



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Local do Imóvel:

Alameda dos Jacarandás
Lotes 191 e 92 – Quadra “17” – Setor “B”
Condomínio Res. Patrimônio do Carmo
Matrícula Imobiliária nº 29.538

CRI – São Roque - SP

Lat.: -23°38'33”S Long.: -47°05'08”O

Finalidade da Avaliação:

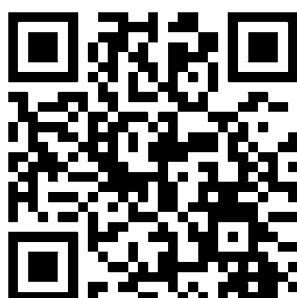
Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

Autos nº 0021569-68.2011.8.26.0100
7ª Vara da Família e Sucessões
Foro Central Cível – Capital SP

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:

VLG08202318145342001



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:

Visando atender à demanda gerada através do **Processo nº 0021569-68.2011.8.26.0100** distribuído à **7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Capital SP**, concluímos que o valor médio de mercado sugerido para o imóvel (lote urbano e construções) situado na **Alameda dos Jacarandás**, correspondente aos **Lotes 191 e 192 da Quadra "17", Setor "B", Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo**, município de **São Roque - SP**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 29.538 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque - SP**, com **área de terreno de 2.726,86 m²** (dois mil setecentos e vinte e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados), e **660,07 m²** (seiscentos e sessenta metros quadrados e sete decímetros quadrados) de **área construída**, é de:

Terreno = R\$ 599.909,20
Construções e Benfeitorias = R\$ 1.649.692,04
<p>Valor de Venda: R\$ 2.249.601,24</p> <p>(dois milhões duzentos e quarenta e nove mil seiscentos e um reais e vinte e quatro centavos)</p> <p><u>Obs.: Valores referentes ao mês de agosto de 2023.</u></p>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas localizadas no próprio Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado bruto, aplicado os fatores de oferta considerando a elasticidade das negociações, e o fator topografia (considerando a topografia do imóvel avaliado em relação às ofertas comparativas), giravam entre o valor mínimo de R\$ 189,33 e valor máximo de R\$ 256,83. Para sugerir o valor de metro quadrado concluiu-se pelo valor médio de R\$ 220,00 por metro quadrado de terreno como o mais adequado ao imóvel a ser avaliado. A construção existente foi avaliada seguindo os parâmetros recomendados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE e custos unitários de valores de construção fornecidos por publicações técnicas especializadas.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor médio de mercado sugerido para o imóvel (lote urbano e construções) situado na **Alameda dos Jacarandás**, correspondente aos **Lotes 191 e 192 da Quadra "17", Setor "B", Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo**, município de **São Roque - SP**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 29.538 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque - SP**, com **área de terreno de 2.726,86 m²** (dois mil setecentos e vinte e seis metros quadrados e oitenta e seis décimos quadrados), e **660,07 m²** (seiscentos e sessenta metros quadrados e sete décimos quadrados) de **área construída**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas nos autos e em vistoria, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na Zona de Urbanização Específica do município de São Roque, possuindo acesso pela Rodovia Bunjiro Nakao, Km 54, onde se situa a portaria de visitantes e moradores do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo. O acesso por dentro do condomínio se dá através da Avenida Estrutural Sul, Alameda Caminho da Mata e Alameda dos Ipês, até chegar à Alameda Dos Jacarandás, onde se situa o lote avaliado. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a **-23°38'33"S e -47°05'08"O**.



2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno sem construções localizado em condomínio residencial de alto padrão.

2.3. Circunstâncias da Vistoria:

Pela impossibilidade de efetuar vistoria interna, informamos que foram aproveitadas fotografias da nossa vistoria ao Lote 193 (vizinho ao imóvel avaliado) na data de **08/02/2022**, onde foram captadas imagens externas.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada nos autos, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 29.538 do Cartório de Registro de Imóveis da São Roque - SP** (vide **ANEXO 01**). A área de terreno correspondente a esta Matrícula Imobiliária perfaz o total de **2.726,86 m²** (dois mil setecentos e vinte e seis metros quadrados e oitenta e seis décimos quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob nº **40015250**, com **valor venal de referência de R\$ 1.028.689,41** (um milhão vinte e oito mil seiscentos e oitenta e nove reais e quarenta e um centavos), conforme **certidão** emitida pela **Prefeitura Municipal de São Roque**, constante no **ANEXO 02**.

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **2.726,86 m²** (dois mil setecentos e vinte e seis metros quadrados e oitenta e seis décimos quadrados), com a seguinte descrição constante na **Matrícula Imobiliária nº 29.538 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque – SP**, que a seguir reproduzimos:

“UM TERRENO, com área de 2.726,86 m², constituído pelos Lotes nº 191 e 192, da quadra 17, do Setor B, do loteamento denominado “Patrimônio do Carmo”, situado no bairro do Carmo ou Sorocamirim, deste município e comarca, que assim se descreve: 75,00 metros de frente para a Alameda Nove (9); no lado direito de quem da Alameda olha para o lote meda 36,80 metros, confrontando com o lote nº 193; no lado esquerdo mede 36,00 metros confrontando com o Lote nº 190 e nos fundos mede 75,00 metros confrontando com uma área livre e Francisco Luiz de Moraes.”

2.5.2. Topografia:

O imóvel possui área de terreno com topografia em declive médio da Alameda dos Jacarandás (cota mais alta) e fundos (cota mais baixa).



2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com condomínios urbanos de alto padrão, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada. O entorno possui característica de uso predominantemente residencial, localizando-se o acesso ao empreendimento às margens da Rodovia Bunjiro Nakao, Km 54.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 40 de 08/11/2006 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Roque)**, o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Urbanização Específica – ZUE (Chácaras em Manancial / APA Itupararanga)**, destinado à chácaras de recreio em Área de Proteção ao Manancial de Água para Abastecimento Público do Rio Sorocamirim; além de estarem localizadas dentro do limite da APA de Itupararanga, com os seguintes coeficiente de uso:

- **Coeficiente de Ocupação: 0,30 (ou 30% da área do terreno);**
- **Coeficiente de Aproveitamento: 0,60 (ou 60% da área do terreno);**
- **Gabarito Máximo da Edificação: 8,00 metros;**

