

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA QUARTA
(4ª) VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

AUTOS DO PROCESSO Nº 4018969-51.2013.8.26.0224

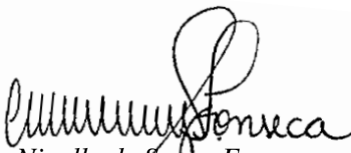
NICOLLY DE SOUZA FONSECA, perita nomeada em fls. 774 dos autos da ação acima mencionada, vem respeitosamente à douta e honrosa presença de Vossa Excelência, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

R. Deferimento.

São Paulo, 22 de abril de 2023


Nicolly de Souza Fonseca
CREA/SP 5.070.676.327
Membro Titular IBAPE/SP 2.113

ÍNDICE

I - PRELIMINARES

II - DA COMPETÊNCIA

III - REALIZAÇÃO DO LAUDO

IV - OBJETIVO DO LAUDO

V - DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

V.I - DO PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

V.II - DO SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

VI - MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

VI.I – DO PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

VI.II – DO SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

VII - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

VIII - VISTA AÉREA

IX – DA VISTORIA

X - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

X.I – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

XI – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

XI.I – DO PRIMEIRO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 06)

XI.II – DO SEGUNDO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 07)

XII – METODOLOGIA UTILIZADA

XIII – PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

XIII.I - R1 Imóvel referencial 1

XIII.II - R2 Imóvel referencial 2

XIII.III - R3 Imóvel referencial 3

XIII.IV - R4 Imóvel referencial 4

XIII.V - R5 Imóvel referencial 5

XIII.VI - R6 Imóvel referencial 6

XIII.VII – R7 Imóvel referencial 7

XIII.VIII – R8 Imóvel referencial 8

XIII.IX – R9 Imóvel referencial 9

XIII.X – R10 Imóvel referencial 10

XIV - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

XIV.I - QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

XIV.I.I - DO PRIMEIRO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 06)

XIV.I.II - DO SEGUNDO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 06)

XIV.II – QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

XIV.II.I - DO PRIMEIRO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 06)

XIV.II.II - DO SEGUNDO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 07)

XIV.III - RESULTADO AUFERIDO

XIV.III.I - DO PRIMEIRO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 06)

XIV.III.II - DO SEGUNDO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 07)

XV - GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES BRUTOS DOS IMÓVEIS

XVI - CONCLUSÃO

XVI.I – DO PRIMEIRO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 06)

XVI.II – DO SEGUNDO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 07)

XVII - QUESITOS

XVIII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

XVIII.I – DO PRIMEIRO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 06)

XVIII.II – DO SEGUNDO IMÓVEL – (Quadra 93 - Lote 07)

XIX - ENCERRAMENTO

I – PRELIMINARES

Trata-se de um Laudo Pericial de Avaliação para a ação movida por **BANCO ITAULEASING S/A**, em face de **CADIS PROMOCIONAL E EMBALAGENS LTDA.**, feito que se processa nos autos do processo de nº **4018969-51.2013.8.26.0224**, perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos – SP.

O presente trabalho tem o seu conteúdo embasado nas normas do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP), na Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como na legislação vigente, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas em processo de Avaliação de imóveis de imóveis.

II - DA COMPETÊNCIA

Para a avaliação do imóvel será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

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

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

III - REALIZAÇÃO DO LAUDO

O presente laudo foi elaborado pela Engenheira Civil **Nicolly de Souza Fonseca**, inscrito no CREA-SP sob o número 5.070.676.327, membro titular do IBABE-SP sob o número 2.113, devidamente cadastrada junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sob o **código 53.018**, tendo auxiliado nos trabalhos periciais o Engenheiro Civil **Mariane Araújo Lopes dos Santos**, inscrita no CREA-SP sob o número 5.070.851.818, membro titular do IBABE-SP sob o número 2.114, ambas com escritório na Rua Retiro Grande, 17 - CEP: 03306-040 – Tatuapé - São Paulo/SP - Tel.: (11) 2280-7802, celular (11) 98190-2383.

IV - OBJETIVO DO LAUDO

Este Laudo tem por finalidade realizar a avaliação de venda do primeiro imóvel sito à **Rua Dois Córregos, Quadra nº 93 e Lote 06 – Condomínio Aruã – Cidade Parquelândia – CEP: 036300-010 – Mogi das Cruzes/SP**, e do segundo imóvel sito à **Rua Dois Córregos, Quadra nº 93 e Lote 07 – Condomínio Aruã – Cidade Parquelândia – CEP: 036300-010 – Mogi das Cruzes/SP**.

V - DADOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

V.I – DO PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

O imóvel avaliando trata-se de um lote tendo 300 m² de área, localizado na quadra 93 e lotes 06, no Rua Dois Córregos – Condomínio Aruã – Cidade Parkelândia – CEP: 036300-010 – Mogi das Cruzes/SP. objeto da matrícula nº 91.694 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – SP.



Figura 1: Fachada do imóvel avaliando.

V.II – DO SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

O imóvel avaliando trata-se de um lote tendo de 300 m² de área, localizado na quadra 93 e lotes 07, no Rua Dois Córregos – Condomínio Aruã – Cidade Parquelândia – CEP: 036300-010 – Mogi das Cruzes/SP. objeto da matrícula nº 91.692 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – SP.



Figura 2: Fachada do imóvel avaliando.

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados

VI - MATRÍCULA DO IMÓVEL

VI.I – PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

Pode-se observar a matrícula do imóvel avaliando de nº 91.694, onde suas confrontações encontram-se descritas e devidamente caracterizadas nas fls. 754/757 dos autos.



Valide aqui a certidão.

fls. 758

Página 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP** **CNS nº 11.255-7**

MATRÍCULA 91.694	FOLHA 01	Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 2018
----------------------------	--------------------	--

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com frente para a Rua Dois Córregos, composto pelo lote nº 06, da quadra nº 93, do loteamento denominado "CIDADE PARQUELÂNDIA", situado no lugar denominado Capelinha, Bairro do Itapeti, perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: faz frente para a Rua Dois Córregos; no lado direito, de quem da citada via pública olha para o imóvel, confronta com o lote nº 05 (matrícula nº 91.696, desta Serventia); no lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, confronta com o lote nº 07 (matrícula nº 91.692, desta Serventia); e, nos fundos, confronta com o lote nº 34 (matrícula nº 71.178, desta Serventia), encerrando a área de 300,00m².

PROPRIETÁRIA: CURB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Bandeira Paulista, nº 275, 5º andar, conjunto 51, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.139.436/0001-37.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 80.153, em 11/12/1972, no livro 3-C-M, e inscrição de loteamento nº 41, em 11/12/1950, no livro 8-B, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

A presente matrícula foi aberta nos termos do item 55, "b", Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, e, em decorrência do expediente protocolado sob nº 250.878, em 01/12/2017, nesta Serventia.

SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
EDUARDO FRANCO REIS

Av.01/ COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA (TRANSPORTE)
Pela averbação nº 3.313, feita em 03/04/2001, à margem da transcrição nº 80.153, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, origem tabular da presente, verifica-se que, por instrumento particular passado na Cidade de São Paulo, Capital, em 12/11/2000, a proprietária, CURB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, anteriormente denominada CIPASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e que, à época do instrumento particular denominava-se CIPASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., compromissou a venda do imóvel a MAURICIO PEREIRA PISSANO, brasileiro, empresário, portador da CIRG nº 7.681.727-BSP/SP e

Continua no verso.

