3	18,100%
Valor de demolição (residual)	DEFICIENTE	3,5	33,200%
	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

Item	Endereço	Idade (anos)	Vida (anos)	Estado	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor unit. Depreciado (R\$/m²)
Avaliando	#REF!	30	70	4,5	20%	170,00	0,912	1.112,55	188.133,30	33,8%	63.863,75	375,67
comparativo 01	Rua Prefeito Cido Franco,	0	#N/D	0,0	#N/D	0,00	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
comparativo 02	Rua José Maria Figueiredo,	30	70	3,5	20%	100,00	0,912	1.112,55	111.254,88	57,1%	63.505,19	635,05
comparativo 03	Rua do Progresso,	0	#N/D	0,0	#N/D	0,00	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
comparativo 04	Rua do Progresso,	0	#N/D	0,0	#N/D	0,00	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
comparativo 05	Avenida Santa Teresa, 280, 280	30	70	3,5	20%	147,00	1,056	1.288,21	188.367,52	57,1%	108.092,52	735,32

Vu terr (R\$/m²)	686,33
Vu constr (R\$/m²)	375,67
Total IMÓVEL	256.035,44



ANEXO 2
Ilustrações fotográficas do imóvel avaliando.

FOTO 01

VISTA PARCIAL DA AVENIDA DOS AUTONOMISTAS, NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 02

OUTRA VISTA PARCIAL DA AVENIDA DOS AUTONOMISTAS, NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO.




FOTO 03

VISTA PARCIAL DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 04

VISTA PARCIAL DA PORÇÃO FRONTAL DO IMÓVEL.



FOTO 05

VISTA PARCIAL DA LATERAL DO IMÓVEL.



FOTO 06

VISTA PARCIAL DA PORÇÃO TRASEIRA DO IMÓVEL.



FOTO 07

VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA.



FOTO 08

VISTA PARCIAL INTERNA DE UM DOS DORMITÓRIOS.



FOTO 09

VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL.



FOTO 10

VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'u' or a similar character, located at the bottom right of the page.

FOTO 11

VISTA PARCIAL DE EDÍCULA NOS FUNDOS DO TERRENO.



FOTO 12

OUTRA VISTA PARCIAL DE EDÍCULA NOS FUNDOS DO TERRENO.

