

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 1014181 – 49 / 18**

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DA VINCI** em face de **DJALMA ALVES DE JESUS E OUTRO**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o valor de mercado do apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do Edifício da Vinci, situado na Rua das Goiabeiras, nº 285, Bairro Jardim Santo André, Município de Santo André - SP, conforme determinação MM. Juiz, fls. 308 dos autos.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas

- Definições Gerais

- Metodologia

- Procedimentos para Avaliação

- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em Vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

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

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciastes.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

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

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em Vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

Á vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em Vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do Edifício da Vinci, situado na Rua das Goiabeiras, nº 285, Bairro Jardim Santo André, Município de Santo André - SP, sob o setor 03 da quadra 093.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Prestes Maia, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua das Paineiras, Rua das Pitangueiras e Rua das Figueiras.

9.3. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua das Goiabeiras.

9.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação, etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando de apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do Edifício da Vinci, situado na Rua das Goiabeiras, nº 285, Bairro Jardim Santo André, neste Município de Santo André - SP, com a área de 288,7185 m², área comum de 103,086 m², nesta está incluída a área de garagem (dois boxes), área primitiva de 195,6325 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno de 61,5384 m².

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.011).

10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do correto valor de venda para o imóvel arrolado na demanda, este Perito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 07 (sete) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme o Anexo - I (um);
- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme o (Anexo - I (um));
- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de novembro de 2022.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DO ANEXO - (I)

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da Norma da ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)”. (sic)

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta $f(\text{obs}) = 0,90$, conforme o Anexo - I.

Na planilha de homogeneização dos fatores, este Perito considerou como variáveis, os fatores de obsolescência $f(\text{obs})$ e padrão construtivo $f(\text{p.c.})$.

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, este Perito se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

$$\text{índice corrigido} = \frac{\text{índice avaliando}}{\text{índice comparativo}}$$

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-IV”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m²), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor unitário homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}$$

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. GRAU DE PRECISÃO

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-06, (página nº 20) da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

“Tabela-06 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO			III

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE PRECISÃO III** no trabalho, ou seja, ≤30%.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Pois, conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou – (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

“Tabela-04 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser Utilizadas características fornecidas por terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizada	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Intervalo admissível de	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹	2

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

	ajuste para o conjunto de fatores				
6	Intervalo admissível para cada fator e para cada conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					11

Obs.: 1) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,40 a 2,50, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 11 (onze) pontos, conforme a tabela seguinte:

“Tabela-05 – Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	15	9	6	11
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II** no trabalho.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, situado na Rua das Goiabeiras, nº 285, Bairro Jardim Santo André, Município de Santo André - SP, apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do Edifício da Vinci, considerando o valor da transação à Vista, é de:

R\$ 1.234.200,00 – (Novembro/2022)

(Hum Milhão, Duzentos e Trinta e Quatro Mil e Duzentos Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada não foi possível adentrar no imóvel, conforme informado pelo porteiro, ninguém atende o interfone.

Diante da impossibilidade de adentrar na unidade autônoma objeto da avaliação, a avaliação será procedida com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, de 2011, que atende as prescrições, **conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

Fábio Martin

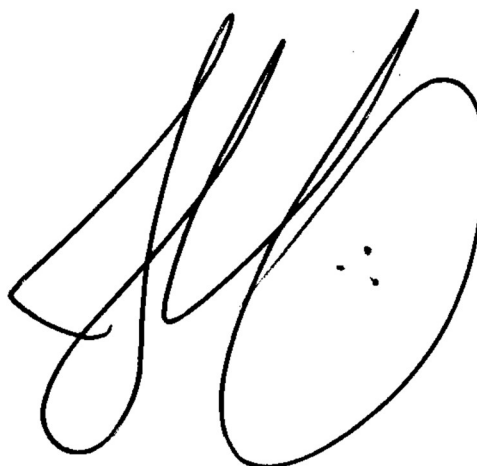
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial definitivo, onde o mesmo possui 26 (vinte e seis) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

- | | | | |
|-------|-----|---|---|
| Anexo | I | - | Pesquisa dos Elementos Comparativos e Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa |
| Anexo | II | - | Croqui Cartográfico de Localização |
| Anexo | III | - | Documentação Fotográfica |
| Anexo | IV | - | Matrícula do imóvel |
| Anexo | V | - | Certidão de Valor Venal |

São Paulo, 11 de Novembro de 2022.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail = peritofabiomartin@gmail.com** Pág. 26

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DAS GOIABEIRAS			NÚMERO : 285		
COMP. :	BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ	CIDADE : SANTO ANDRE - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (ct) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seca					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO :	FACE :			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO : 7,090	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (K): 0,886	IDADE: 10 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 220,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 20,62	TOTAL M²: 240,62		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 0	SUÍTES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0	SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00			
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00			
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.490.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA : NACIONAL CORRETORES - VD2					
CONTATO : (11) 94086-6971	TELEFONE : (11)-44011004				
OBSERVAÇÃO :					
ponderação da vaga de garagem = 13,75 (01 vaga)/peso 02* (03 vagas) = 20,62					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.095,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.856,70
PADRÃO Fp :	761,24	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1249
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS GOIABEIRAS NÚMERO : 285
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 7,090 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,847 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 197,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,62 TOTAL M²: 217,62

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MAKTUB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : (11) 94794-7191 TELEFONE : (11)-44321353

OBSERVAÇÃO :
 ponderação da vaga de garagem = 13,75 (01 vaga)/peso 02* (03 vagas) = 20,62