1125573C30292044VHLQ4622T

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da
Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO LUIZ DE CAMARGO, lido e lido em 20/07/2022 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4018969-51.2013.8.26.0224 e código 98A030E.

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados



Validade 2
a certidão.

Rs. 759

MATRÍCULA

91.694

FICHA

01

VERSO

inscrito no CPF/MF sob nº 007.913.628-17, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARGARETH DA SILVA BATALHA PISSARRO**, brasileira, do lar, portadora da CIRC nº 13.489.900-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 007.913.628-17, residentes e domiciliados na Cidade de Guarulhos-SP, na Rua Tavares, nº 54, apartamento nº 111, Bloco A, Macedo, pelo valor de R\$29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos reais), pagável na forma e condições do contrato (V.V. corrigido de R\$12.200,72). (Protocolo nº 250.878 em 01/12/2017). Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.02/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 19/07/2020, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202007.1922.01235737-IA-200, Processo nº 10008092420165020521, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **MAURICIO PEREIRA PISSARRO**, inscrito no CPF/MF sob nº 007.913.628-17, juntamente com outros, por decisão proferida pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. (Protocolo nº 272.356 em 21/07/2020). Mogi das Cruzes, 23 de julho de 2020. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.03/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 26/09/2020, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202009.2613.01331661-IA-720, Processo nº 00415586620178260224, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **MAURICIO PEREIRA PISSARRO**, inscrito no CPF/MF sob nº 007.913.628-17; e, **MARGARETH DA SILVA BATALHA PISSARRO**, inscrita no CPF/MF sob nº 009.744.428-60, juntamente com outros, por decisão proferida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Guarulhos/SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 274.160 em 28/09/2020). Mogi das Cruzes, 01 de outubro de 2020. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

Continua na ficha 02

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO LUIZ DE CAMARGO, liberado nos autos em 22/07/2022 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4018969-51.2013.8.26.0224 e código 98AQ80E.

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados



Valide aqui a certidão.

fls. 760

Página 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP

CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

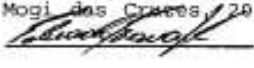
FICHA

91.694

02

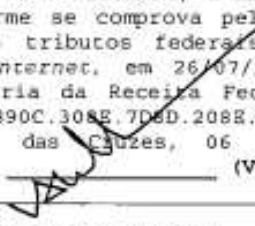
Mogi das Cruzes, 20 de janeiro de 2021

Av.04/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 13/01/2021, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202101.1319.01450586-1A-060, Processo nº 10033245220135020322, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de MAURICIO PEREIRA PISSARRO, inscrito no CPF/MF sob nº 007.913.628-17, juntamente com outros, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. (Protocolo nº 276.900 em 14/01/2021). Mogi das Cruzes, 20 de janeiro de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 

(EDUARDO FRANCO REIS).

Av.05/ QUALIFICAÇÃO (CPF/MF)

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que a compromissária compradora, MARGARETH DA SILVA BATALHA PISSARRO, é inscrita no CPF/MF sob nº 009.744.428-60, conforme se comprova pela certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais, e à dívida ativa da união emitida, via internet, em 26/07/2021, através do sítio eletrônico da Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob o código de controle: B90C.308E.7D8D.208E. (Protocolo nº 282.199 em 22/07/2021). Mogi das Cruzes, 06 de agosto de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 

(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.06/ PENHORA (direitos e obrigações)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 22/07/2021, emitida por Daniel Cardoso Kiste, e assinada digitalmente pelo escrivão diretor, André Mumme, por ordem do Juízo de Direito do 1º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 0041558-66.2017.8.26.0224, em que figura como exequente, BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, e como executados, CADIS PROMOCIONAL E EMBALAGENS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.458.152/0001-68, LUIZ CARLOS ANTUNES PEREIRA, inscrito no CPF/MF sob nº 009.714.698-65, MAURICIO PEREIRA PISSARRO, inscrito no CPF/MF sob nº 007.913.628-17, e MARGARETH DA SILVA BATALHA PISSARRO, inscrita no CPF/MF sob nº 009.744.428-60, verifica-se que os

Continua no verso.

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO LUIZ DE CAMARGO, lido nos autos em 22/07/2022 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4018969-51.2013.8.26.0224 e código 98A030E.

sac

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados



Valida aqui a certidão

fls. 761

MATRÍCULA

91.694

FOLHA

02

VERSO

direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra mencionado na Av.01, supra, referentes ao imóvel objeto desta matrícula, foram **penhorados** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$584.345,03 (quinhentos e oitenta e quatro mil trezentos e quarenta e cinco reais e três centavos). Figuram como fiéis depositários: MAURICIO PEREIRA PISSARRO e MARGARETH DA SILVA BATALHA PISSARRO, já qualificados. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer n° 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo n° 282.199 em 22/07/2021). Mogi das Cruzes, 06 de agosto de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: **(VALTER ALVES DE MELLO)**.

Valter Alves de Mello

Av.07/ **PENHORA** (parte ideal de 50% dos direitos e obrigações) À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 27/06/2022, emitida por Mário Sérgio Monteiro, e assinada digitalmente pela escritora diretora, Maria de Fátima de Freitas, por ordem do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível n° 40189695120138260224, em que figura como exequente, **BANCO ITAULEASING S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob n° 49.925.225/0001-48, e, como executados, **MAURICIO PEREIRA PISSARRO**, inscrito no CPF/MF sob n° 007.913.628-17, **LUIZ CARLOS ANTUNES PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob n° 009.714.698-65, e **CADIS PROMOCIONAL E EMBALAGENS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 02.458.152/0001-68, verifica-se que a **parte ideal de 50% dos direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra mencionado na Av.01, supra, referentes ao imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outro, foi penhorada** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$1.572.534,75 (um milhão quinhentos e setenta e dois mil quinhentos e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos). Figura como fiel depositário: **MAURICIO PEREIRA PISSARRO**, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado" nos termos do Parecer n° 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$786.267,37. (Protocolo n° 292.044 em 28/06/2022). Mogi das Cruzes, 11 de julho de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: **(VALTER ALVES DE MELLO)**.

Valter Alves de Mello

PEDIDO DE CERTIDÃO PROTOCOLO: N° 303.328

CERTIFICADO, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 91694 a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. **NADA MAIS** havendo a certificar, além dos atos já expressamente lançados até esta data, inclusive com referência à alienação, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias que devam ser averbadas. **CERTIFICADO FINALMENTE** que o imóvel a que se refere esta certidão pertence ao setor desta Circunscrição desde sua instalação em 10/05/1974, do que dou fé.