2.6. Benfeitorias e Construções:

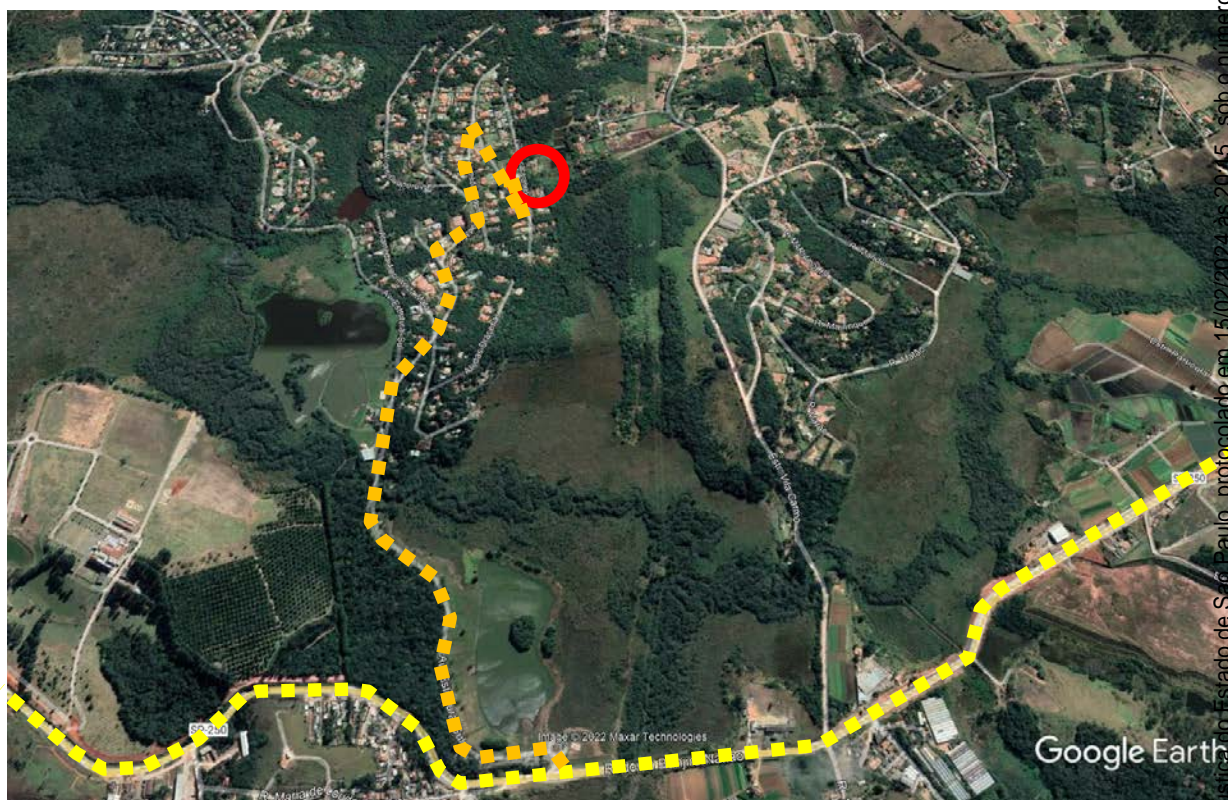
De acordo com vistoria e informações constantes na **Averbação nº 02 da Matrícula Imobiliária nº 29.538 do Cartório de Registro de Imóveis da São Roque – SP**, constamos que o lote avaliado possui **área construída de 660,07 m²** (seiscentos e sessenta metros quadrados e sete décimos quadrados), formada por uma edificação padrão residencial médio.

2.7. Aproveitamento do imóvel:

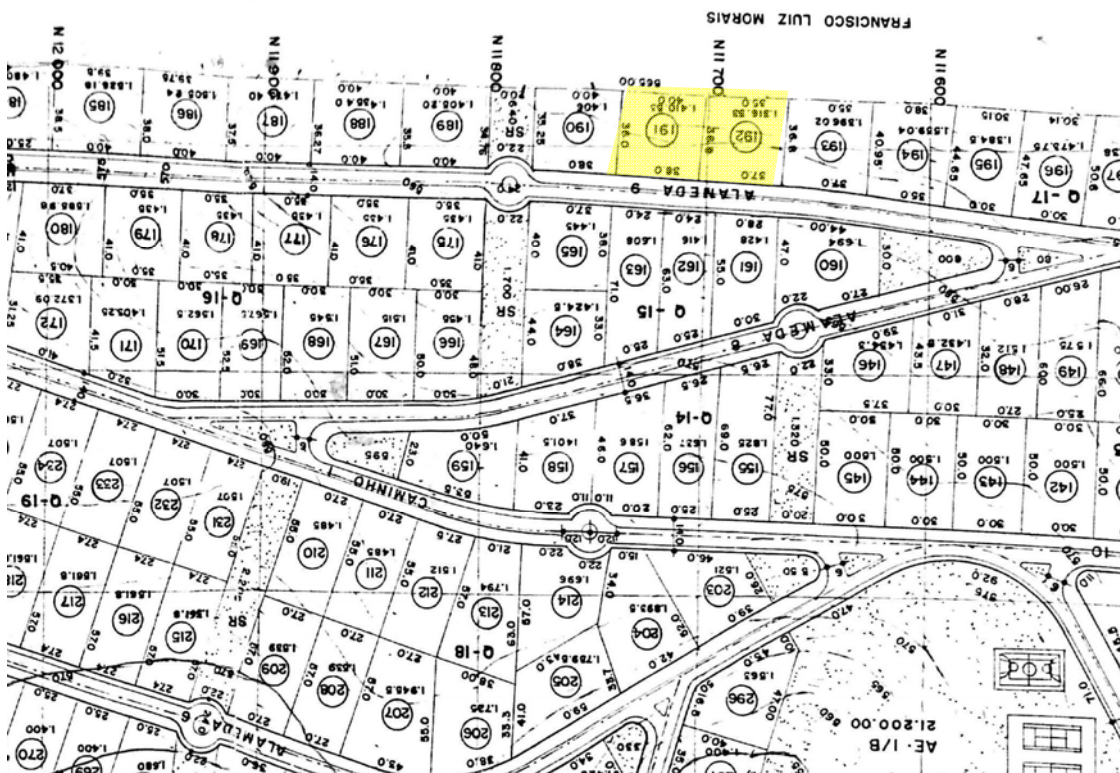
Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno com construção residencial situado no Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, empreendimento de alto padrão. O uso do imóvel, dada as características residenciais do empreendimento ao qual está inserido, e restringe única e exclusivamente ao perfil residencial.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, suas construções e benfeitorias, foi aproveitado o levantamento fotográfico realizado no local em **08/02/2022**, conforme segue:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação a Rodovia Bunjiro Nakao (tracejado em amarelo) e acesso interno do Condomínio Residencial Parque do Carmo (tracejado em laranja).



Fotografia 02 – Aspecto das divisas do imóvel avaliado (em amarelo), conforme planta do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo.



Fotografia 03 – Aspecto da portaria de acesso ao Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, junto ao Km 54 da Rodovia Bunjiro Nakao.



Fotografia 04 – Aspecto do acesso através do Km 54 da Rodovia Bunjiro Nakao.



Fotografia 05 – Vista da área de uso comum do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo (playground).