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.025,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	185,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.838,10
PADRÃO Fp :	627,60	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1617
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 12:16, sob o número WSNE222703487010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código E6C4751.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DAS GOIABEIRAS		BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ		NÚMERO : 285	
COMP. :		CIDADE : SANTO ANDRE - SP			
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino (-)		COEF. PADRÃO : 7,090		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEF. (K):	0,847	IDADE:	10 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :		0,00		VAGAS COB.:	3
VAGAS DESCOB.:		0			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	185,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	20,62
TOTAL M²:		205,62			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		0		PISCINA :	0
APTO/ANDAR :		0		SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :		0			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 994.999,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			
CONTATO :		(11) 94798-8007		TELEFONE : (11)-44275348	
OBSERVAÇÃO :					
ponderação da vaga de garagem = 13,75 (01 vaga)/peso 02* (03 vagas) = 20,62					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.840,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	178,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.623,36
PADRÃO Fp :	604,52	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1617
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DAS GOIABEIRAS			NÚMERO : 285		
COMP. :	BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ	CIDADE : SANTO ANDRE - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento fino	COEF. PADRÃO:	7,410	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,886	IDADE:	10 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	188,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	20,62
TOTAL M²:	208,62				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES:	0
PISCINA:		0		SALÃO DE FESTAS:	
APTO/ANDAR:		0		SUB-SOLOS:	
				0	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	PANTERA MOVEIS				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-28848500				
OBSERVAÇÃO:					
ponderação da vaga de garagem = 13,75 (01 vaga)/peso 02* (03 vagas) = 20,62					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.744,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.744,68
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **5**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS GOIABEIRAS NÚMERO : 285
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 7,090 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,847 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 196,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,62 TOTAL M²: 216,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : CARISMA IMÓVEIS

CONTATO : (11) 94006-7785 TELEFONE : (11)-49941003

OBSERVAÇÃO :
 ponderação da vaga de garagem = 13,75 (01 vaga)/peso 02* (03 vagas) = 20,62

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.591,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 149,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.334,44
PADRÃO Fp: 573,46	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1617
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 12:16, sob o número WSNE222703487010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código E6C4751.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS GOIABEIRAS NÚMERO : 405
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (+) COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (K): 0,956 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 205,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,62 TOTAL M²: 225,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MAKTUB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : (11) 94794-7191 TELEFONE : (11)-44321353

OBSERVAÇÃO :

ponderação da vaga de garagem = 13,75 (01 vaga)/peso 02* (03 vagas) = 20,62

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-484,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp:	-789,70	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.297,56
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.021,81
		VARIAÇÃO : 0,8463

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **7**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS GOIABEIRAS NÚMERO : 422
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,886 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 345,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,62 TOTAL M²: 365,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : (11) 94798-8007 TELEFONE : (11)-44275348

OBSERVAÇÃO :
 ponderação da vaga de garagem = 13,75 (01 vaga)/peso 02* (03 vagas) = 20,62

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.913,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.913,04
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JARDIM SANTO ANDRÉ - APTO DATA : 03/11/2022
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0.8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 10 Estado de Conservação: C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento fino
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarProf

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA DAS GOIABEIRAS ,285	6.095,45	6.856,70	1,1249
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DAS GOIABEIRAS ,285	5.025,38	5.838,10	1,1617
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DAS GOIABEIRAS ,285	4.840,54	5.623,36	1,1617
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DAS GOIABEIRAS ,285	5.744,68	5.744,68	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DAS GOIABEIRAS ,285	4.591,84	5.334,44	1,1617
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA DAS GOIABEIRAS ,405	8.297,56	7.021,81	0,8463
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA DAS GOIABEIRAS ,422	6.913,04	6.913,04	1,0000

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GRÁFICO DE DISPERSÃO

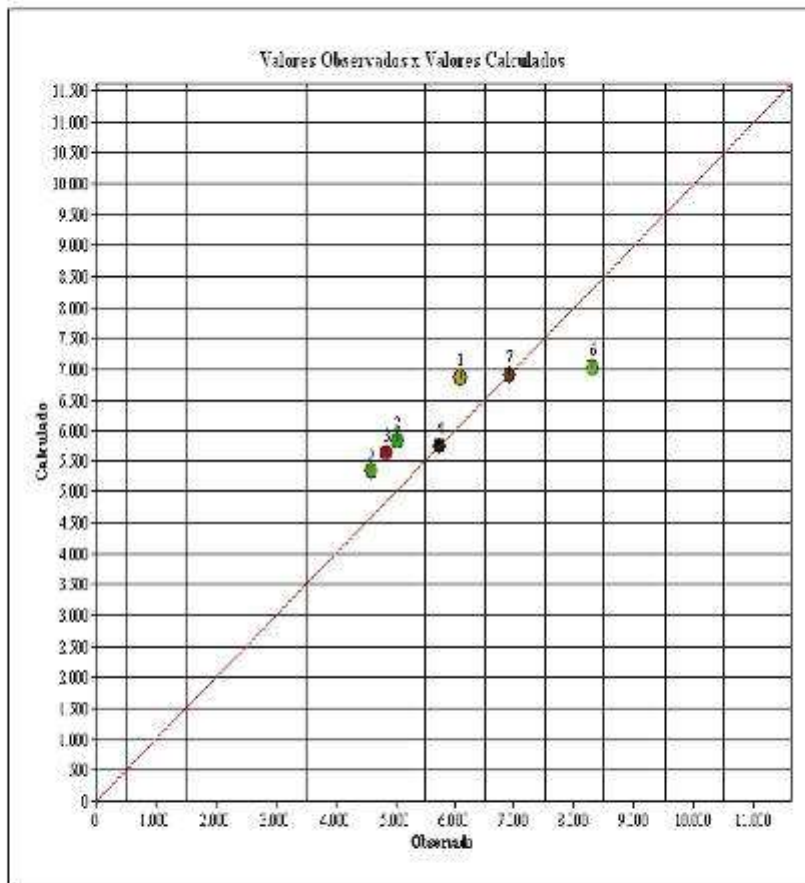
Núm.	X	Y
1	6.095,45	6.856,70
2	5.025,38	5.838,10
3	4.840,54	5.623,36
4	5.744,68	5.744,68
5	4.591,84	5.334,44
6	8.297,56	7.021,81
7	6.913,04	6.913,04