Mogi das Cruzes, 14 de julho de 2022

(Emiss.: Ao Oficial: R\$ 38,17; Ao Estado: R\$ 10,85; À Secretaria da Fazenda: R\$ 7,43; Ao Fundo do Registro Civil: R\$ 2,01; Ao Tribunal de Justiça: R\$ 2,62; Ao Município (ISS): R\$ 1,15; Ao Ministério Público: R\$ 1,83 - **TOTAL: R\$ 64,06**)

Documento assinado digitalmente por MARCO LUIZ DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 22/07/2022 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4018969-51.2013.8.26.0224 e código 98A030E

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados

VI.II – SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

Pode-se observar a matrícula do imóvel avaliando de nº 91.692, onde suas confrontações encontram-se descritas e devidamente caracterizadas nas fls. 758/761 dos autos. Fora nos informado, durante a vistoria que, este imóvel não pertence mais ao réu, foi vendido há poucos anos atrás após o falecimento de sua mãe.



Valide aqui a certidão.

fls. 754

Página 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP** **CNS nº 11.255-7**

MATRÍCULA

FECHA

91.692

01

Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 2018

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com frente para a Rua Dois Córregos, composto pelo lote nº 07, da quadra nº 93, do loteamento denominado "CIDADE PARQUELÂNDIA", situado no lugar denominado Capelinha, Bairro do Itapeti, perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: faz frente para a Rua Dois Córregos; no lado direito, de quem da citada via pública olha para o imóvel, confronta com o lote nº 06 (matrícula nº 91.694, desta Serventia); no lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, confronta com o imóvel composto pelos lotes nº 08 e 09 (matrícula nº 66.931, desta Serventia); e, nos fundos, confronta com o lote nº 33 (matrícula nº 55.603, desta Serventia), encerrando a área de 300,00m².

PROPRIETÁRIA: CURB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Bandeira Paulista, nº 275, 5º andar, conjunto 51, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MP sob nº 67.139.436/0001-37.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 80.153, em 11/12/1972, no livro 3-C-M, e inscrição de loteamento nº 41, em 11/12/1950, no livro B-B, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

A presente matrícula foi aberta nos termos do item 55, "b", Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, e, em decorrência do expediente protocolado sob nº 250.878, em 01/12/2017, nesta Serventia.

SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
EDUARDO FRANCO REIS

Av.01/ COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E CESSÃO (TRANSPORTE)
Pelas averbações nºs 3.279, feita em 08/03/2001, e 4.356, feita em 22/11/2004, todas à margem da transcrição nº 80.153, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, origem tabular da presente, procedo a presente averbação, com a finalidade de consignar o histórico de títulos aquisitivos atinentes ao imóvel objeto da presente matrícula, em obediência ao princípio da continuidade registral; (I) por instrumento particular passado na Cidade de São Paulo, Capital, em 06/11/2000, a proprietária, CURB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, anteriormente denominada CIPASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e que, a

Continua no verso.

1125573C30292044S4DHU0229

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da
Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO LUIZ DE CAMARGO, liberado nos autos em 22/07/2022 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4018969-51.2013.8.26.0224 e código 98AC597.

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados



Valida-se a 2.
a certidão.

fls. 755

MATRÍCULA
91.692

FICHA
01

VERSO

época do instrumento particular denominava-se CIPASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., compromissou a venda do imóvel a **SOLANGE GARRIDO DE LIMA**, brasileira, bancária, portadora da CIRC n° 15.607.108-3 e inscrita no CPF/MF sob n° 071.114.888-06, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 15/12/1984, com **ARIOVALDO DE LIMA**, brasileiro, oficial de manutenção, portador da CIRC n° 14.944.290 e inscrito no CPF sob n° 053.547.678-73, residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Kleber Afonso, n° 481, Parque do Carmo, pelo valor de R\$28.500,00 (vinte e oito mil e quinhentos reais), pagável na forma e condições do contrato (V.V. corrigido de R\$12.200,72); e, (II) através do instrumento particular passado nesta cidade, a 17/09/2004, **ARIOVALDO DE LIMA** e sua mulher **SOLANGE GARRIDO DE LIMA**, já qualificados, cederam e transferiram a **MAURICIO PEREIRA PISSARRO**, brasileiro, industrial, portador da CIRC n° 7.681.727-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 007.913.628-17, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARGARETH DA SILVA BATALHA PISSARRO**, brasileira, secretária, portadora da CIRC n° 13.489.900 e inscrita no CPF/MF sob n° 009.744.428-60, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dois Córregos, n° 10, Condomínio Aruã, os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra objeto do item (I) acima, relativo ao imóvel matriculado, pelo valor de R\$18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais), pagável na forma e condições do contrato (valor venal de R\$18.900,00). (Protocolo n° 250.878 em 01/12/2017). Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.02/ INDISPONIBILIDADE

A vista do comunicado expedido em 19/07/2020, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo n° 202007.1922.01235737-1A-200, Processo n° 10008092420165020521, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **MAURICIO PEREIRA PISSARRO**, inscrito no CPF/MF sob n° 007.913.628-17, juntamente com outros, por decisão proferida pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. (Protocolo n° 272.356 em 21/07/2020). Mogi das Cruzes, 23 de julho de 2020. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

Continua na ficha 02

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO LUIZ DE CAMARGO, lido e lido nos autos em 22/07/2022 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4018969-51.2013.8.26.0224 e código 98AC997.

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados



Valide aqui a certidão.

fls. 756

Página 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP

CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

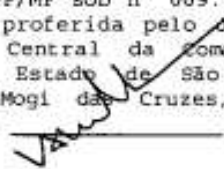
FICHA

91.692

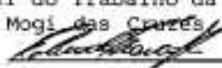
02

Mogi das Cruzes, 01 de outubro de 2020

Av.03/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 26/09/2020, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202009.2613.01331661-IA-720, Processo nº 00415586620178260224, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **MAURICIO PEREIRA PISSARRO**, inscrito no CPF/MF sob nº 007.913.628-17; e, **MARGARETH DA SILVA BATALHA PISSARRO**, inscrita no CPF/MF sob nº 009.744.728-60, juntamente com outros, por decisão proferida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Guarulhos/SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 274.160 em 28/09/2020). Mogi das Cruzes, 01 de outubro de 2020. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.04/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 13/01/2021, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202101.1319.01450586-IA-060, Processo nº 10033245220135020322, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **MAURICIO PEREIRA PISSARRO**, inscrito no CPF/MF sob nº 007.913.628-17, juntamente com outros, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. (Protocolo nº 276.900 em 14/01/2021). Mogi das Cruzes, 20 de janeiro de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.05/ PENHORA (parte ideal de 50% dos direitos e obrigações)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 27/06/2022, emitida por Mário Sérgio Monteiro, e assinada digitalmente pela escritora diretora, Maria de Fátima de Freitas, por ordem do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 40189695120138260224, em que figura como exequente, **BANCO ITAULEASING S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 49.925.225/0001-48, e, como executados, **MAURICIO PEREIRA PISSARRO**, inscrito no CPF/MF sob nº 007.913.628-17, **LUIZ CARLOS ANTUNES PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob nº 009.714.698-65, e

Continua no verso.

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO LUIZ DE CAMARGO, liberado nos autos em 22/07/2022 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4018969-51.2013.8.26.0224 e código 980A2687.