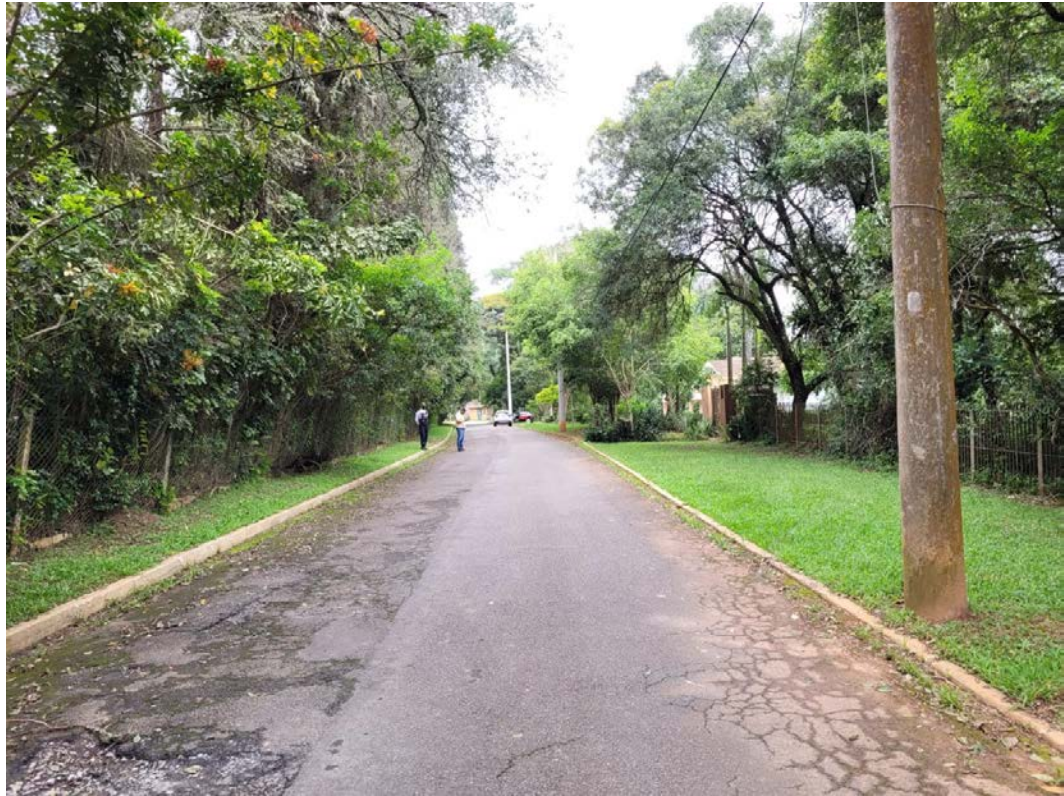
Fotografia 06 – Vista da área de uso comum do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo (quadra de vôlei de areia).



Fotografia 07 – Vista da área de uso comum do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo (quadra coberta).



Fotografia 08 – Vista da área de uso comum do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo (lago artificial).



Fotografia 09 – Aspecto da frente dos Lotes 191 e 192 da Quadra 17 junto ao alinhamento da Alameda dos Jacarandás.



Fotografia 10 – Aspecto da parte externa dos Lote 191 e 192 da Quadra 17.



Fotografia 11 – Aspecto da parte externa dos Lote 191 e 192 da Quadra 17.



Fotografia 12 – Aspecto da parte externa dos Lote 191 e 192 da Quadra 17.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor do Terreno Nu (V_{TN}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou no próprio Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **“OFERTA”**, com fator de **0,90**.
- b) **Fator TOPOGRAFIA:** Considerou as características do terreno avaliado em função das ofertas comparativas, com as seguintes características:

Terreno Plano: 1,00

Terreno em Declive:

Até 05% - 0,95

Entre 05% e 10% - 0,85

Acima de 10% - 0,75

Terreno em Aclive:

Suave - 0,95

Acentuado - 0,80

Acima de 10% - 0,75

Fatores do imóvel Avaliado:

Fatores:

Oferta: 0,90

Topografia: 0,95

Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terrenos que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



Elementos Comparativos de Terrenos



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Condomínio Patrimônio do Carmo

Área M²

1.640,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 320.000,00

Fonte de Informação:

Proinvest Imóveis

Tel.: (11) 4617-8699

Link da Oferta:

<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-de-1-640-m-patrimonio-do-carmo-sao-roque/TE9735-PRO?from=sale>

Fatores:

Oferta: 0,90

Topografia: 0,85



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Condomínio Patrimônio do Carmo

Área M²

1.500,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 450.000,00

Fonte de Informação:

Proinvest Imóveis

Tel.: (11) 4617-8699

Link da Oferta:

<https://www.proinvest.com.br/imoveis/a-venda/terreno/sao-roque/patrimonio-do-carmo?finalidade=residencial>

Fatores:

Oferta: 0,90

Topografia: 0,95



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Condomínio Patrimônio do Carmo

Área M²

1.320,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 250.000,00

Fonte de Informação:

Proinvest Imóveis

Tel.: (11) 4617-8699

Link da Oferta:

<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-de-1-320-m-patrimonio-do-carmo-sao-roque/TE9768-PRO?from=sale>

Fatores:

Oferta: 0,90

Topografia: 0,85



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Condomínio Patrimônio do Carmo

Área M²

2.530,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 600.000,00

Fonte de Informação:

Proinvest Imóveis

Tel.: (11) 4617-8699

Link da Oferta:

<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-de-2-530-m-patrimonio-do-carmo-sao-roque/TE9623-PRO?from=sale>

Fatores:

Oferta: 0,90

Topografia: 0,95



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Condomínio Patrimônio do Carmo

Área M²

1.730,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 450.000,00

Fonte de Informação:

Casa de Campo Imóveis

Tel.: (11) 996596703

Link da Oferta:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-plano-e-sem-vegetacao-2965766989.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

Topografia: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Condomínio Patrimônio do Carmo

Área M²

1.260,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 350.000,00

Fonte de Informação:

Proinvest Imóveis

Tel.: (11) 4617-8699

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bairro-do-carmo-bairros-sao-roque-1500m2-venda-RS270000-id-2530869774/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Topografia: 0,95



Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.1)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO MARTINS CARNAUBA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2024 às 20:15, sob o número WJMJ24402614120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092077-41.2019.8.26.0100 e código E79|Cznr.