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : X 5/N JARDIM SANTO ANDRÉ SANTO ANDRÉ - SP Data : 03/11/2022
 Cliente : X
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 199,38 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.929,78
 Desvio Padrão : 1.318,42
 - 30% : 4.150,85
 + 30% : 7.708,72

Coefficiente de Variação : 22,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.190,30
 Desvio Padrão : 711,15
 - 30% : 4.333,21
 + 30% : 8.047,40

Coefficiente de Variação : 11,4900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	6	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,80 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.190,30

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.190,30000

VALOR TOTAL (R\$): 1.234.222,01

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.803,24

INTERVALO MÍNIMO : 5.803,24

INTERVALO MÁXIMO : 6.577,36

INTERVALO MÁXIMO : 6.577,36

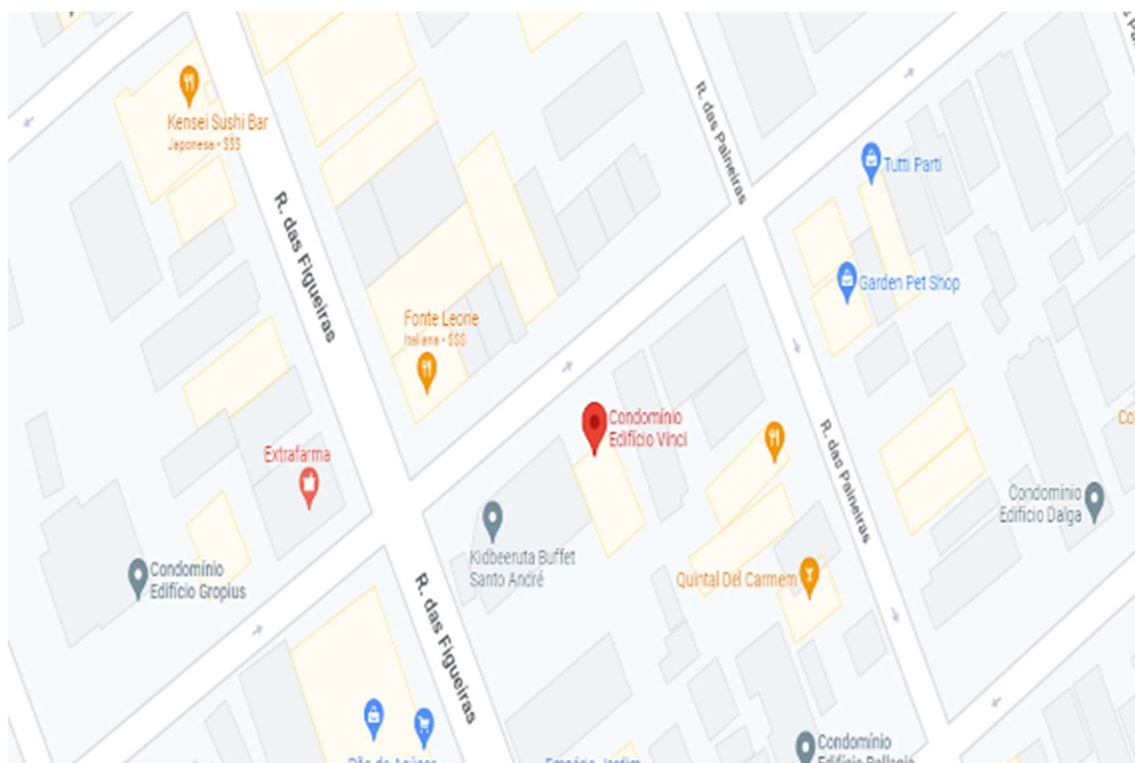
GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização geográfica do imóvel situado na Rua das Goiabeiras, nº 285, Bairro Jardim Santo André, Município de Santo André - SP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 01 – Vista da Rua das Goiabeiras, no trecho onde se situa o imóvel em questão.



FOTO Nº 02 – Vista da Rua das Goiabeira, no trecho onde se situa o imóvel em questão, tomada de outra posição.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail = peritofabiomartin@gmail.com** Pág. 43

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 03 – Vista do Edifício da Vinci, onde se localiza o apartamento de nº 11 no 1º andar, objeto da ação.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 04 – Vista do acesso à garagem.



FOTO Nº 05 - Vista do portão de acesso dos condôminos e visitantes.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