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados



Valide aqui a certidão.

fls. 757

MATRÍCULA

91.692

FOLHA

02

VERSO

CADIS PROMOCIONAL E EMBALAGENS LTDA., inscrita no CNPJ/MP sob nº 02.458.152/0001-68, verifica-se que a parte ideal de 50% dos direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra mencionado na Av.01, supra, referentes ao imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outro, foi perhorada nos Aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$1.572.534,75 (um milhão quinhentos e setenta e dois mil quinhentos e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos). Figura como fiel depositário: MAURICIO PEREIRA PISSARRO, 33.º qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-K, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Base de cálculo: R\$ R\$786.267,37. (Protocolo nº 292.044 em 28/06/2022). Mogi das Cruzes, 11 de julho de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: VALTER ALVES DE MELLO.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://as.senador-web.onr.org.br/docs/726QL-BR5CF-92P9M-ZV2QX>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO LUIZ DE OMMAROS, liberado nos autos em 22/07/2022 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4018969-51.2013.8.26.0224 e código 98AC597.

PEDIDO DE CERTIDÃO PROTOCOLO: Nº 303.328

CERTIFICO, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 91692 e que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autenticidade e integridade. **NADA MAIS** havendo a certificar, além dos atos já expressamente lançados até esta data, inclusive com referência às alienações, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias que devam ser averbadas. **CERTIFICO FINALMENTE** que o imóvel a que se refere esta certidão pertence ao setor desta Circunscrição desde sua instalação em 10/05/1974, do que dou fé.

Mogi das Cruzes, 14 de julho de 2022

(Emolpo: Ao Oficial: R\$ 38,17; Ao Estado: R\$ 10,85; À Secretaria da Fazenda: R\$ 7,43; Ao Fundo do Registro Civil: R\$ 2,01; Ao Tribunal de Justiça: R\$ 2,62; Ao Município (ESS): R\$ 1,15; Ao Ministério Público: R\$ 1,83 - **TOTAL: R\$ 64,06**)

José Batista de Souza Filho
 Fábio Eduardo de Freitas
 Nicolly de Souza Fonseca
 Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
 Peritos Associados

VII - MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Figura 3: Mapa de localização (Fonte: Google Maps).

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados

VIII - VISTA AÉREA



Figura 4: Vista aérea (Fonte: Google Maps).

IX - DA VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

O imóvel foi vistoriado “*in loco*” por esta subscritora, no dia 06/03/2023 no período da manhã, sendo realizado um relatório fotográfico externo e interno. Esteve a perita acompanhada de sua auxiliar, a também Engenheira Civil, **Mariane Araújo Lopes dos Santos**, inscrita no CREA-SP sob o número 5.070.851.818 e membro titular do IBABE-SP sob o número 2.114.

X – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

X.I – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista (ZM), destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

XI – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

XI.I – DO PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

O imóvel é constituído possui 03 (três) dormitórios, 01 (uma) suíte master, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) lavabo, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) despensa, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) área gourmet e 06 (seis) vagas de garagem descoberta.

XI.II – DO SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

O imóvel principal é constituído possui 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala de jantar e 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área externa com piscina e 04 (quatro) vagas de garagem descoberta. E a edícula é constituída por 01 (uma) área gourmet, 01 (uma) área de serviço.

XII. METODOLOGIA UTILIZADA

Referido trabalho representa a revisão das normas anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliações de Imóveis na Desapropriação” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) e está baseado na Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a NBR 14653. A referida norma foi elaborada no comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estufo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Pelo Método Comparativo Direto aplicado, foi levado em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que contenham elementos e atributos comparáveis, os chamados “Imóveis referencias”, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir dos dados obtidos foi possível determinar o valor do bem imóvel.

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

XIII - PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor de locação do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

Ambos os imóveis possuem o mesmo tamanho de terreno e estão localizados em rua asfaltadas e próximo a uma das portarias do condomínio, portanto os mesmos imóveis referenciais serão utilizados para as avaliações dos imóveis.

XIII.I - R1 Imóvel referencial 1



Figura 5: Fachada do imóvel referencial 1.

Tabela 1: Dados do imóvel referencial 1.

IMÓVEL REFERENCIAL 1	
Endereço	Condomínio Aruã
Tipo de imóvel	Sobrado
Valor de venda	R\$ 1.350.000,00
Metragem	300 m²
Referência	Leila Imóveis (11) 97162-5344 / (11) 2847-2961

XIII.II - R2 Imóvel referencial 2



Figura 6: Fachada do imóvel referencial 1.

Tabela 2: Dados do imóvel referencial 2.

IMÓVEL REFERENCIAL 2	
Endereço	Estrada do Itapeti, 100
Tipo de imóvel	Sobrado
Valor de venda	R\$ 1.400.000,00
Metragem	300 m ²
Referência	Love Brokers Imóveis (11) 91466-6627

XIII.III - R3 Imóvel referencial 3



Figura 7: Fachada do imóvel referencial 3.

Tabela 3: Dados do imóvel referencial 3.

IMÓVEL REFERENCIAL 3	
Endereço	Estrada do Itapeti
Tipo de imóvel	Sobrado
Valor de Venda	R\$ 2.000.000,00
Metragem	300 m ²
Referência	Sanches Negócios Imobiliários (11) 4723-1560 / (11) 94032-7750 (11) 99596-6283

XIII.IV - R4 Imóvel referencial 4



Figura 8: Fachada do imóvel referencial 4.

Tabela 4: Dados do imóvel referencial 4.

IMÓVEL REFERENCIAL 4	
Endereço	Rua Gregório de Matos
Tipo de imóvel	Apartamento
Valor de Venda	R\$ 2.400.000,00
Metragem	320 m²
Referência	Lopes Barão (11) 99908-9437 / (11) 96421-5314

XIII.V - R5 Imóvel referencial 5



Figura 9: Fachada do imóvel referencial 5.

Tabela 5: Dados do imóvel referencial 5.

IMÓVEL REFERENCIAL 5	
Endereço	Estrada do Itapeti – Condomínio Aruã
Tipo de imóvel	Sobrado
Valor de aluguel/mês	R\$ 1.600.000,00
Metragem	300 m²
Referência	Dolores Imóveis (11) 99692-6708 / (11) 97203-6102 (11) 4735-2146 / (11) 4735-4146