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: SÃO ROQUE 2023

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: ALAMEDA DOS JACARANDÁS

Nº:

Complemento: LT 191 E 192

Bairro: PATRIMÔNIO DO CARMO

Cidade: SÃO ROQUE

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	320.000,00	1.640,00	195,12	0,90	1,11	194,93
2	450.000,00	1.500,00	300,00	0,90	1,00	270,00
3	250.000,00	1.320,00	189,39	0,90	1,11	189,20
4	600.000,00	2.530,00	237,15	0,90	1,00	213,44
5	450.000,00	1.730,00	260,12	0,90	0,95	222,40
6	350.000,00	1.260,00	277,78	0,90	1,00	250,00

F1: Oferta

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	189,20
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	270,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.339,97
Amplitude total (R\$/m2):	80,80
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	20,20
Média aritmética (R\$/m2):	223,33
Mediana (R\$/m2):	217,92
Desvio médio (R\$/m2):	24,447894
Desvio padrão (R\$/m2):	31,494027
Variância (R\$/m2) ^ 2:	991,873741

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0835

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4819

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 14,10

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 204,35$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 223,33$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 242,31$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 8,50$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 8,50$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 189,83$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 223,33$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 256,83$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 2.726,86$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 220,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 599.909,20$$

quinzentos e noventa e nove mil, novecentos e nove reais e vinte centavos

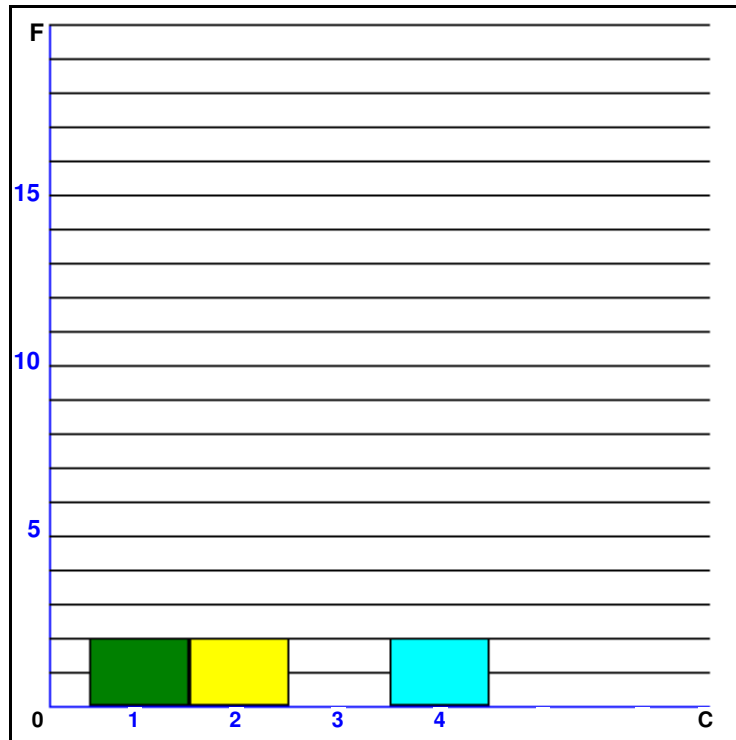
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 599.909,20 (quinzentos e noventa e nove mil, novecentos e nove reais e vinte centavos)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



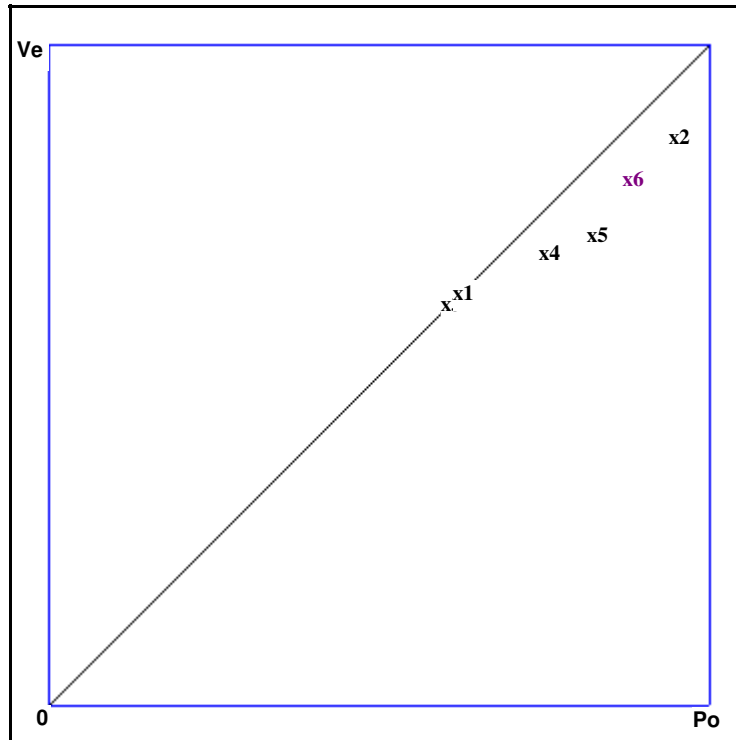
INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	189,20	209,40	2
2	209,40	229,60	2
3	229,60	249,80	0
4	249,80	270,00	2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO MARTINS CARNAUBA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2024 às 20:15, sob o número WJMJ24402614120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092077-41.2019.8.26.0100 e código E79|Cznf.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

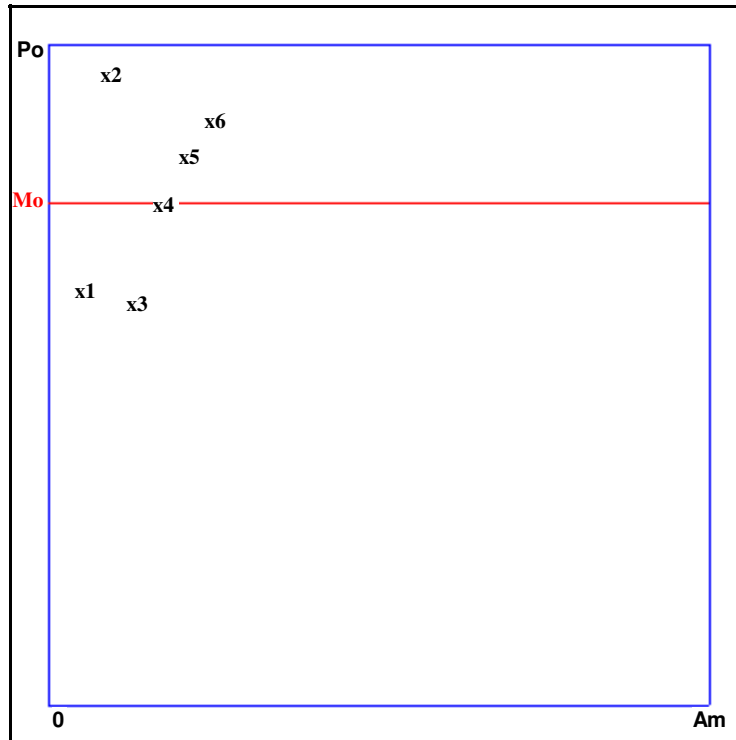
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	195,12	194,93	1,00
2 -	300,00	270,00	0,90
3 -	189,39	189,20	1,00
4 -	237,15	213,44	0,90
5 -	260,12	222,40	0,85
6 -	277,78	250,00	0,90