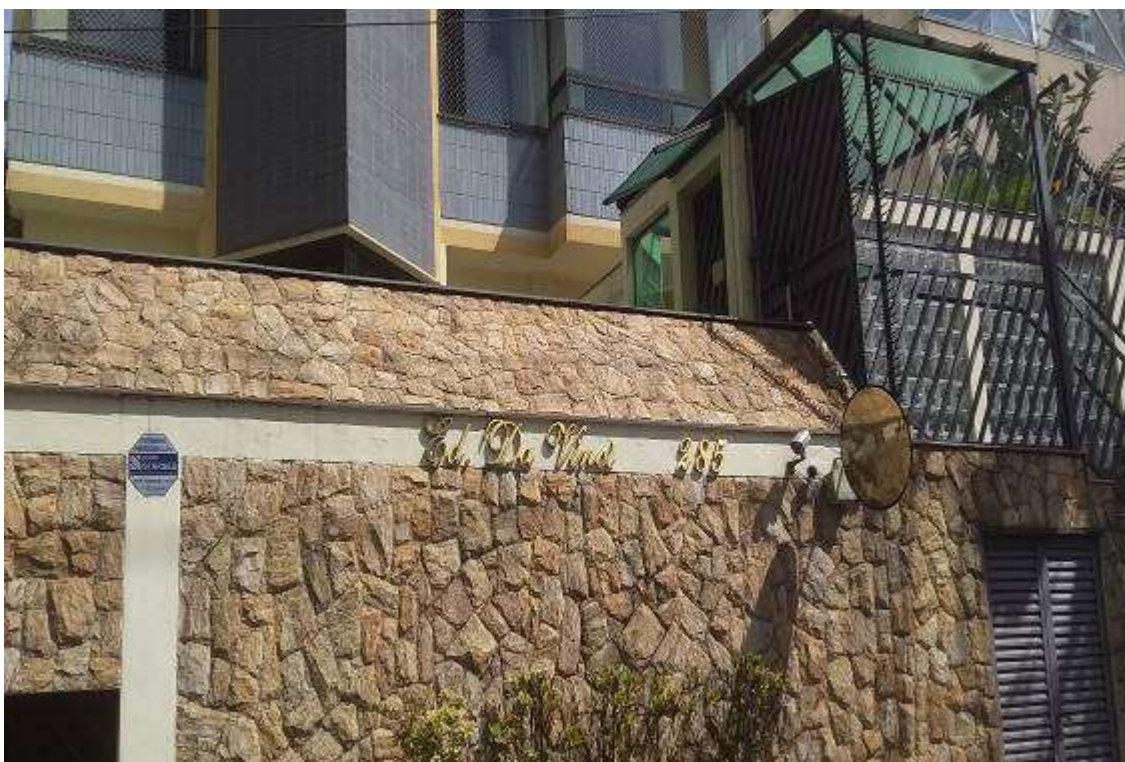


FOTO Nº 06 – Vista da portaria.

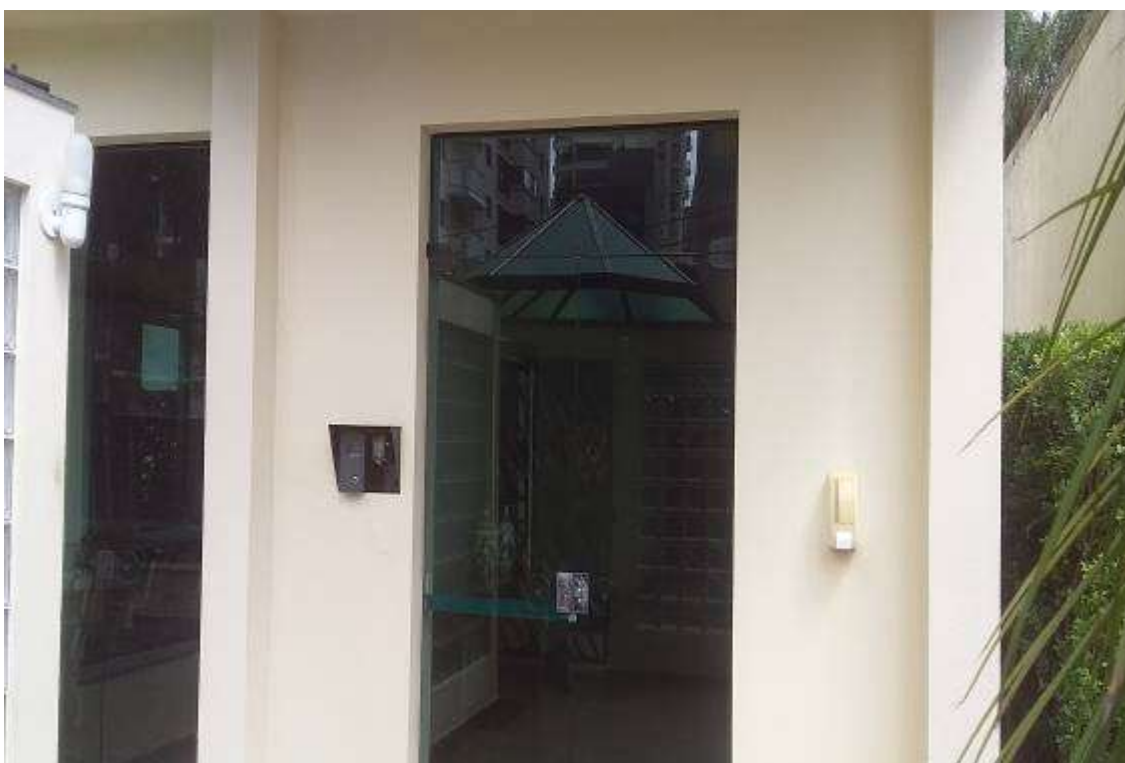


FOTO Nº 07 – Vista do hall de entrada, no pavimento térreo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO N° 08 – Vista do hall de acesso aos elevadores, no pavimento térreo.



FOTO N° 09 – Vista do elevador de acesso aos andares.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 10 – Vista da porta do apartamento nº 11, objeto da ação.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 11 – Aproximação da foto anterior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 12 – Vista da garagem.



FOTO Nº 13 – Vista da garagem, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fs. 268



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA
81.509

FICHA
1

Santo André, 29 de maio de 1990

Matrícula nº 56.261 - Ap.11

Imóvel: A unidade autônoma de apartamento em construção, que receberá o nº 11 situada no 1º andar do EDIFÍCIO "DA VINCI", - cuja área construída será de 288,7185m², área comum de ---- 103,086m², nesta incluída a área de garagens (dois boxes), - área privativa de 185,6325m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno de 61,5384m², que em seu todo assim se descreve:- 20,00ms de frente para a Rua das Goiabeiras; do lado direito, olhando para o terreno mede 40,00ms -- confinando com o lote nº12, prédio nº301 da Rua das Goiabeiras; do lado esquerdo 40,00ms confinando com parte do lote nº16, e, nos fundos 20,00ms confinando com o lote nº18-A, Rua das Paineiras nº249 e lote nº09, prédio 978 da Rua das Figueiras, encerrando a área de 800,00m².-

Proprietários:- VICENTE SEMINARI, brasileiro, técnico mecânico, RGNº3.739.306/SSP-SP e sua mulher ANUNCIATA MARIA MERLO/SEMINARI, brasileira, do lar, RGNº6.901.312/SSP-SP, titulares do cíclo nº067.531.598/00, casados no regime da comunhão de bens anteriormente a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à -- Av.Portugal nº1.552, aptº24, nesta cidade.-

Registro anterior: R.5/Matrícula nº9.852-Av.7; e,R.1/Matrícula nº17.267-Av.3; e,Matrícula nº56.261.-

A escrevente autorizada

Maria Aparecida Pereira-

Av.01, em 29 de maio de 1990.