XIII.VI - R6 Imóvel referencial 6

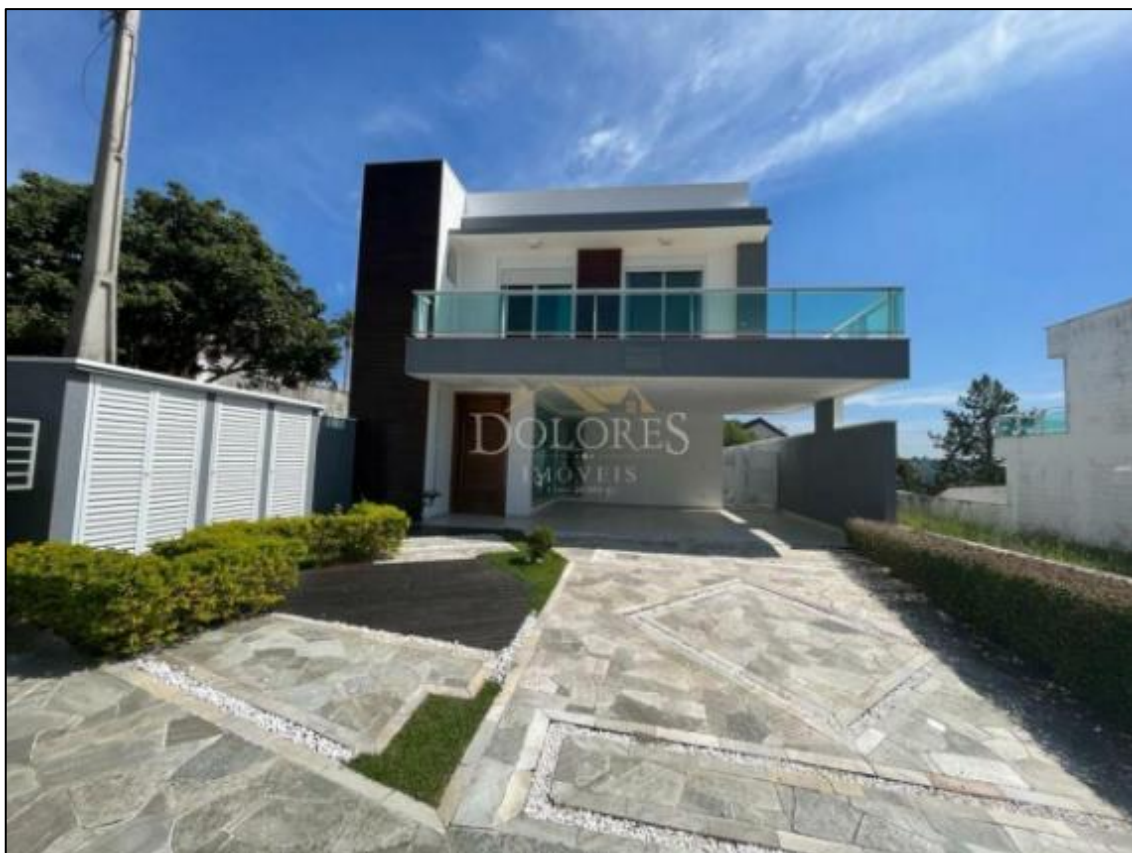


Figura 10: Fachada do imóvel referencial 6.

Tabela 6: Dados do imóvel referencial 6.

IMÓVEL REFERENCIAL 6	
Endereço	Condomínio Aruã
Tipo de imóvel	Sobrado
Valor de Venda	R\$ 1.900.000,00
Metragem	300 m²
Referência	Dolores Imóveis (11) 99692-6708 / (11) 97203-6102 (11) 4735-2146 / (11) 4735-4146

XIII.VII – R7 Imóvel referencial 7



Figura 11: Fachada do imóvel referencial 7.

Tabela 7: Dados do imóvel referencial 7.

IMÓVEL REFERENCIAL 7	
Endereço	Estrada do Itapeti – Condomínio Aruã
Tipo de imóvel	Sobrado
Valor de Venda	R\$ 1.580.000,00
Metragem	287 m²
Referência	Lopes Barão (11) 99908-9437 / (11) 96421-5314

XIII.VIII – R8 Imóvel referencial 8



Figura 12: Fachada do imóvel referencial 8.

Tabela 8: Dados do imóvel referencial 8.

IMÓVEL REFERENCIAL 8	
Endereço	Rua Gregório de Matos, 100
Tipo de imóvel	Sobrado
Valor de Venda	R\$ 2.000.000,00
Metragem	300 m²
Referência	Love Brokers Imóveis (11) 91466-6627

XIII.IX. – R9 Imóvel referencial 9



Figura 13: Fachada do imóvel referencial 9.

Tabela 9: Dados do imóvel referencial 9.

IMÓVEL REFERENCIAL 9	
Endereço	Estrada do Itapeti – Condomínio Aruã
Tipo de imóvel	Sobrado
Valor de Venda	R\$ 1.400.000,00
Metragem	300 m²
Referência	Luís P. Kise (11) 96680-0001

XIII.X. – R10 Imóvel referencial 10



Figura 14: Fachada do imóvel referencial 10.

Tabela 10: Dados do imóvel referencial 10.

IMÓVEL REFERENCIAL 10	
Endereço	Estrada do Itapeti, 100 – Condomínio Aruã
Tipo de imóvel	Sobrado
Valor de Venda	R\$ 1.650.000,00
Metragem	300 m²
Referência	Bruna (11) 94382-8712

XIV - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

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

XIV.I - QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

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

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

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

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

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua

metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

XIV.I.I – DO PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

Tabela 11: Dados do imóvel avaliando e imóveis referenciais.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:		Rua Dois Córregos - Quadra 93 Lote 06			Cidade/UF:	
Terreno (m²):		300	Área construída (m²):		Mogi das Cruzes /SP	
			414			

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%	
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 1.350.000,00	R\$ (67.500,00)	R\$ 4.275,00
R2	Estrada do Itapeti, 100	300	Anúncio	R\$ 1.400.000,00	R\$ (70.000,00)	R\$ 4.433,33
R3	Estrada do Itapeti - Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 2.000.000,00	R\$ (100.000,00)	R\$ 6.333,33
R4	Rua Gregório de Matos	320	Anúncio	R\$ 2.400.000,00	R\$ (120.000,00)	R\$ 7.125,00
R5	Estrada do Itapeti - Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 1.600.000,00	R\$ (80.000,00)	R\$ 5.066,67
R6	Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 1.900.000,00	R\$ (95.000,00)	R\$ 6.016,67
R7	Estrada do Itapeti - Condomínio Aruã	287	Anúncio	R\$ 1.580.000,00	R\$ (79.000,00)	R\$ 5.229,97
R8	Rua Gregório de Matos, 100	300	Anúncio	R\$ 2.000.000,00	R\$ (100.000,00)	R\$ 6.333,33
R9	Estrada do Itapeti - Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 1.400.000,00	R\$ (70.000,00)	R\$ 4.433,33
R10	Estrada do Itapeti, 100	300	Anúncio	R\$ 1.650.000,00	R\$ (82.500,00)	R\$ 5.225,00

XIV.I.II – DO SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

Tabela 12 Dados do imóvel avaliando e imóveis referenciais.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA: Rua Dois Córregos - Quadra 93 Lote 06				Cidade/UF: Mogi das Cruzes /SP		
Terreno (m²): 300		Área construída (m²): 161				
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%	
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 1.350.000,00	R\$ (67.500,00)	R\$ 4.275,00
R2	Estrada do Itapeti, 100	300	Anúncio	R\$ 1.400.000,00	R\$ (70.000,00)	R\$ 4.433,33
R3	Estanda do Itapeti - Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 2.000.000,00	R\$ (100.000,00)	R\$ 6.333,33
R4	Rua Gregório de Matos	320	Anúncio	R\$ 2.400.000,00	R\$ (120.000,00)	R\$ 7.125,00
R5	Estrada do Itapeti - Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 1.600.000,00	R\$ (80.000,00)	R\$ 5.066,67
R6	Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 1.900.000,00	R\$ (95.000,00)	R\$ 6.016,67
R7	Estrada do Itapeti - Condomínio Aruã	287	Anúncio	R\$ 1.580.000,00	R\$ (79.000,00)	R\$ 5.229,97
R8	Rua Gregório de Matos, 100	300	Anúncio	R\$ 2.000.000,00	R\$ (100.000,00)	R\$ 6.333,33
R9	Estrada do Itapeti - Condomínio Aruã	300	Anúncio	R\$ 1.400.000,00	R\$ (70.000,00)	R\$ 4.433,33
R10	Estrada do Itapeti, 100	300	Anúncio	R\$ 1.650.000,00	R\$ (82.500,00)	R\$ 5.225,00

XIV.II - QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a

homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

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

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, conforme tabela 9.

$$\begin{aligned}
 & \text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator Ross-Heidecke}}{100} \right) \\
 & \text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{(100 - \text{fator Ross-Heidecke})} \\
 & \qquad \qquad \qquad \frac{\qquad \qquad \qquad}{100}
 \end{aligned}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos (conforme tabela 13) para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

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

Tabela 13: Vida útil em anos dos tipos de imóveis.