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 243,26

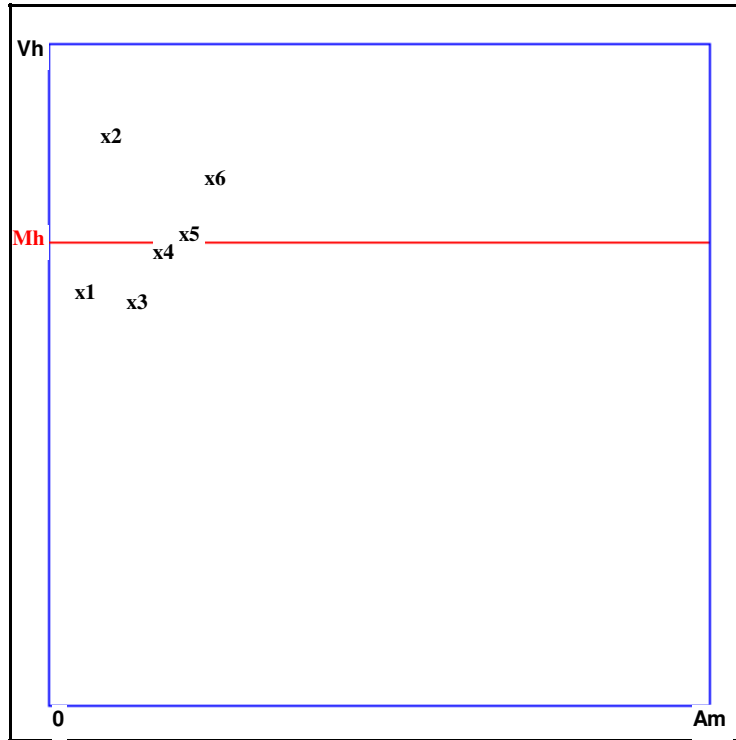
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	195,12	48,139	19,79
2 -	300,00	56,739	23,32
3 -	189,39	53,867	22,14
4 -	237,15	6,106	2,51
5 -	260,12	16,855	6,93
6 -	277,78	34,517	14,19

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 223,33

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	194,93	28,401	12,72
2 -	270,00	46,672	20,90
3 -	189,20	34,124	15,28
4 -	213,44	9,889	4,43
5 -	222,40	0,929	0,42
6 -	250,00	26,672	11,94

Data: / / _____



4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_c):

De acordo com vistoria e informações constantes na **Averbação nº 02 da Matrícula Imobiliária nº 29.538 do Cartório de Registro de Imóveis da São Roque – SP**, constatamos que o lote avaliado possui **área construída de 660,07 m²** (seiscentos e sessenta metros quadrados e sete decímetros quadrados), formada por uma edificação padrão residencial médio.

A área construída total é de 600,07 m², com padrão construtivo “residencial médio”, a qual estimamos com idade de 30 (trinta) anos e estado de conservação na alínea “c” dos critérios de depreciação do imóvel, classificado como “regular”.

$V_c = q_c \times A_c \times f_{oc}$, sendo:

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora PINI denominado “CUSTOS UNITÁRIOS DE EDIFICAÇÕES”, adotando-se os valores publicados no mês de julho de 2023 (última publicação), conforme segue:

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	3.672,01	2.427,58	1.244,43
Residencial médio (2)	3.018,44	1.952,87	1.065,58
Residencial popular (3)	2.190,54	1.400,14	790,40
Sobrado popular (11)	2.645,72	1.698,33	947,39
Prédio com elevador fino (4)	3.181,11	2.216,01	965,10
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.847,71	2.064,00	783,72
Prédio com elevador médio (10)	2.703,01	1.808,43	894,58
Prédio sem elevador médio (5)	2.493,01	1.542,23	950,77
Prédio sem elevador popular (6)	2.223,95	1.327,94	896,01
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	3.492,75	2.525,05	967,70
Prédio sem elevador médio (8)	3.280,71	2.138,64	1.142,07
Clinica Veterinária (14)	3.262,89	2.317,15	945,74
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	2.447,20	1.811,65	635,55

A_c = área construída considerada em m²: 660,07 m²

f_{oc} = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:



	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
b	Entre nova e regular	0,32	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recuperar sua aparência.</i>
c	Regular	2,52	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
i	Sem Valor	100,00	<i>Edificação em estado de ruína.</i>



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Assim, classificamos e avaliamos a edificação principal do imóvel conforme segue:



Edificação Principal:

- Área construída: 660,07 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Residencial Médio
- Valor / m²: R\$ 3.018,44 (CUPE-PINI julho de 2023)
- Idade: 30 anos (Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Regular (alínea “c” do Estudo Valores de Venda)
- Fator depreciação: =0,20 + 0,785 x (1-0,20) = 0,828

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR CUPE PINI / m ²	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	660,07	m ²	R\$ 3.018,44	RPF	1,00	30	C	60	30	0,828	R\$ 1.649.692,04
R\$ 1.649.692,04											

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- RPF = Residência Padrão Fino
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Valor Residual
- DEPR = Depreciação



Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					13

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 13 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO MARTINS CARNAUBA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2024 às 20:15, sob o número WJMJ24402614120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092077-41.2019.8.26.0100 e código E79|Czmf.



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 33 (trinta e três) páginas digitadas somente no anverso, além de 12 (doze) fotografias que compõe a memória fotográfica de vistoria ao imóvel e 02 (dois) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente laudo estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990, estando devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 24 de agosto de 2023.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça n° TJSP 5.903



VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 01
Matrícula Imobiliária nº 29.538
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de São Roque - SP

ARI JOSÉ ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabela de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP

C E R T I F I C A à pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

Livro nº 2

Registro Geral

Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula **29.538**

ficha **01**

Em 05 de Novembro de 2.002.

IMÓVEL:- UM TERRENO, com a área de 2.726,86 metros quadrados, constituído pelos **Lotes n.ºs 191 e 192**, da **Quadra 17**, do **Setor B**, do Loteamento denominado **"PATRIMÔNIO DO CARMO"**, situado o Bairro do Carmo ou Sorocamirim, deste Município e Comarca de São Roque SP., que assim se descreve: mede 75,00 metros de frente para a Alameda 9; 36,80 metros do lado direito de quem da alameda olha para o imóvel, confrontando com o lote 193; 36,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 190; e nos fundos mede 75,00 metros, confrontando com uma área livre e Francisco Luiz de Moraes.-

PROPRIETÁRIO:- SERGIO YUKIO SENDODA, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade RG n.º 5.946.055-6 SP., casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **LUDOVINA CHIN GOOT VAON SENDODA**, portuguesa, senhora do lar, portadora da cédula de identidade RNE W-699040-Z SE/DPMAF., inscritos no CPF/MF sob n.º 648.599.758-04, residentes e domiciliados à Rua Dionísio Murcovic, n.º 06, Parque dos Príncipes, em Osasco SP.-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 6/5.435 e R. 6/5.436.-

Cadastro Municipal n.º 04-001525-0.-

A SUBSTA.,

Tânia Maria Joana Berton Silvino
TÂNIA MARIA JOANA BERTON SILVINO

Av. 1/29.538 - Em 05 de Novembro de 2.002.