Transporto para a presente o R.01 feito indevidamente na Matrícula nº62.980, em 22 de maio de 1.990, cujo teor é o se---

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO, liberado nos autos em 03/05/2022 às 16:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código CF9888D.

Pag. 001/012
Certidão na última página

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fs. 269




O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRÍCULA 81.509	FOLHA 1 VERSO
----------------------------	----------------------------

guinte:- "Por escritura datada de 10 de maio de 1.990, lavrada no 2º Cartório de Notas desta cidade, 1º 641-fls02, os proprietários nomeados e qualificados no anverso, transmitiram -- por venda feita a JOSE JULIO DO CARMO CARPINELLI, brasileiro, - contabilista; RGNº6.103.557/SSP-SP e cícno041.646.108/59, casado no regime da comunão de bens, anteriormente a Lei 6.551/77, com NADYA MICHEL CARPINELLI, brasileira, do lar, RGNº5.381.213/SSP-SP e cícno045.820.438/28, residentes e domiciliados à Rua das Figueiras nº2.323, 1º andar, aptº11, pelo valor de --- cr\$25,00=, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula, figurando como incorporadora, NORTH ARQUITETOS ASSOCIADOS E --- CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CGC nº50.188.143/000147, com sede à Av. Portugal nº840, nesta cidade"- (valor venal cr\$. \$194.475,32=). -

A escrevente autorizada


 Maria Aparecida Pereira-

Av. 2 , aos 24 de março de 2.000

Título prenotado sob nº 201798 aos 16.03.2.000.-

Construção

Tendo sido averbada a construção do Edifício Da Vinci e instituído o respectivo condomínio (Av.2-R.3 Matrícula nº56.261) esta ficha passa a constituir a Matrícula nº 81.509 , referindo-se ao apartamento nº 11 , já concluído, recebendo o prédio o nº 285 da Rua das Goiabeiras.


 Ariovaldo Wosnik

Av.03 , aos 09 de maio de 2.008

Título Prenotado sob n.º 280.185 em 23 de abril de 2.008

Divórcio

...continua na ficha 2...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 12:16 , sob o número WSNE222703487010 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código E6C4751. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código CF9868D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 12:16 , sob o número WSNE222703487010 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código E6C4751.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

Es. 270



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERALPRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA

81.509

FICHA

2

Santo André, 09 de maio de 2.008

...continuação da ficha 1...

Da carta de sentença expedida em 22 de agosto de 2.002 pelo MM Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta cidade e comarca, que tramitou perante o 5º Ofício respectivo, e da averbação feita à margem do assento da certidão de casamento microfilmada nesta data, verifica-se que foi decretado o divórcio consensual de JOSÉ JULIO DO CARMO CARPINELLI e NADYA MICHEL CARPINELLI, por sentença proferida em 1º de abril de 2.002, continuando a mulher a assinar o nome de casada, NADYA MICHEL CARPINELLI.-


Maria Aparecida Pereira – escrevente autorizada

R.04, aos 09 de maio de 2.008

Partilha

Da carta de sentença referida na Av.03, extraída dos autos da ação de divórcio consensual, requerida por JOSÉ JULIO DO CARMO CARPINELLI e NADYA MICHEL CARPINELLI, nomeados e qualificados no R.01, processo n.º 2027/2.001, aditada em 17 de fevereiro de 2.006, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado na importância de R\$225.082,33, ficou pertencendo exclusivamente à divorcianda, NADYA MICHEL CARPINELLI, nos termos da sentença que homologou a partilha e o divórcio datada de 12 de março de 2.002, transitada em julgado em 1º de abril de 2.002.- O imóvel está classificado na PMSA sob n.º. 03.093.037 Valor Venal de ½ R\$229.681,49


Maria Aparecida Pereira - escrevente autorizada

R.05, aos 17 de junho de 2.008

Título prenotado sob nº 281645 aos 03/06/2008.

Venda e compra

Por escritura de 27/05/2008 do 1º Tabelião de São Bernardo do Campo-SP, Livro 502-Fis.270/271, a proprietária, NADYA MICHEL CARPINELLI, transmitiu por venda feita a JOSÉ ROBERTO MACEDO, divorciado, contador, RG. nº 9.673.573 e CPF nº 857.026.928-53, e VERA LÚCIA GONÇALVES, solteira, maior, administradora de empresas, RG. nº 11.591.354 e CPF nº 992.031.388-20, ambos brasileiros, residentes e

...continua no verso...

Pag. 003/012

Cenário na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO, liberado nos autos em 03/05/2022 às 16:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código CF98680.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 271



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRÍCULA 81.509	FICHA 2 VERSO
----------------------------	----------------------------

domiciliados na Avenida Estados Unidos, nº 181, ap. 111, na proporção de 50% a cada um, pelo valor de R\$330.000,00, o imóvel objeto da matrícula.-
V.venal-R\$459.362,99.-

Gilson Humberto Guerra – escrevente autorizado

R. 06, aos 11 de novembro de 2.015
Título prenotado sob nº. 393351 aos 28 de outubro de 2.015

Venda e compra
Por escritura de 26 de outubro de 2.015, da 2ª Tabeliã de Notas desta cidade, livro 1.100, páginas 270/273, JOSÉ ROBERTO MACEDO e VERA LUCIA GONÇALVES transmitiram por venda para SERGIO VAUTIER, brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº. 3.107.376-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 269.809.088-04, e sua mulher MARIA ELENA PUDDO VAUTIER, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade RG nº. 3.918.434-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 028.924.468-48, casados sob o regime da comunhão universal de bens, desde 28 de dezembro de 1.968, residentes e domiciliados na Rua Bernardino de Campos, nº. 340, aptº. 131/132, Edifício Ely, nesta cidade, pelo valor de R\$438.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula. Valor venal R\$683.435,16.

Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

R. 07, aos 14 de setembro de 2.016
Título prenotado sob nº. 406809, aos 31 de agosto de 2.016.

Venda e Compra
Por escritura de 25 de agosto de 2.016, do 4º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, livro 621, folhas 167/168, SERGIO VAUTIER e sua mulher MARIA ELENA PUDDO VAUTIER transmitiram por venda para DJALMA ALVES DE JESUS, brasileiro, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG nº. 8.468.788-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 032.743.958-03, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, com SILVANA

...continua na ficha 3...

Pag. 004012
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 12:16, sob o número WSNE222703487010 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código E6C4751

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fs. 272



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA
81.509

FICHA
3

Santo André, **14 de setembro de 2.016**
...continuação da ficha 2...

FURLANETO, brasileira, advogada, portadora da carteira de identidade RG nº. 12.642.896-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 048.323.398-69, residentes e domiciliados na Rua das Goiabeiras, nº. 285, apto. 11, nesta cidade, pelo valor de R\$700.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula. Valor venal R\$755.045,41.

Andrea Sueli
Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

1110053F10000AV8M8150920W

Av. 08, aos **03 de fevereiro de 2.020**

Título prenotado sob nº. 460997 aos 27 de janeiro de 2.020

Penhora

Por certidão passada aos 27 de janeiro de 2.020 pela Secretaria da 1ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo, emitida por Fernanda Bonagamba, analista judiciário, extraída da ação de Execução Trabalhista número de ordem: 10014356320155020461, em que figura como exequente AMAURI VICENTE DE SOUSA, inscrita no CPF/MF sob nº. 289.813.833-91; e como executados HEXAKRON EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 96.192.919/0001-01; DJALMA ALVES DE JESUS, já qualificado; e MARCOS HIROMU IROKAWA, inscrito no CPF/MF sob nº. 037.520.108-43, cujo valor da dívida é R\$2.232,15, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, de propriedade do executado Djalma Alves de Jesus, sendo este nomeado depositário do bem. *Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.*

Daniela Guizarde
Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

1110053G10000AV9M8150920S

Av. 09, aos **30 de julho de 2.020**.

Título prenotado sob nº. 467.097 aos 27 de julho de 2.020.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 25/07/2020, Protocolo nº. 202007.2517.01245539-IA-740, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo - Tribunal Regional da 2ª Região, Processo nº. 10002935920175020362.

...continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO, liberado nos autos em 03/05/2022 às 16:43. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código CF9868D.

Pag. 005/012
Certidão na última página

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fs. 273



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRÍCULA 81.509	FOLHA 3
	VERSO

verifica-se a decretação da indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03 -

Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av. 10, aos 16 de setembro de 2.020.

1110053G1000AV10MB150920N

Título prenotado sob nº. 469.438 aos 14 de setembro de 2.020.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 10/09/2020, Protocolo nº. 202009.1019.01312538-IA-530, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Processo nº. 10008522920185020411, verifica-se a decretação da indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-

Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av. 11, aos 09 de novembro de 2.020

111005331000AV11MB150920B

Título prenotado sob nº. 471848, aos 26 de outubro de 2.020.

Penhora

Por certidão passada aos 23 de outubro de 2.020, pelo 4º. Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Elisabete Maria de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 10071398520148260554, em que figuram como exequentes NARA ZUCATO, inscrita no CPF/MF sob nº. 271.031.468-10; BÁRBARA ZUCATO, inscrita no CPF/MF sob nº. 674.367.148-72; e como executados BIANCA ALVES DE JESUS, inscrita no CPF/MF sob nº. 370.033.258-02; e SILVANA FURLANETO, já qualificada, cujo valor da dívida é R\$158.509,79, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, de propriedade da executada Silvana Furlaneto, sendo esta nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Facolla – Escrevente Autorizada


...continua na ficha 04...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO, liberado nos autos em 03/05/2022 às 16:43.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André fs. 274

 O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL **PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5**

MATRÍCULA: **81.509** FICHA: **4** Santo André, 15 de dezembro de 2.020

Alun
...continuação da ficha 03...

Av. 12, aos 15 de dezembro de 2.020. 1110053G1000AV12M8150920J

Título prenotado sob nº. 474.364 aos 07 de dezembro de 2.020.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 02/12/2020, Protocolo nº. 202012.0218.01417499-IA-670, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – SP – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, Processo nº. 10010034220185020363, verifica-se a decretação da Indisponibilidade do Bens DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-

Cristiane Sílvia Pereira
Cristiane Sílvia Pereira - escrevente autorizada

Av. 13, 28 de janeiro de 2.021. 1110053F1000AV13M8150921H

Título prenotado sob nº. 476917, aos 25 de janeiro de 2.021.

Cancelamento de Penhora

Por ofício – Processo PJe, datado de 15 de janeiro de 2.021, expedido pela 1ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo - SP, nos autos do processo nº. 1001435-63.2015.5.02.0461, assinado digitalmente pelo MM. Juiz do Trabalho, Dr. Leopoldo Antunes de Oliveira Figueiredo, foi determinado o cancelamento da penhora averbada sob nº. 08 na presente matrícula.