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

A tabela 12 apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela 12 a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados

Tabela 14: Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26	34,1	46,2	61,8	80
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,6	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44	50,5	59,6	71,3	85
54	41,6	41,6	43	46,3	52,1	61	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,4
72	62,2	62,2	62,9	65	68,8	74,6	81,9	90,9
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,5	89,2	94,4
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96	97,2	98,5
98	97	97	97,1	97,3	97,6	98	98	99,8
100	100	100	100	100	100	100	100	100

XIV.II.I. – DO PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

Tabela 15: Tabela de homogeneização de valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA:

Rua Dois Córregos - Quadra 93 Lote 06

Mogi das Cruzes / SP

Construção (m²):

414

Idade do IA:

5

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
1	70	2	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.230,11
3	70	6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.291,02
0	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 6.333,33
3	70	6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 6.896,29
1	70	2	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.013,47
3	70	6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.823,53
-2	70	-4	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.342,70
3	70	6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 6.130,03
-3	70	-6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.580,36
1	70	2	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.013,47
						R\$ 53.654,31
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 5.365,43

R\$ 2.221.288,60

XIV.II.II. – DO SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

Tabela 16: Tabela de homogeneização de valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:	Rua Dois Córregos - Quadra 93 Lote 07				Mogi das Cruzes / SP	
Construção (m²):	161		Idade do IA:		5	
DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
1	70	2	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.230,11
3	70	6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.291,02
0	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 6.333,33
3	70	6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 6.896,29
1	70	2	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.013,47
3	70	6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.823,53
-2	70	-4	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.342,70
3	70	6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 6.130,03
-3	70	-6	Entre novo e regular	B	3	R\$ 4.580,36
1	70	2	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.013,47
						R\$ 53.654,31
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 5.365,43
						R\$ 863.834,46

XIV.III – RESULTADO AUFERIDO

XIV.III.I. – DO PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

Conforme pode-se observar na Tabela 15, o valor homogeneizado do imóvel em avaliação, para venda, é de **R\$ 2.221.288,60 (Dois milhões, duzentos e vinte e um mil, duzentos e oitenta e oito reais e sessenta centavos)**.

XIV.III.II. – DO SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

Conforme pode-se observar na Tabela 15, o valor homogeneizado do imóvel em avaliação, para venda, é de **R\$ 863.834,46 (Oitocentos e sessenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e seis centavos)**.

XV – GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E R_s

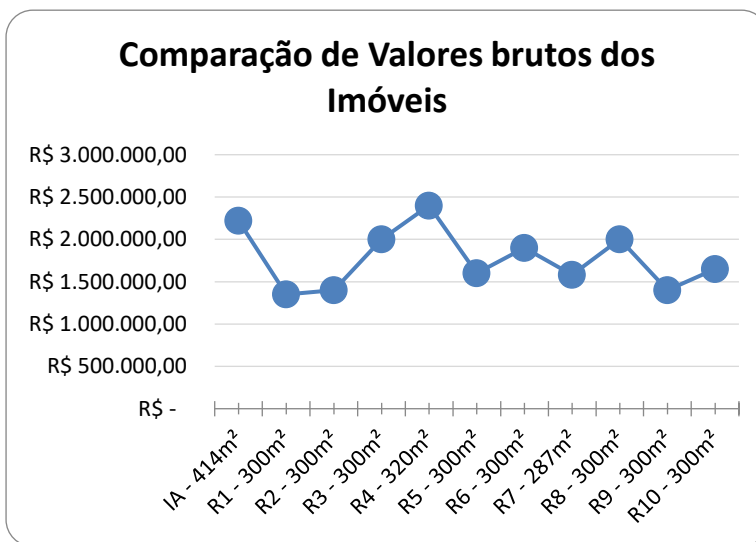
O gráfico comparativo abaixo apresenta o valor auferido pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

Tabela 17: Tabela de comparação.

DADOS PARA O GRÁFICO	
Imóveis	Valor
IA - 161m ²	R\$ 863.834,46
R1 - 300m ²	R\$ 1.350.000,00
R2 - 300m ²	R\$ 1.400.000,00
R3 - 300m ²	R\$ 2.000.000,00
R4 - 320m ²	R\$ 2.400.000,00
R5 - 300m ²	R\$ 1.600.000,00
R6 - 300m ²	R\$ 1.900.000,00
R7 - 287m ²	R\$ 1.580.000,00
R8 - 300m ²	R\$ 2.000.000,00
R9 - 300m ²	R\$ 1.400.000,00
R10 - 300m ²	R\$ 1.650.000,00

Gráfico 1: Gráfico de comparação.



XVI - CONCLUSÃO

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

Portanto, todos os imóveis referidos neste laudo, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

XVI.I. – DO PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

As pesquisas dos imóveis referenciais, bem como os valores foram realizados no mês de **abril de 2023**. Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obteve-se o valor de venda, avaliado do imóvel objeto deste laudo em:

R\$ 2.221.288,60

(Dois milhões, duzentos e vinte e um mil, duzentos e oitenta e oito reais e sessenta centavos)

XVI.II. – DO SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

As pesquisas dos imóveis referenciais, bem como os valores foram realizados no mês de **abril de 2023**. Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obteve-se o valor de venda, avaliado do imóvel objeto deste laudo em:

R\$ 863.834,46

(Oitocentos e sessenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e seis centavos)

XVII - QUESITOS

NÃO FORAM APRESENTADOS QUESITOS POR AMBAS AS PARTES.

XVIII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

XVIII.I - DO PRIMEIRO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 06)

Pode-se observar abaixo o registro fotográfico, externo e interno, do imóvel avaliando realizado no dia da vistoria.



Figura 15: Fachada do imóvel avaliando.



Figura 16: Fachada do imóvel avaliando.



Figura 17: Entrada



Figura 18: Interior do imóvel avaliando.



Figura 19: Despensa.



Figura 20: Área de Serviço.



Figura 21: Área de Serviço.



Figura 22: Cozinha.



Figura 23: Cozinha.



Figura 24: Sala de jantar.



Figura 25: Sala de jantar.



Figura 26: Sala de estar.