O imóvel objeto desta, é resultado da unificação dos matriculados sob n.ºs 5.435 e 5.436, à requerimento do proprietário, datado de 01/11/2.002.- (Prenotação n.º 80.784 de 18/10/2.002).-

A SUBSTA.,

Tânia Maria Joana Berton Silvino
TÂNIA MARIA JOANA BERTON SILVINO

Av. 2/29.538 - Em 05 de Novembro de 2.002.

Por requerimento do proprietário, datado de 01/11/2.002, instruído com Auto de Conclusão de Obra n.º 0080/01-0, expedido pela Prefeitura da Estância Turística de São Roque em 02/10/2.001 e Certidão Negativa de Débito do INSS n.º 017402002-21038050, emitida em 18 de Outubro de 2.002, procede-se a presente para constar que no terreno desta matrícula, foram edificadas: casa com 417,65 m2, mezanino com 29,00 m2, salão de jogo com 100,80 m2, quiosque com 19,62 m2, churrasqueira com 27,00 m2 e piscina com 72,00 m2, totalizando 660,07 metros quadrados de área construída.- Valor atribuído R\$ 337.000,00.- (Prenotação n.º 80.784 de 18/10/2.002).-

A SUBSTA.,

Tânia Maria Joana Berton Silvino
TÂNIA MARIA JOANA BERTON SILVINO

(continua no verso)

Este documento é cópia de original assinado eletronicamente por SERGIO YUKIO SENDODA, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade RG n.º 5.946.055-6 SP., casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com LUDOVINA CHIN GOOT VAON SENDODA, portuguesa, senhora do lar, portadora da cédula de identidade RNE W-699040-Z SE/DPMAF., inscritos no CPF/MF sob n.º 648.599.758-04, residentes e domiciliados à Rua Dionísio Murcovic, n.º 06, Parque dos Príncipes, em Osasco SP.-, em 05 de Novembro de 2015, sob o número WJMJ24402614120 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092087-80.2019.8.26.0586 e código E7F1C7F8.

Livro nº 2

Registro
Geral

Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula

29.538

ficha

01

verso

R. 3/29.538 - Em 03 de Fevereiro de 2.003.

Pela escritura lavrada no 13º. Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, em 12 de Dezembro de 2.002, livro 3385, fls. 263, SERGIO YUKIO SENDODA e sua mulher LUDOVINA CHIN GOOT VAON SENDODA, já qualificados, inscritos no CPF/MF sob n.ºs 648.599.758-04 e 065.884.608-64, deram o imóvel objeto desta em **PRIMEIRA** e **ESPECIAL HIPOTECA**, juntamente com o imóvel matriculado sob n.º 115.695, no Registro de Imóveis da Comarca de Barueri SP. de propriedade da devedora, ao **BANCO DO BRASIL S/A.**, sociedade de economia mista, com sede na Capital Federal, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 00.000.000/0001-91, para garantia de crédito fixo, concedido à **ROYTON QUÍMICA FARMACÊUTICA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 46.385.514/0001-03, com sede à Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1326, Vila Olímpia, em São Paulo, Capital, no valor de R\$ 3.168.640,88 (três milhões, cento e sessenta e oito mil, seiscentos e quarenta reais e oitenta e oito centavos), à ser pago, após o período de carência, através de 72 (setenta e duas) prestações mensais, vencendo-se a primeira em 15/01/2.005 e a última em 15/12/2.010, com juros à taxa de 0,407% efetivos ao mês, equivalentes à taxa anual de 5%, a título de "spread", acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP., observada a sistemática constante do título.- (Prenotação n.º 81.671 de 24/01/2.003).-

A SUBSTA.,



TÂNIA MARIA JOANA BERTON SILVINO

R. 4/29.538 - Em 09 de outubro de 2007

Pela Carta de Sentença, expedida pelo 6º. Ofício Cível da Comarca de Osasco SP, em 08/07/2004, nos autos do Divórcio Consensual, Processo n.º 2442/03, em que figuram como requerentes SERGIO YUKIO SENDODA, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade RG n.º 5.946.055-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 648.599.758-04, residente e domiciliado à Alameda dos Jacarandás, n.º 192, em São Roque SP e LUDOVINA CHIN GOOT VAON SENDODA, portuguesa, do lar, portadora da cédula de identidade RNE W699040-Z SE/DPMAF/DPF, inscrita no CPF/MF sob n.º 065.884.608-64, residente e domiciliada à Rua Dionísio Murcovic, n.º 6, Parque dos Príncipes, em Osasco SP, homologado por sentença de 29/08/2003, do MM. Juiz de Direito, Dr. Fábio de Souza Pimenta, transitada em julgado, o imóvel constante da presente matrícula, ao qual atribuiu-se o valor de R\$ 83.546,19, foi partilhado, cabendo em pagamento exclusivamente à **LUDOVINA CHIN GOOT VAON SENDODA**, já qualificada, que voltou a usar o nome de solteira, **LUDOVINA CHIN GOOT VAON.**- Cadastro Municipal n.º 40015250.- V. V. (2007) R\$ 100.625,38.- (Prenotação n.º 95.694 de 27/09/2007).-

O OFICIAL,



ARI JOSÉ ALVES

Av. 5/29.538 - Em 09 de outubro de 2007

(continua na ficha 02)

Livro nº 2

Registro
Geral

Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula

29.538

ficha

02

Em 09 de outubro de 2007

A **HIPOTECA** objetivada pelo R. 3, fica **CANCELADA**, à vista de autorização outorgada pelo credor **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, por Instrumento Particular subscrito em São Paulo SP, aos 12/01/2007.- (Prenotação n.º 95.695 de 27/09/2007).

O OFICIAL,


 ARI JOSÉ ALVES

R. 6/29.538 - Em 09 de outubro de 2007

Pela escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas da Cidade e Comarca de Cotia SP, em 19 de setembro de 2007, livro 0207, fls. 365/370, **LUDOVINA CHIN GOOT VAON**, já qualificada, transmitiu por venda, pelo preço de R\$ 282.672,00 (duzentos e oitenta e dois mil, seiscentos e setenta e dois reais), à **FELIPE EBONE ZARDO**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, estudante, portador da cédula de identidade RG n.º 37.252.316-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 818.482.690-72, residente e domiciliado à Rua Doutor Virgílio de Carvalho Pinto, n.º 381, apto. 111, Pinheiros, em São Paulo SP, o imóvel constante da presente matrícula, ficando o adquirente obrigado, por si e seus sucessores, a cumprir e respeitar as condições e restrições do Loteamento.- (Prenotação n.º 95.696 de 27/09/2007).-

O OFICIAL,


 ARI JOSÉ ALVES

R. 7/29.538 - Em 09 de outubro de 2007

Pela escritura pública referida no R. 6, **FELIPE EBONE ZARDO**, já qualificado, confessou-se devedor à **LUDOVINA CHIN GOOT VAON**, já qualificada, da importância de R\$ 282.672,00 (duzentos e oitenta e dois mil, seiscentos e setenta e dois reais), a ser paga através de oito (08) parcelas, no valor de R\$ 35.334,00, cada, representadas por Notas Promissórias, vencendo-se a primeira em 11/02/2008 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, **dando-lhe em PRIMEIRA e ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel constante da presente matrícula.- (Prenotação n.º 95.696 de 27/09/2007).-