Andrea Sueli Livramento Pacolla
Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

Av. 14, aos 28 de janeiro de 2.021. 1110053G1000AV14M8150921D

Título prenotado sob nº. 477.022 aos 26 de janeiro de 2.021.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 22/01/2021, Protocolo nº. 202101.2217.01460851-IA-930, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, Processo nº. 10003328320135020463, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de

...continua no verso...

Pag. 007/012
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 12:16, sob o número WSNE222703487010 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código E6C4751


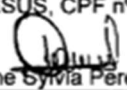
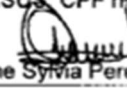
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fs 275



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRÍCULA 81.509	FICHA 4 VERSO
<p>DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-</p> <p style="text-align: center;"> Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada</p> <p>Av. 15, aos 30 de abril de 2.021. 1110053G10C0AV15M8150921B</p> <p>Título prenotado sob nº. 482.596 aos 26 de abril de 2.021.</p> <p><u>Indisponibilidade de Bens</u></p> <p>Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrêgia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 21/04/2021, Protocolo nº. 202104.2113.01589133-IA-720, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Processo nº. 10001833920195020411, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-</p> <p style="text-align: center;"> Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada</p> <p>Av. 16, aos 30 de abril de 2.021. 1110053G1000AV16M81509219</p> <p>Título prenotado sob nº. 482.684 aos 27 de abril de 2.021.</p> <p><u>Indisponibilidade de Bens</u></p> <p>Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrêgia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 22/04/2021, Protocolo nº. 202104.2216.01591302-IA-210, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Processo nº. 10019339720175020362, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-</p> <p style="text-align: center;"> Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada</p> <p>Av. 17, aos 13 de julho de 2.021. 1110053G1000AV17M81509217</p> <p>Título prenotado sob nº. 487.429 aos 06 de julho de 2.021.</p> <p><u>Indisponibilidade de Bens</u></p> <p>Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrêgia Corregedoria Geral da Justiça,</p> <p style="text-align: center;">...continua na ficha 05...</p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO, liberado nos autos em 03/05/2022 às 16:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código CF9868D.

Pag. 008/012
Certidão na última página

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

Es. 276



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA 81.509	FICHA 5
----------------------------	-------------------

Santo André, 13 de julho de 2021

...continuação da ficha 04...

disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 11/06/2021, Protocolo nº. 202106.1119.01672024-IA-460, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Processo nº. 10004808820135020465, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-

Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av. 18, aos 13 de julho de 2021.

1110053G1000AV18M81509215

Título prenotado sob nº. 487.430 aos 06 de julho de 2021.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 11/06/2021, Protocolo nº. 202106.1110.01670540-IA-990, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Processo nº. 10002935920175020362, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-

Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av. 19, aos 13 de julho de 2021.

1110053G1000AV19M81509213

Título prenotado sob nº. 487.431 aos 06 de julho de 2021.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 30/06/2021, Protocolo nº. 202106.3000.01698281-IA-709, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Processo nº. 10020893220155020467, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-

Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

...continua no verso...

Pag. 009/012
Caricula na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO, liberado nos autos em 03/05/2022 às 16:43. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código E6C4751.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 12:16, sob o número WSNE222703487010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código E6C4751.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

Es. 277



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRICULA 81.509	FICHA 5
	VERSO

Av.20, aos 25 de outubro de 2.021. 1110053G1000AV20M8150921K

Título prenotado sob nº. 494.708 aos 19 de outubro de 2.021.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 18/10/2021, Protocolo nº. 202110.1818.01867645-IA-050, da Secretaria da Vara do Trabalho de Ribeirão Pires, Processo nº. 10002798820185020411, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-

Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av.21, aos 07 de dezembro de 2.021. 1110053G1000AV21M6150921I

Título prenotado sob nº. 497.355 em 01 de dezembro de 2.021.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 29/11/2021, Protocolo nº. 202111.2914.01925669-IA-320, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Processo nº. 10009751120175020363, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de SILVANA FURLANETO, CPF nº. 048.323.398-69.-

Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av.22, aos 07 de dezembro de 2.021. 1110053G1000AV22M8150921G

Título prenotado sob nº. 497.357 em 01 de dezembro de 2.021.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 29/11/2021, Protocolo nº. 202111.2914.01925669-IA-320, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Processo nº. 10009751120175020363, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-

...continua na ficha 06...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO, liberado nos autos em 03/05/2022 às 16:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014181-49.2018.8.26.0554 e código CF9868D.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fs. 278



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA
81.509

FICHA
6

Santo André, 07 de dezembro de 2.021

...continuação da ficha 05...

Cristiane Sylvia Pereira
Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av.23, aos 09 de fevereiro de 2.022.

1110053G1000AV23M8150922C

Título prenotado sob nº. 500.522 aos 28 de janeiro de 2.022.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 26/01/2022, Protocolo nº. 202201.2613.01982718-IA-740, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Processo nº. 10002798820185020411, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, CPF nº. 032.743.958-03.-

Cristiane Sylvia Pereira
Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av.24, aos 16 de fevereiro de 2.022.

1110053G1000AV24M8150922A

Título prenotado sob nº. 501.168 aos 10 de fevereiro de 2.022.

Cancelamento de Indisponibilidade

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens em 01/02/2022, Protocolo nº. 202202.0119.01991580-TA-021, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Processo nº. 10002798820185020411, verifica-se o Cancelamento da Indisponibilidade dos Bens de DJALMA ALVES DE JESUS, averbada sob nº. 23 na presente matrícula.-

Cristiane Sylvia Pereira
Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av.25, aos 02 de março de 2.022.

1110053G1000AV25M8150922B

Título prenotado sob nº. 501.977 aos 23 de fevereiro de 2.022.

Cancelamento de Indisponibilidade


Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 23/02/2022, Protocolo nº.

...continua no verso...