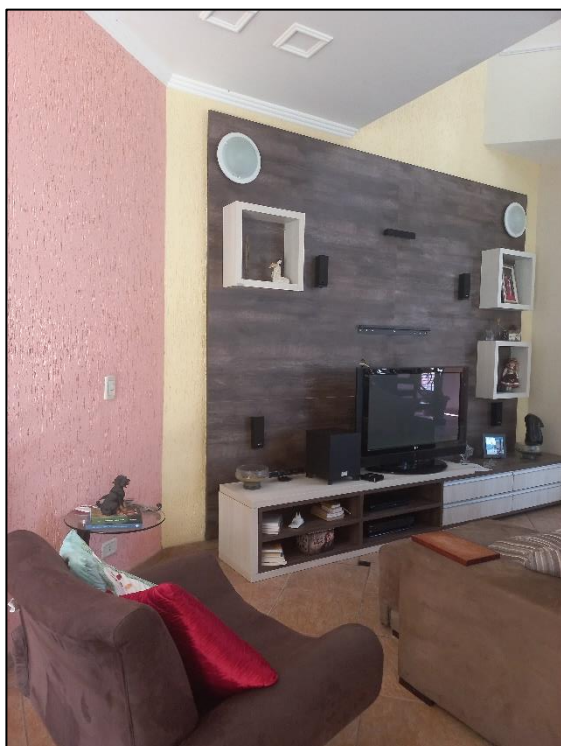


Figura 27: Sala de estar.



Figura 28: Sala de estar.

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados

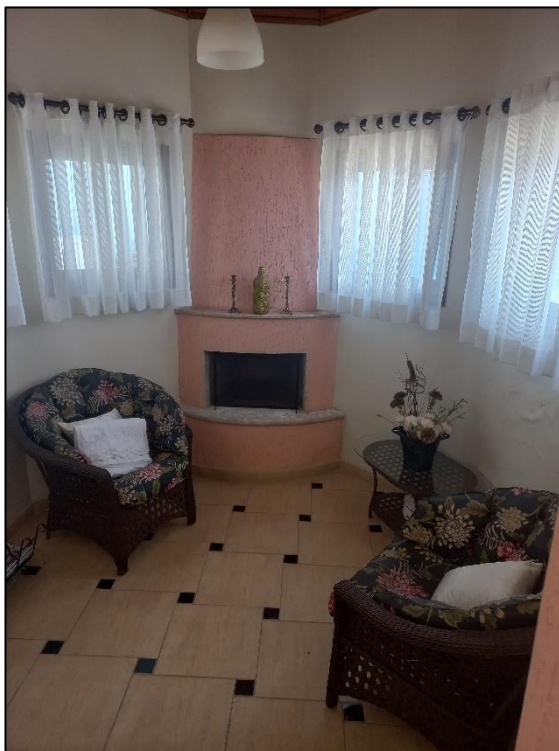


Figura 29: Sala de estar.



Figura 30: Lavabo.



Figura 31: E.



Figura 32: Interior do imóvel avaliando.



Figura 33: Interior do imóvel avaliando.

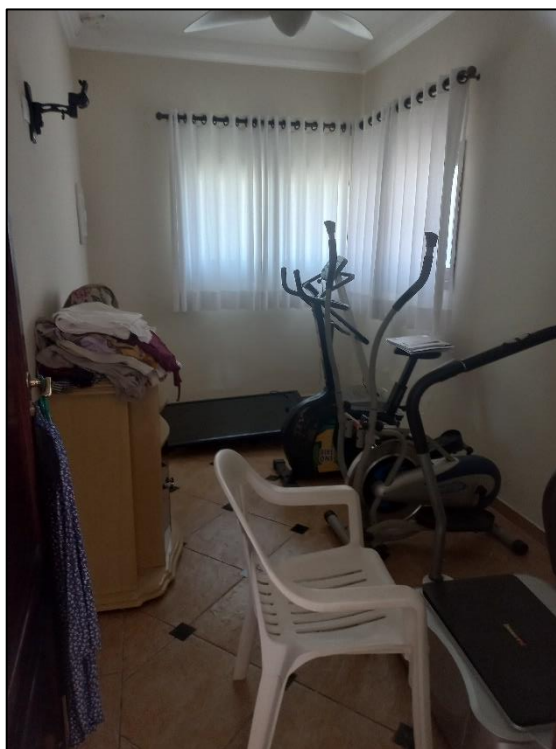


Figura 34: Dormitório 01.



Figura 35: Suíte Master.



Figura 36: Suíte Master.

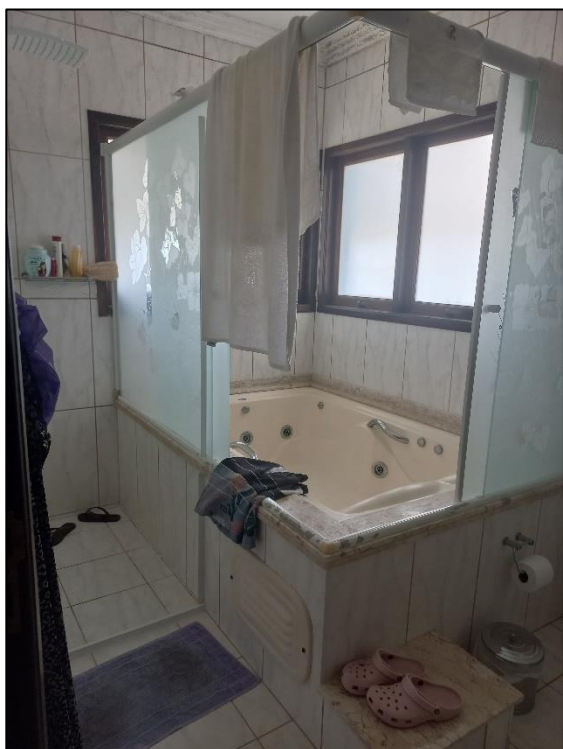


Figura 37: Suíte Master.



Figura 38: Varanda da suíte master.



Figura 39: Suíte Master.



Figura 40: Banheiro.



Figura 41: Dormitório 02.



Figura 42: Dormitório 03.



Figura 43: Dormitório 03.

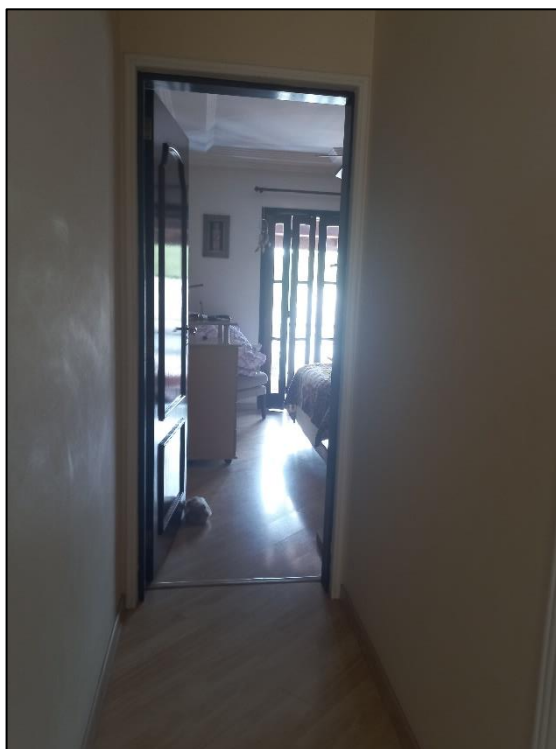


Figura 44: Acesso ao quarto dormitório.

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariana A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados



Figura 45: Dormitório 04.

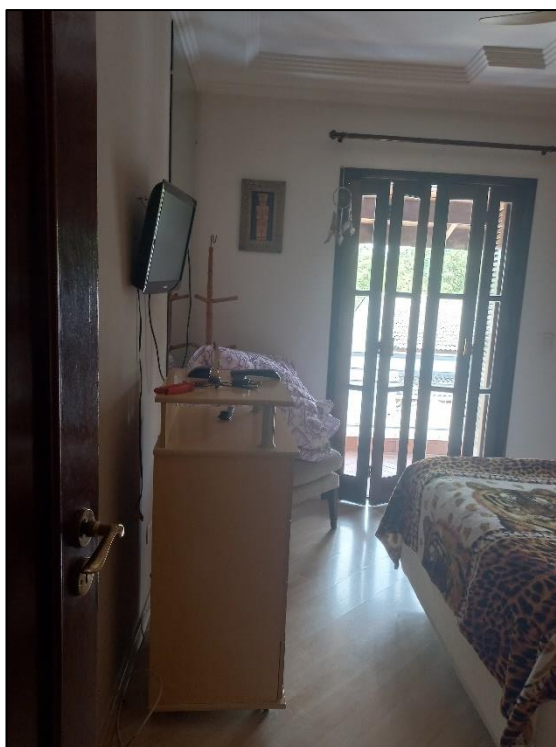


Figura 46: Dormitório 04.



Figura 47: Varanda do quarto dormitório.



Figura 48: Área externa.



Figura 49: Área Externa.



Figura 50: Área Externa.



Figura 51: Vagas de garagem.



Figura 52: Fachada do imóvel.

XVIII.II - DO SEGUNDO IMÓVEL - (Quadra 93 – Lote 07)

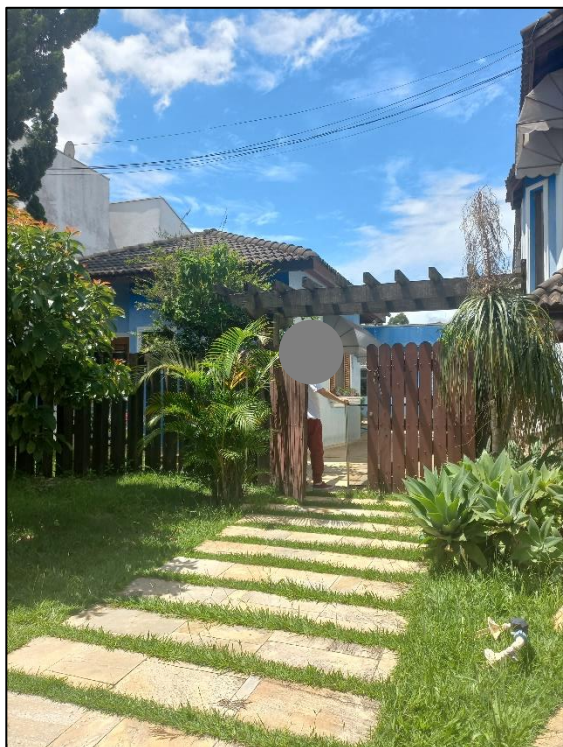


Figura 53: Fachada do imóvel avaliando.



Figura 54: Exterior do imóvel avaliando.



Figura 55: Exterior do imóvel avaliando.

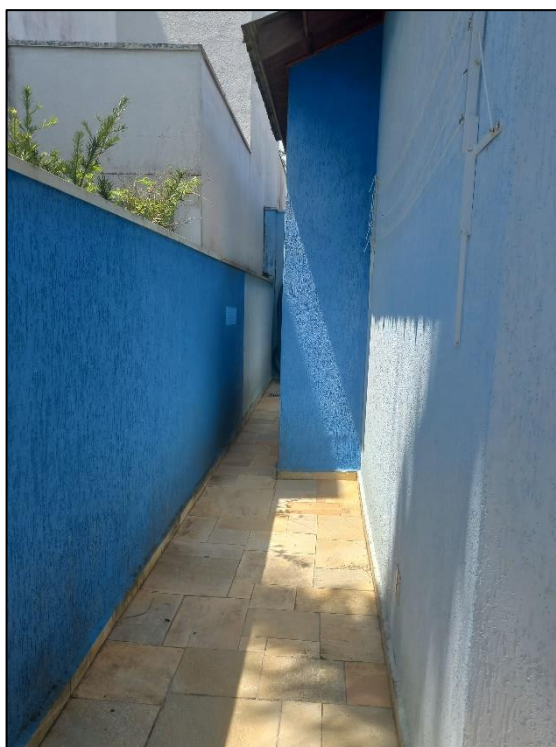


Figura 56: Exterior do imóvel avaliando.



Figura 57: Exterior do imóvel avaliando.



Figura 58: Exterior do imóvel avaliando.



Figura 59: Área de lazer.



Figura 60: Interior do imóvel.

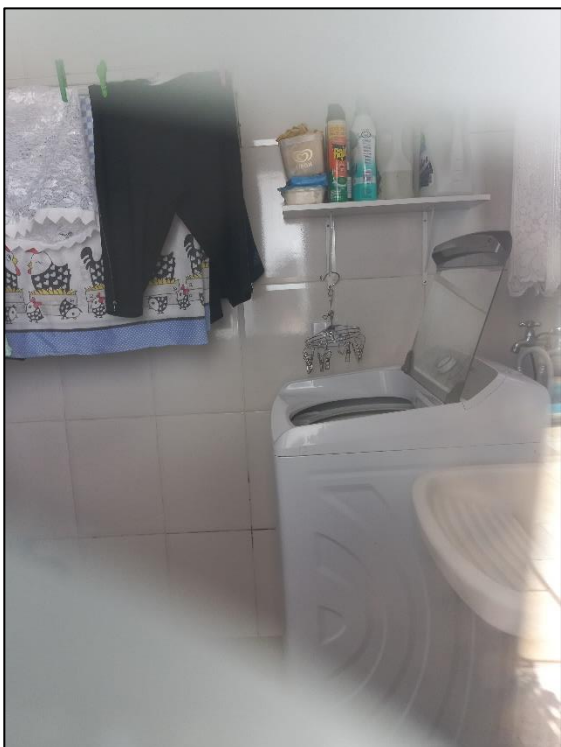


Figura 61: Interior da edícula.



Figura 62: Interior da edícula.



Figura 63: Área externa.



Figura 64: Vagas de estacionamento.

XIX – ENCERRAMENTO

Este Laudo é composto por 55 (cinquenta e cinco) folhas e foi elaborado pela Engenheira Civil que o subscreve, tendo auxiliado a perita nos trabalhos periciais a Engenheira Civil **Mariane Araújo Lopes dos Santos**, inscrita no CREA-SP sob o número 5.070.851.818, membro titular do IBABE-SP sob o número 2.114, ambos com escritório na Rua Retiro Grande, 17, CEP: 03306-040 – Tatuapé- São Paulo/SP, Tel.: (11) 2280-7802, celular (11) 98190-2383.

Nada mais havendo a esclarecer, dá por encerrada esta tarefa, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para futuros esclarecimentos, caso se façam necessários.

Termos em que,

R. Deferimento.

São Paulo, 22 de abril de 2023.



Nicolly de Souza Fonseca
CREA/SP 5.070.676.327
Membro Titular IBAPE/SP 2.113