O OFICIAL,


 ARI JOSÉ ALVES

Av. 8/29.538 - Em 05 de novembro de 2009

A **HIPOTECA** objetivada pelo R. 7 fica **CANCELADA**, à vista de quitação outorgada pela credora **LUDOVINA CHIN GOOT VAON**, já qualificada, por Instrumento Particular subscrito
(continua no verso)

Livro nº 2

Registro
Geral

Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula

29.538

ficha

02

verso

em São Paulo, aos 22/10/2008.- (Prenotação n.º 104.420 de 22/10/2009).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

R. 9/29.538 - Em 14 de abril de 2014

Pela escritura pública lavrada no 26º. Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, em 10 de março de 2014, livro 3235, fls. 099/102, FELIPE EBONE ZARDO, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG n.º 37.252.316-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 818.482.690-72, residente e domiciliado na Rua Doutor Virgílio de Carvalho Pinto, n.º 381, apto. 111, Pinheiros, em São Paulo SP, **doou** a seu primo, **ADEMAR PIAN EBONE**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 36.315.862 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 260.960.050-04, residente e domiciliado na Rua das Flores, n.º 100, Vila São João, em São Bernardo do Campo SP, o imóvel constante da presente matrícula, atribuindo-se para efeitos fiscais, o valor de R\$ 137.305,88 (cento e trinta e sete mil, trezentos e cinco reais e oitenta e oito centavos).- V. V. (2014) R\$ 137.305,88.- (Prenotação n.º 123.641 de 02/04/2014).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

R. 10/29.538 - Em 21 de outubro de 2015

Pela escritura pública lavrada no 4º. Tabelionato de Notas da Cidade de São Caetano do Sul SP, em 03 de julho de 2015, livro 0717-E, fls. 223, **ADEMAR PIAN EBONE**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 36.315.862 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 260.960.050-04, residente e domiciliado na Alameda Jacarandás da Mata, n.º 191, Bairro Patrimônio do Carmo, em São Roque SP, transmitiu por venda, pelo preço de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), a **ODAIL MAXIMILIANO CAVINATI**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 5.757.772 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 094.378.198-15, casado em 02/04/1982, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **MARCIA APARECIDA PIOTTO CAVINATI**, brasileira, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG n.º 6.032.664 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 064.256.528-70, ambos com domicílio comercial na Rua Amazonas, n.º 439, 16º. andar, conjunto 161, centro, em São Caetano do Sul SP, o imóvel constante da presente matrícula, ficando o adquirente obrigado, por si e seus sucessores, a cumprir e respeitar as condições e restrições do Loteamento.- V. V. (2015) R\$ 688.984,44.- (Prenotação n.º 128.779 de 07/10/2015).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

CERTIFICAÇÃO NA PÁGINA SEGUINTE

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO ROQUE-SP

ARI JOSÉ ALVES - Oficial

MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto

WALDINEY ANTONIO GARCIA

HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA

SILVANA MARQUES ALVARENGA RODRIGUES BRANCO

SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS

CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA

EDUARDO ARI FERNANDES ALVES

CARLOS KOZO MOMMA JÚNIOR

Prepostos/Escreventes

Pag.: 004/005

Certidão na última página

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

fls. 446

ARI JOSE ALVES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO ROQUE=SP

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015 / 73), foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO ROQUE-SP

ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto
WALDINEY ANTONIO GARCIA
HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA
SILVANA MARQUES ALVARENGA RODRIGUES BRANCO
SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS
CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
CARLOS KOZO MOMMA JÚNIOR
Prepostos/Escreventes

EM BRANCO

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 29538

Ao Oficial..: R\$ 29,93
Ao Estado..: R\$ *8,51
Ao IPESP...: R\$ *5,82
Ao Reg.Civil R\$ *1,58
Ao Trib.Just R\$ *2,05
Ao ISS.....: R\$ *0,89
Ao FEDMP...: R\$ *1,44
Total.....: R\$ 50,22
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

**Certidão expedida às 13:07:35 horas do dia 14/11/2017. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").**

Código de controle de certidão :



02953814112017

Pag.: 005/005

Este documento é cópia de original assinado digitalmente em São Carlos/SP, em 14/11/2017, às 13:07:35 horas, sob o número WJMJ24402614120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092087-80.2019.8.26.0186 e código E77107F3.



ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

S A I B A M - quantos esta pública escritura de venda e compra virem que, aos três dias do mês de julho do ano de dois mil e quinze **(03/07/2015)**, nesta Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo; neste 4º Tabelião de Notas, perante mim Substituto da Tabeliã que esta subscreve, compareceram as partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado como outorgante vendedor **ADEMAR PIAN EBONE**, brasileiro, solteiro, conforme faz prova a Certidão de Nascimento lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Ibirapuitã, Comarca de Soledade, Estado do Rio Grande do Sul, no livro A-014 às folhas 229, sob nº. 10204, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 36.315.862-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 260.960.050-04, residente e domiciliado na Alameda Jacarandas da Mata, 191, bairro Patrimônio do Carmo, na Cidade de São Roque, deste Estado, ora de passagem por esta Cidade e 4º Tabelião de Notas e de outro lado, como outorgado comprador: **ODAIL MAXIMILIANO CAVINATI**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 5.757.772-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 094.378.198-15, casado em 02 de abril de 1982, pelo regime de comunhão parcial de bens, conforme faz prova a Certidão de Casamento lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, no livro B-074 às folhas 074, sob nº. 21633, com **MARCIA APARECIDA PIOTTO CAVINATI**, brasileira, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 6.032.664-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 064.256.528-70, ambos com domicílio comercial na Rua Amazonas, n. 439, 16. andar, conjunto 161 Centro, nesta Cidade.- Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como o próprio por mim Substituto, através das identificações apresentadas em seus originais, do qual dou fé.- E perante mim, pelo outorgante vendedor, me foi dito e declarado que, a justia título, é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel: **UMA CASA e seu respectivo TERRENO que encerra a área de 2.726,86m2., (dois mil, setecentos e vinte e seis metros e oitenta e seis decímetros quadrados), constituído pelos lotes números 191 e 192 (cento e noventa e um, e cento e noventa e dois), da quadra 17 (dezessete) do setor "B", do loteamento denominado "PATRIMÔNIO DO CARMO", situado no Bairro do Carmo ou Sorocamirim, no perímetro urbano do Distrito, Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Roque desta**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIL MAXIMILIANO CAVINATI em 03/07/2015 às 19:00:00, sob o número WJMJJ4402614120. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092087-80.2019.8.26.0586 e código E77B10F8.