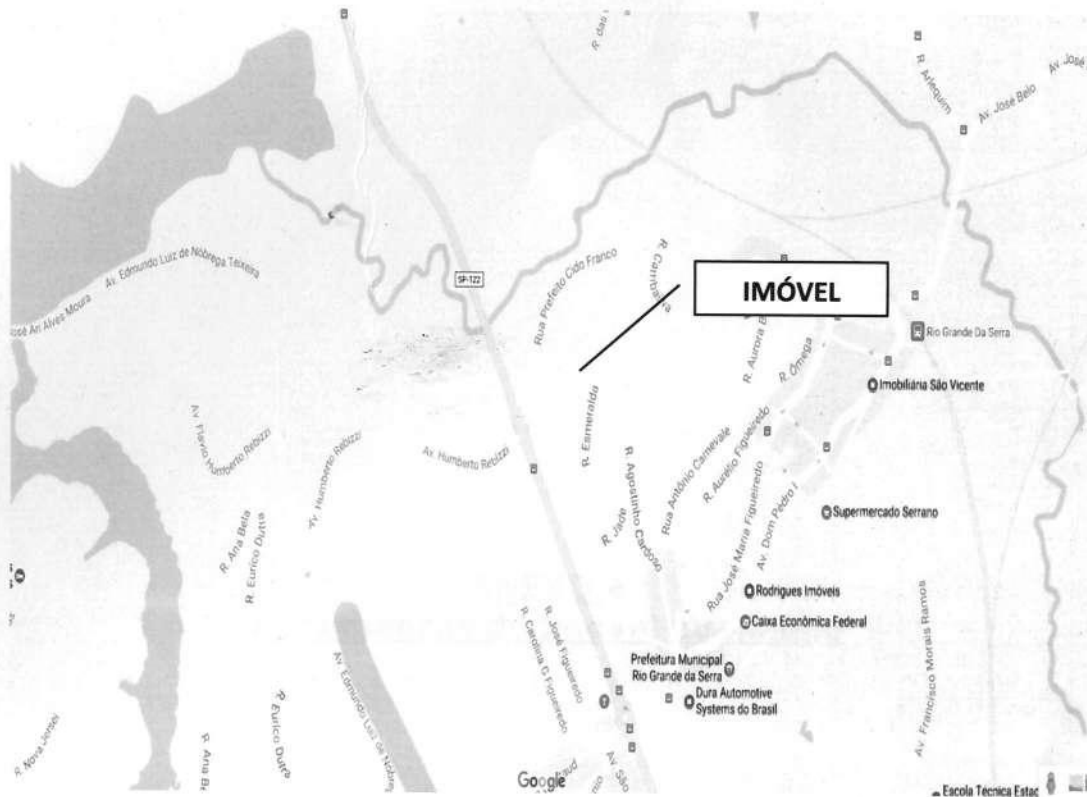




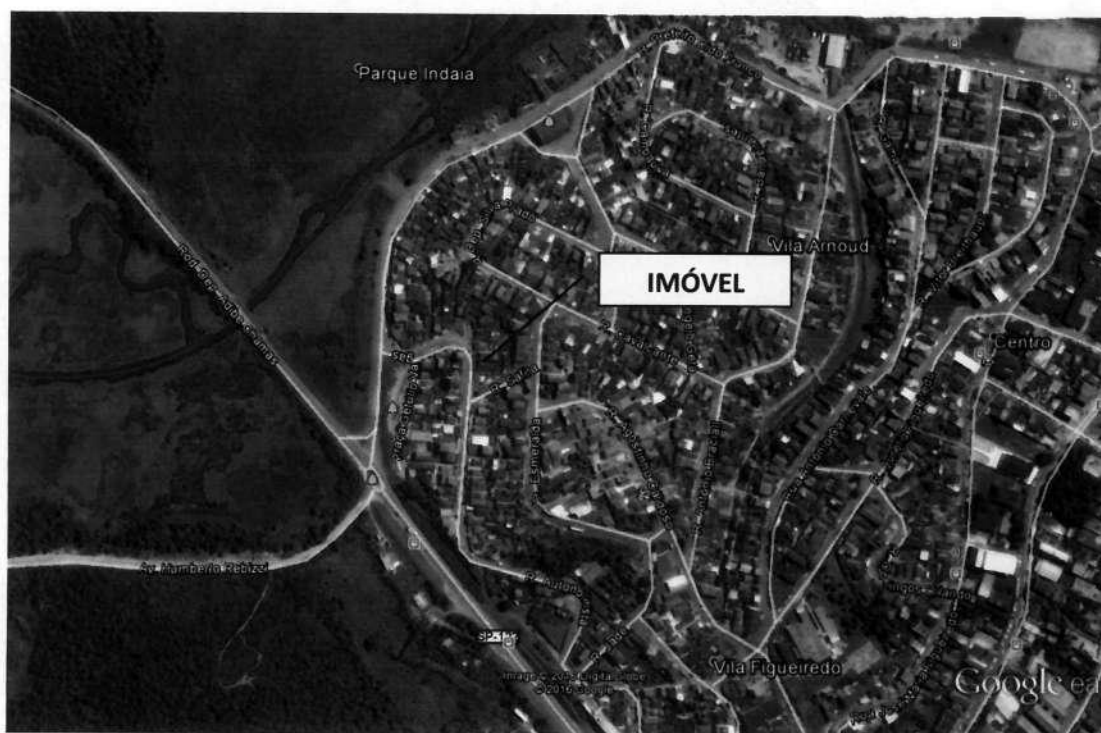
ANEXO 3
Croqui de localização do imóvel avaliando



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (MAPA)



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (GOOGLE EARTH)



Av. Padre Anchieta, 642 - CEP 09090-710 - Bairro Jardim - Santo André /SP
Fones (11) 4990-1515 / 4990-9068 - Fax (11) 4438-3262 - www.galache.com.br



ANEXO 4
Documentos do imóvel avaliando

atribuído pelas partes, para efeitos fiscais, de R\$48.824,41 (quarenta e oito mil, oitocentos e vinte e quatro reais e quarenta e um centavos), 1.6) UM TERRENO constituído pelo lote 17, da quadra Y, da Vila Figueiredo, com a área de 280,00 metros quadrados, situado no perímetro de Rio Grande da Serra, Comarca de Ribeirão Pires, deste Estado, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 29.587 do Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, deste Estado, e foi adquirido pela "de cujus", por escritura de 01/11/1990, lavrada no 2º Tabelião de Notas de Rio Grande da Serra-SP, no livro 27 fls. 419/420, neste ato, entregue a certidão de propriedade expedida pelo Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, deste Estado, datada de 18 de novembro de 2015, que fica aqui arquivadas na pasta nº 617, fls. 60; acha-se cadastrado na Prefeitura do Município de Rio Grande da Serra, deste Estado, para o exercício de 2015, pelo identificação 43364.42.03.0624.02.000.2, valor venal de R\$7.591,20, e valor atribuído pelas partes, para efeitos fiscais, de R\$20.363,40 (vinte mil, trezentos e sessenta e três reais e quarenta centavos); 1.7) 50% (cinquenta por cento) da CHACARÁ NÚMERO 60 (sessenta), situado na Estrada Interna que dá acesso aos terrenos, na antiga Fazenda Rio Grande, Rio Grande da Serra, com a seguinte descrição: Um terreno com a área 3.780,00m², medindo de frente 30,00m; 124,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da estrada olha para o imóvel, onde divide com a chácara 59; 128,00m do lado esquerdo, onde divide com a chácara 61, de João Sampaio ou sucessores; tendo nos fundos a largura de 30,00m, onde divide com a chácara 13, perfeitamente descrito e caracterizado na transcrição nº 7.627 do Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, deste Estado, e foi adquirido pela "de cujus", pelo formal de partilha, dos bens deixados por falecimento de Edmundo Luiz de Nobrega Teixeira, processo 583.00.1976.904931-0, não registrado, tendo, neste ato, entregue a certidão de propriedade expedida pelo Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, deste Estado, datada de 18 de novembro de 2015, que fica aqui arquivadas na pasta nº 617, fls. 60; acha-se cadastrado na Prefeitura do Município de Rio Grande da Serra, deste Estado, para o exercício de 2015, em maior área pelo identificação 43363.64.30.1100.00.000.2, valor venal de R\$10.308,38, correspondendo a 50% para R\$5.154,18, e valor atribuído pelas partes, para efeitos fiscais, de R\$21.030,03 (vinte e um mil, trinta reais e três centavos); 2) CONTA BANCÁRIA: