



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MM(A). JUIZ(A) DE DIREITO THAÍS DA SILVA PORTO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA, ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº: 1000184-69.2021.8.26.0529
CLASSE-ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES
REQUERENTE: ARF INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA E OUTRO
REQUERIDO: IBS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
PERITO: MANUEL LOURENÇO PARREIRA

MANUEL LOURENÇO PARREIRA, Engenheiro Civil, em ao despacho proferido por este Juízo a qual nomeia este subscritor para o nobre encargo de Perito no processo em epígrafe Fls. 221/222 dos autos, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar o Laudo de Avaliação Pericial Final.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 18 de janeiro de 2024.

18/01/2024

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENCO PARREIRA:07337721889



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

I – HISTÓRICO

Aos Trinta dias do mês de julho de 2023 Fls. 221/222 dos autos, este Perito **MANUEL LOURENÇO PARREIRA**, CREA-SP nº 0682494384, foi nomeado pelo **EXMA MMA. JUÍZA DA 3ª VARA CÍVEL DE FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando análises técnicas, referente ao objeto da lide nos autos na ação judicial Nº: 1000184-69.2021.8.26.0529.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

A Perícia tem o objetivo a avaliação um terreno urbano, denominado Sítio do Rosário, na comarca de Santana de Parnaíba SP (designado na planta de desdobro como LOTE “01”), sito a Via Helena, 177 com as seguintes medidas e confrontações descritas e caracterizadas na matrícula sob nº 109.225, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, encerrando uma área de 9.338,00 m² e inscrição municipal sob nº 24361.33.99.0002.00.000.

III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizada nos exames: Câmera digital modelo SAMSUNG.

IV – DOS EXAMES

Feita a leitura dos autos, identificada a necessidade de diligência ao endereço do imóvel. Em 02/10/2023, foi solicitada via petição Fls. 242/245 dos autos, por este Perito, o agendamento de diligência para o dia 31/10/2023 as 10:30hs no ponto de encontro, sito a Estrada Municipal Bela Vista, 917, Antiga Alphanorte, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo. Nesta data e horário não houve o comparecimento de assistentes técnicos e/ou representantes das partes.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Este perito, definiu que a metodologia indicada nesta avaliação é pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**”, conforme **NBR 14.653** e seus anexos e Norma de Avaliações de Imóveis na Capital – **CAJUFA / 2019**.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores objetivando uma avaliação mais precisa, onde destaca-se: condições físicas e topográficas do terreno; localização e seu entorno, infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar o terreno.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” nos ensina que:

Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. (TRAVASSOS, 1991, p. 68).

Após as análises criteriosas efetuadas, este Perito chegou às conclusões sobre a avaliação, que se encontram explicitadas no capítulo **IX - ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO** deste Laudo de Avaliação Pericial Final.

V – DESCRIÇÃO DO TERRENO:

Um Terreno, designado na planta de desdobro como **LOTE “01”**, com as medidas e confrontações descritas e caracterizadas na Matrícula nº 109.225, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, **encerrando conforme matrícula a área de 9.338,00 m²**.

O terreno tem dimensões irregulares, topografia acidentada, predominantemente seco, com vegetação e arruamento pavimentado em seu entorno em área urbanizada.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

O terreno tem com as seguintes medidas e confrontações “Inicia-se num ponto junto ao alinhamento esquerdo da Estrada Polidoro de quem desta se dirige para a Via Helena, distante 121,80 metros do marco “1” cravado à margem esquerda da confluência da Via Estela com a Via Marta, daí segue em ligeira curva na distância de 55,10 metros, daí deflete ligeiramente a esquerda pela distância de 25,20 metros, daí segue em linha reta pela distância de 94,70 metros, até atingir a confluência da Estrada Polidoro e Via Helena, confrontando nesses segmentos com a Estrada Polidoro; daí deflete a esquerda em curva pela distância de 18,00 metros até encontrar o marco “2”, cravado no alinhamento da Via Helena, confrontando nessa distância com a confluência da Estrada Polidoro e Via Helena, daí segue em reta pela distância de 29,00 metros, confrontando com a Via Helena; daí deflete a esquerda e segue em curva pela distância de 14,00 metros; confrontando com a confluência da Via Helena com a Via Maria Helena, nessa distância com a Via Maria Helena, daí deflete a direita e segue em ligeira curva pela distância de 57,00 metros, até encontrar o marco “3”, confrontando nessa distância com a Via Maria Helena, daí deflete a esquerda e segue em linha reta pela distância de 6,00 metros, confrontando com a pracinha da Via Maria Helena; daí deflete a direita, com ângulo de 83° e segue pela distância de 20,00 metros, desse ponto deflete a direita, com ângulo de 97° e segue pela distância de 14,00 metros, confrontando nessas medidas com a mesma pracinha, até encontrar o marco “4”; desse ponto deflete a esquerda e segue pela distância de 35,00 metros, daí deflete a direita e segue pela distância 10,50 metros, daí deflete a esquerda e segue pela distância de 20,00 metros, até encontrar o alinhamento de uma Viela, confrontando em todas essas medidas, com o remanescente da Gleba “C”, 1ª parte, (designado no projeto de desdobro com o LOTE “10”); daí deflete a esquerda e segue pela distância de 23,00 metros, confrontando com a Viela até atingir o marco “7”; daí deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue em linha reta pela distância de 20,00 metros, daí delete a direita com ângulo de 90°, e segue pela distância de 14,00 metros, daí deflete a direita com ângulo de 90°, e segue pela distância de 20,00 metros; daí deflete a direita com ângulo de 90° e segue pela distância 6,00 metros, até encontrar o marco “8”, confrontando nessas medidas com a Pracinha da Via Marta; daí deflete a esquerda e segue pela distância de 16,00 metros, confrontando com a Via Marta; daí deflete a esquerda e segue pela distância de 35,00 metros, até atingir o ponto de início, junto ao alinhamento da Estrada Polidoro, confrontando com o remanescente da Gleba “C”, 1ª parte (designado no projeto de desdobro como LOTE “02”).



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

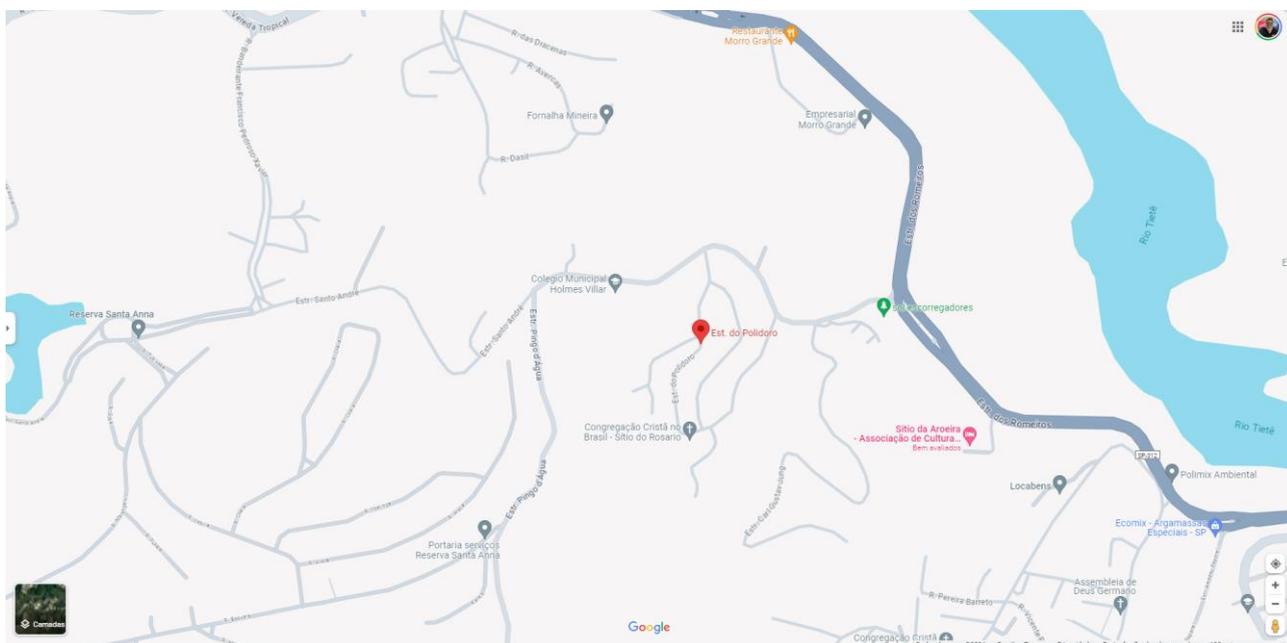
VI – DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA:

Não há benfeitorias no terreno avaliando.

VII – DA LOCALIZAÇÃO (VIA GOOGLE MAPS) - Via HELENA 177:



FONTE: <https://www.google.com.br/maps/search/Via+Helena,+177+-+S%C3%ADtio+do+Ros%C3%A1rio,+Santana+de+Parna%C3%ADba++SP/@-23.4652985,-46.9139598,17z/data=!3m1!4b1?entry=ttu>



FONTE: <https://www.google.com.br/maps/search/Via+Helena,+177+-+S%C3%ADtio+do+Ros%C3%A1rio,+Santana+de+Parna%C3%ADba++SP/@-23.4652985,-46.9139598,17z/data=!3m1!4b1?entry=ttu>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

VIII – RESPOSTA AOS QUESITOS DO JUÍZO:

Não há quesitos a serem respondidos.

IX – ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO

Inicialmente cabe ressaltar que este Expert., se declara isento e imparcial perante as partes e tal procedimento se justifica tendo em vista a responsabilidade do emitente do laudo, que ao assinar tal documento, se compromete com todas as consequências.

A Perícia tem o objetivo a avaliação um terreno urbano, denominado Sítio do Rosário, na comarca de Santana de Parnaíba SP (designado na planta de desdobro como LOTE “01”), sito a Via Helena, 177 com as seguintes medidas e confrontações descritas e caracterizadas na matrícula sob nº 109.225, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, encerrando uma área de 9.338,00 m² e inscrição municipal sob nº 24361.33.99.0002.00.000, **encerrando conforme matrícula a área de 9.338,00 m².**

Nesta avaliação foi aplicada a metodologia pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**”, conforme **NBR 14.653** e seus anexos e Norma de Avaliações de Imóveis na Capital – **CAJUFA / 2019**.

Após avaliação do objeto desta lide chegou-se ao montante para venda no mercado do Terreno no valor de **R\$ 2.100.000,00 (Dois Milhões e Cem Mil Reais)**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

- a) Amostras Levantadas e tratadas;
- b) Amostras Homogeneizadas;
- c) Amostras com tratamento matemático;

ANEXO II – CÁLCULOS (BASE JANEIRO/2024)

- a) TERRENO denominado Sítio do Rosário, (designado na planta de desdobro como LOTE “01”), sito a Rua Helena, 177 - Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, S/P;
 - a.1) AVALIAÇÃO TERRENO CONSIDERANDO O METRO QUADRADO (m²);

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- a) OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI;
- b) CERTIDÕES MUNICIPAIS;
 - b.1) CERTIDÃO DE VALOR VENAL;
 - b.2) CERTIDÃO DE LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO;

ANEXO IV – IMAGENS GOOGLE MAPS – STREET VIEW



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

a) 06 Amostras Levantadas e tratadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