Estado; o qual encontra-se perfeitamente descrito, caracterizado e localizado na **Matrícula número 29.538 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, deste Estado;** localizado de acordo como o lançamento fiscal da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, à **Alameda Jacarandás da Mata, número 191 (cento e noventa e um);** estando referido imóvel devidamente inscrito no cadastro fiscal da referida Prefeitura, sob o número **40015250;** e com o valor venal atribuído ao mesmo em **R\$688.984,44** (seiscentos e oitenta e oito mil e novecentos e oitenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos), válido para a presente data; e foi havido pelo outorgante vendedor, por força do **registro feito sob número 09 (nove) na Matrícula número 29.538** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, deste Estado.- Que assim sendo, e o outorgante vendedor possuindo o referido imóvel, antes descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais e hipotecas; ainda que legais, pela presente escritura e na melhor forma de direito, **VENDE**, ao outorgado comprador, mediante o preço certo e determinado de **R\$260.000,00** (duzentos e sessenta mil reais), de cuja quantia total o outorgante vendedor declara haver recebido neste ato, através do **cheque número CH 002685/0, emitido contra o Banco Bradesco S/A., agência 3560/2, conta corrente 020458**, e de cuja quantia o mesmo da ao outorgado comprador plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito, para não mais repetir tal pagamento; transmitindo dessa forma ao outorgado comprador, toda a posse, ação, domínio, direitos e demais servidões que vinha exercendo sobre o aludido imóvel, para que dele, o mesmo outorgado comprador, possa usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo, de hoje em diante, por força desta escritura e da **cláusula constituti**; obrigando-se o outorgante vendedor por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito na forma da Lei.- Pelo outorgante vendedor, me foi dito que, tendo em vista os termos da Lei nº 8.212/91 e Decreto nº 3.048/99, não se encontra equiparado à empresa ou enquadrado em qualquer outra norma da referida legislação que o coloque como sujeito à apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS., e Receita Federal, e, exigível para a lavratura da presente; e me apresentou a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações do imóvel, expedida em 03 de julho de 2015, pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque deste Estado; e foi impressa a certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), certidão número 109982366/2015, expedida



em 03 de julho de 2015, a qual segue com a presente para seu efetivo registro, declarando ainda o outorgante vendedor, não existir contra ele nenhum feito ajuizado que envolva o imóvel, objeto da presente escritura, cujas declarações foram feitas e aceitas pelo outorgado comprador, que dispensa o mesmo da apresentação das demais certidões, determinadas pela Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86. Declarando expressamente o outorgante vendedor que a venda ora realizada não caracteriza e nem importa sua insolvência e, que a mesma não abala a legítima expectativa de realização dos créditos dos quais possa ser devedor, seja em seu nome ou em nome de pessoas jurídicas de que figure como sócio, tendo patrimônio e capital suficiente para garantir eventuais dívidas, concordando e anuindo com tudo o acórdão pactuado; e que o imóvel objeto desta escritura, está em dia com suas taxas, tributos e contribuições, até a presente data, ficando responsabilizado exclusivamente, quanto ao pagamento de quaisquer valores, que incidam sob o imóvel, sejam eles vencidos ou vincendos, tais como: débitos de condomínio, água, luz ou gás, IPTU, taxas, tributos e multas, sejam municipais, estaduais e/ou federais, desobrigando o outorgado comprador do pagamento a este título, salvo se o fato gerador deu-se após a presente data.- Pelas partes contratantes me foi dito que requerem e autorizam ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos, registros, averbações, cancelamentos, anotações, prenotações e demais atos necessários para a completa regularização desta presente escritura.- Pelo outorgado comprador me foi dito que, por si e seus sucessores se obriga a cumprir e respeitar as condições e restrições do loteamento, e que aceita esta venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, tal como nela se contém e declara, e me apresentou o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos à eles relativos (I.T.B.I.), no valor de **R\$13.779,69** (treze mil e setecentos e setenta e nove reais e sessenta e nove centavos), cuja guia, autenticada mecanicamente, acompanhará o primeiro traslado desta escritura, e uma cópia da mesma guia, ficará arquivada nestas Notas em pasta própria sob número de ordem 1187/2015. Todos os documentos e certidões usados para a lavratura da presente escritura, ficam arquivados digitalmente nestas Notas.- **Em atendimento ao Provimento Circular 13/2012, foi feita por mim Substituto da Tabeliã, a consulta à Central de Informações de Indisponibilidade, cujas informação foi NEGATIVA, gerando o seguinte Hash: 680f.0894.4ae2.538c.44bd.7459.befa.4228.dfc0.b6cb.**- E, de como assim o disseram de fé.- Pediram-me e lhes lavrei esta escritura, a qual depois de lida em alta voz e achada



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092087-80.2019.8.26.0186 e código 27101013.

PROTOCOLO Nº 1525/15

4º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

LIVRO 717
PAGINA 228

CIDADE DE SÃO CAETANO DO SUL
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam com a dispensa expressa das testemunhas instrumentárias.- Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária, nos termos da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal vigente.- Eu,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARNOLD DA SILVA FILHO, ARNOLD DA SILVA FILHO, sob o número WJMJ24402614120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092087-80.2019.8.26.0186 e código 8771076.



ANEXO 02

Certidão de Valor Venal do Imóvel Avaliado Contribuinte nº 40015250 Prefeitura Municipal de São Roque - SP



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
DIVISÃO DE RENDAS

Rua São Paulo, 966, Bairro Taboão, CEP:18135-125
Site: www.saoroque.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR DE REFERÊNCIA DE TERRENO/ CONSTRUÇÃO Nº 3277/2023

CERTIFICO, a requerimento de pessoa interessada, que dos assentamentos existentes nesta Repartição, o **VALOR DE REFERÊNCIA DO IMÓVEL** abaixo descrito de acordo com o mapa de valores imobiliários no exercício de 2022 dois mil e vinte e dois

VALOR DE REFERÊNCIA TOTAL.....:R\$ 1028689,41

um milhão, vinte e oito mil seiscientos e oitenta e nove reais e quarenta e um centavos

VALOR REFERÊNCIA TERRENO.....:R\$ 366408,18

trezentos e sessenta e seis mil quatrocentos e oito reais e dezoito centavos

VALOR REFERÊNCIA CONSTRUÇÃO:R\$ 662281,23

seiscientos e sessenta e dois mil duzentos e oitenta e um reais e vinte e três centavos

Localização do imóvel: ALAM JACARANDÁS DA MATA 191 CARMO
Complemento.....:
Loteamento.....: PATRIMONIO DO CARMO - SETOR B
Quadra.....: 17
Lote.....: 191/192
Cadastro.....: 40015250-0
Contribuinte.....: ODAIL MAXIMILIANO CAVINATI
Área do Terreno.....: 2726,86
Área da Construção.....: 660,07

O referido é verdade. Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 24/08/2023

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 810459391810459

ESSA CERTIDÃO É SOMENTE VÁLIDA SEM EMENDAS OU RASURAS

"São Roque -A Terra do Vinho, Bonita por Natureza"