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

	PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
	DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL
	CERTIDÃO Nº 4162117
	SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70000000103Coe54110834

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 03.093.037, DE PROPRIEDADE DE DJALMA ALVES DE JESUS, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/13, P/14 DA QUADRA 113 LOTEAMENTO BR JARDIM SITUADO A RUA GOVABEIRAS, DAS, 285 - APTO 11 - EDIF DA VINCI SANTO ANDRÉ 09090-060 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE NOVEMBRO DE 2022.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	61,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	288,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	11.755,48	55.844,40
VALOR VENAL PRÉDIO	203.161,24	965.117,46
VALOR VENAL TOTAL	214.916,72	1.020.961,86

FMP EM 2022 = R\$ 4,7505

SANTO ANDRÉ, 03 DE NOVEMBRO DE 2022

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 08:54:50

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 1014181 – 49 / 18**

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DA VINCI** em face de **DJALMA ALVES DE JESUS E OUTRO**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este signatário apresentou o Laudo Judicial, conforme fls. 339/403 dos autos, concluindo que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, situado na Rua das Goiabeiras, nº 285, Bairro Jardim Santo André, Município de Santo André - SP, apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do Edifício da Vinci, considerando o valor da transação à Vista, é de:

R\$ 1.234.200,00 – (Novembro/2022)

(Hum Milhão, Duzentos e Trinta e Quatro Mil e Duzentos Reais)

A Ré, fls. 411/412, apresenta quesitos a serem respondidos pelo Perito Judicial.

Veio o R. despacho do MM. Juízo, fls. 413 dos autos, determinando que retornem ao perito e sejam apresentados esclarecimentos, o que será feito a seguir.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.- RESPOSTA AOS QUESITOS OFERTADOS

2.1.- RESPOSTAS AOS QUESITOS OFERTADOS PELA REQUERIDA (FLS. 411/412 DOS AUTOS)

a. Queira o Sr. Perito descrever com detalhes todo o empreendimento do imóvel;

RESPOSTA: O empreendimento é composto por uma torre, contendo instalações como: churrasqueira, elevador, portaria, salão de jogos, salão de festas, vagas de garagem, portaria e segurança 24h, piscina, quadra poliesportiva e sauna.

b. Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, utilizou dados por imobiliárias, corretoras, periódicos etc.

RESPOSTA: Sim, no presente trabalho, foi realizada pesquisa de mercado na região, com a coleta de dados de mercado feita através de pesquisa, dentre os dados de mercado, podemos destacar:

- **Preços de materiais**
- **Cotações de mão-de-obra**
- **Custos unitários médios de construção**
- **Taxas de juros**
- **Taxa de rendimento utilizado**
- **Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.**
- **As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:**
- **Revistas**
- **Jornais**
- **Publicações especializadas**
- **Cartórios**
- **Internet**
- **Corretores de imóveis**
- **Proprietários e inquilinos de imóveis compatíveis.**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

c. Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel;

RESPOSTA: O valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, situado na Rua das Goiabeiras, nº 285, Bairro Jardim Santo André, Município de Santo André - SP, apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do Edifício da Vinci, considerando o valor da transação à Vista, é de:

R\$ 1.234.200,00 – (Novembro/2022)

(Hum Milhão, Duzentos e Trinta e Quatro Mil e Duzentos Reais)

d. Queira o Sr. Perito informar qual o padrão do imóvel (Alto padrão, padrão comum, etc.)

RESPOSTA: Sim, trata-se de imóvel de alto padrão.

e. Queira o Sr. Perito descrever a região com detalhes de benfeitorias comerciais na região;

RESPOSTA: Sim, a região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Prestes Maia, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus. O imóvel avaliando está inserido no quarteirão das ruas das Paineiras, Pitangueiras e Figueiras.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

f. Queira o Sr. Perito descrever a necessidade de pequenas reformas e custos das mesmas, caso necessário;

RESPOSTA: A resposta é negativa.

g. Queira o Sr. Perito indiciar, caso tenha apartamentos no condomínio que estejam a venda e ou locação com metragens, andar e valores de venda, indicando os contatos de imobiliárias ou corretores;

RESPOSTA: Sim, a pesquisa de mercado encontra-se anexada no Laudo de Avaliação Judicial, fls. 339/403 dos autos, com todos os elementos da pesquisa, constando dados e características dos imóveis coletados.

h. Queira o Sr. Perito descrever indicar a idade do imóvel;

RESPOSTA: Sim, o apartamento avaliando de nº 11, localizado no 1º andar, do Edifício da Vinci, situado na Rua das Goiabeiras, nº 285, Bairro Jardim Santo André, no Município de Santo André - SP, com a área de 288,7185 m², área comum de 103,086 m², nesta está incluída a área de garagem (dois boxes), área privativa de 195,6325 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno de 61,5384 m², com idade aparente de 10 anos.

i. Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessários;

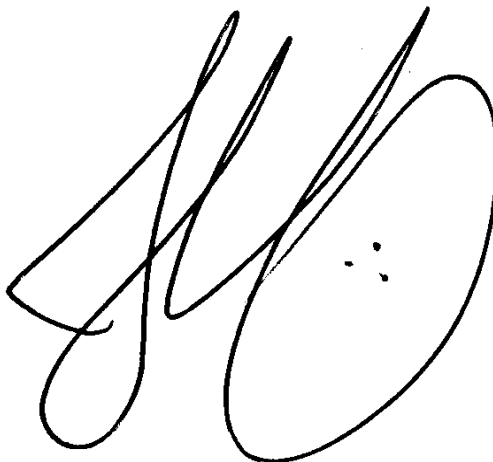
RESPOSTA: Todos os esclarecimentos e informações técnicas necessárias estão contempladas no Laudo de Avaliação Judicial, fls. 339/403 dos autos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro estes esclarecimentos referentes ao laudo de avaliação judicial apresentado anteriormente, onde este possui 06 (seis) páginas impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2.023.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.