9.338,00

Nº	FATOR CORREÇÃO	Homogeneização			BAIRRO	Cod. Referencia	Posição	Area (m²)	Topografia	POSIÇÃO TERRENO	Condições do solo	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
		Topog	Área	Testada									
1	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	SITIO ROSARIO	COD. TE0529	CENTRAL	13.149,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.500.000,00	R\$ 239,56
2	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	GERMANO	COD. TE00149	CENTRAL	13.149,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.470.000,00	R\$ 237,51
3	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	JAGUARI - FAZENDINHA	COD. 10706	CENTRAL	16.000,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.200.000,00	R\$ 180,00
4	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	REC. SILVESTRE - FAZENDINHA	COD. 223046E	CENTRAL	9.096,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.700.000,00	R\$ 366,09
5	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	JAGUARI - FAZENDINHA	COD. HD000234	CENTRAL	10.000,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 2.700.000,00	R\$ 243,00
6	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	ALDEIA DA SERRA	COD. TE0175	CENTRAL	13.545,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 2.000.000,00	R\$ 132,89
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
TOTAL												R\$ 1.399,06	

b) 04 Amostras Homogeneizadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

9.338,00

Nº	FATOR CORREÇÃO	Homogeneização			BAIRRO	Cod. Referencia	Posição	Area (m²)	Topografia	POSIÇÃO TERRENO	Condições do solo	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
		Topog	Área	Testada									
1	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	SITIO ROSARIO	COD. TE0529	CENTRAL	13149,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.500.000,00	R\$ 239,56
2	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	GERMANO	COD. TE00149	CENTRAL	13149,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.470.000,00	R\$ 237,51
3	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	JAGUARI - FAZENDINHA	COD. 10706	CENTRAL	16000,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.200.000,00	R\$ 180,00
4													
5	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	JAGUARI - FAZENDINHA	COD. HD000234	CENTRAL	10000,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 2.700.000,00	R\$ 243,00
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
TOTAL												R\$ 900,07	

c) 04 Amostras com tratamento matemático:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

9.338,00

Nº	FATOR CORREÇÃO	Homogeneização			BAIRRO	Cod. Referencia	Posição	Area (m²)	Topografia	POSIÇÃO TERRENO	Condições do solo	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
		Topog	Área	Testada									
1	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	SITIO ROSARIO	COD. TE0529	CENTRAL	13149,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.500.000,00	R\$ 239,56
2	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	GERMANO	COD. TE00149	CENTRAL	13149,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.470.000,00	R\$ 237,51
3	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	JAGUARI - FAZENDINHA	COD. 10706	CENTRAL	16000,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 3.200.000,00	R\$ 180,00
4													
5	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	JAGUARI - FAZENDINHA	COD. HD000234	CENTRAL	10000,00	Plano/Aclive 5%	IRREGULAR	Seco	R\$ 2.700.000,00	R\$ 243,00
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
TOTAL												R\$ 900,07	

DATA DE COLETA DAS AMOSTRAS: 18/01/2024

FONTES PESQUISADAS:

<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santana-de-parnaiba/bairros/alphaville/ote-> https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santana-de-parnaiba/ote-terreno_residencial/#area-ate=15000&area-desde=5000&onde=Brasil.S%C3%A3o%20Paulo.Santana%20de%20Parna%C3%ADba.....BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ESantana%20de%20Parnaiba..
<https://www.imovelweb.com.br/terrenos-terreno-padrao-venda-santana-de-parnaiba-sitio-do-rosario-sitio-do-moinho-santana-de-parnaiba-5000-15000-m2-util.html>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

AMOSTRAS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01					
ENDEREÇO					
R D Joana Franco Oliveira - St. Rosario COD. CM658814-11					
SETOR	QUADRA	ZONA	UF (PGV 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE		FONE			
L4S Imóveis		(15) 99824-2492			
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA		
3.500.000,00	À vista		18/01/2024		
					
ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EMIV.	POSICÃO		DECLIVIDADE
13.149,00			CENTRAL		A1-Terreno plano ou acive até 5%
RESNIVEL					CONSISTENCIA DO SOLO
EM NIVEL ARRUAMENTO					S-seco
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO					FAIXA DE VALOR
TERRENO FORMATO IRREGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		Com Vegetação S/ BENFEITORIAS			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBSCOM	POC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FA	FA (PIPE)	CE	CP	FA OR F.	CE
ÁREA INFLUENCIA					COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA
266,18					
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02					
ENDEREÇO					
Estr. Sítio do Moinho - Germano, Stna Parnaíba COD. TE0088					
SETOR	QUADRA	ZONA	UF (PGV 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE		FONE			
Almeida Titto Inteligência Imobiliária		(11) 94013-5199			
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA		
3.470.000,00	À vista		18/01/2024		
					
ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EMIV.	POSICÃO		DECLIVIDADE
13149,00			CENTRAL		A1-Terreno plano ou acive até 5%
RESNIVEL					CONSISTENCIA DO SOLO
EM NIVEL ARRUAMENTO					S-seco
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO					FAIXA DE VALOR
TERRENO FORMATO IRREGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBSCOM	POC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FA	FA (PIPE)	CE	CP	FA OR F.	CE
ÁREA INFLUENCIA					COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA
263,90					
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03					
ENDEREÇO					
Chác. Jaguari Fazendinha, Stna de Parnaíba COD. 1282					
SETOR	QUADRA	ZONA	UF (PGV 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE		FONE			
Gaenzo Imóveis		(11) 94782-2212			
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA		
3.200.000,00	À vista		18/01/2024		
					
ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EMIV.	POSICÃO		DECLIVIDADE
16000,00			CENTRAL		A1-Terreno plano ou acive até 5%
RESNIVEL					CONSISTENCIA DO SOLO
1,50 m ACIMA NIVEL ARRUAMENTO					FAIXA DE VALOR
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO					
TERRENO - FORMATO IRREGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		LIMPO NO GERAL S/ BENFEITORIAS			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBSCOM	POC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FA	FA (PIPE)	CE	CP	FA OR F.	CE
ÁREA INFLUENCIA					COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA
200,00					



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04					
ENDEREÇO					
R Amapá - Rec. Silvestre Fazendinha, COD. A1943_2-1196769					
SETOR	QUADRA	ZONA	UF (PGCV 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE		FONE			
AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA		(11) 97355-3932			
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA		
3.700.000,00	À vista		18/01/2024		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. ORBIT.	POSICÃO	DECLIVIDADE
9096,00				CENTRAL	A1-Terreno plano ou aclave até 5%
DESNIVEL					CONSISTÊNCIA DO SOLO
EM NÍVEL ARRUAMENTO					S-seco
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO					FAIXA DE VALOR
TERRENO FORMATO IRREGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		PREDOMINANTEMENTE LIMPO SEM BENFEITORIAS			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBOLICO	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FA	FA (PIPE)	CE	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA			
406,77					
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05					
ENDEREÇO					
Chác. Jaguarí Fazendinha, Stana de Parnaíba COD. 4043					
SETOR	QUADRA	ZONA	UF (PGCV 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE		FONE			
MK Prime Imóveis		(11) 95035-2116			
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA		
2.700.000,00	À vista		18/01/2024		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. ORBIT.	POSICÃO	DECLIVIDADE
10000,00				CENTRAL	A4- Aclave acima 20%
DESNIVEL					CONSISTÊNCIA DO SOLO
EM NÍVEL ARRUAMENTO					S-seco
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO					FAIXA DE VALOR
TERRENO FORMATO IRREGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		PREDOMINANTEMENTE LIMPO COM BENFEITORIAS			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBOLICO	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FA	FA (PIPE)	CE	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA			
270,00					
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06					
ENDEREÇO					
Quintas Ingá - Aldeia da Serra - Stna Parnaíba COD. TE127					
SETOR	QUADRA	ZONA	UF (PGCV 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.imovelweb.com.br			
INFORMANTE		FONE			
SR IMÓVEIS		(11) 985094700			
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA		
2.000.000,00	À vista		18/01/2024		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. ORBIT.	POSICÃO	DECLIVIDADE
13545,00				CENTRAL	A1-Terreno plano ou aclave até 5%
DESNIVEL					CONSISTÊNCIA DO SOLO
EM NÍVEL ARRUAMENTO					S-seco
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO					FAIXA DE VALOR
TERRENO FORMATO IRREGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		PREDOMINANTEMENTE LIMPO SEM BENFEITORIAS			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBOLICO	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FA	FA (PIPE)	CE	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA			
147,66					



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO II – CÁLCULOS (BASE JANEIRO/2024)

a) TERRENO denominado Sítio do Rosário, (designado na planta de desdobro como LOTE “01”), sito a Rua Helena, 177 - Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, S/P:

a.1) AVALIAÇÃO TERRENO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 06 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{Média Aritimética} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ 1.399,06}}{06} = \text{R\$ 233,18}$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{Area Total do Terreno} \times \text{R\$/m}^2 = 9.338,00 \times \text{R\$ 233,18}$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{R\$ 2.177.397,26}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador. Optou-se pela eliminação das 01 amostra(s) mais alta(s) e as 01 mais baixa(s).

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 04

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ 900,07}}{04} = \text{R\$ 225,02}$$

$$\text{Valor do Terreno} = 9.338,00 \times \text{R\$ 225,02}$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{R\$ 2.101.214,58}$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Eliminam-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

MÉDIA PONDERADA = MÉDIA ARITMÉTICA + 30% e MÉDIA ARITMÉTICA – 30%

$$R\$ 233,18 + 30\% = R\$ 303,13$$

$$R\$ 233,18 - 30\% = R\$ 163,22$$

MÉDIA PONDERADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 04

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{R\$ 900,07}{04} = R\$ 225,02$$

Valor do Terreno = Area Total do Imóvel x Média Ponderada

$$\text{Valor do Terreno} = 9.338,00 \times R\$ 225,02$$

$$Vi = R\$ 2.101.214,58$$

$$Vi = R\$ 2.100.000,00$$

(Arredondamento até o máximo de 1%)

$$\text{Limite Inferior} = R\$ 1.890.000,00 \quad R\$ 1.900.000,00 \quad \text{Variação até o máx. 10\%}$$

$$\text{Limite Superior} = R\$ 2.310.000,00 \quad R\$ 2.300.000,00 \quad \text{Variação até o máx. 10\%}$$

$$V_{\text{Final Arred}} = R\$ 2.100.000,00$$

CÁLCULO FINAL

$$Vt = Vi \times Fd \times Fn \times Ffav$$

Coeficientes de topografia - declividade ou desnível (Fd ou Fn)

➤ Plano/Aclive 5%

$$Fd = 1,00$$

➤ Desnível = Em nível da rua

$$Fn = 1,00$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Coefficiente de consistência do solo (Fc)

➤ *Consistência = seco*

$$F_c = 1,00$$

Coefficiente de proximidade de favela (Ffav)

$$F_{fav} = 1,00$$

$$V_t = R\$ 224,89 \times 9.338,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 2.100.000,00 \quad V_{p/m^2} = R\$ 224,89 \quad (\text{Data-Base JANEIRO de 2024})$$

Vf = R\$ 2.100.000,00 (Dois Milhões e Cem Mil Reais)



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

a) OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

CRM: 120576.2.0109225-67

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
SEL. FRANCISCO RAYMUNDO, OFICIAL DESIGNADO

MATRÍCULA
109.225

FICHA
001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 11 de agosto de 2.000.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado no lugar denominado Sítio do Rosário, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado (designado no projeto de desdobro como **LOTE Nº 01**), com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se num ponto junto ao alinhamento esquerdo da Estrada Polidoro de quem desta se dirige para a Via Helena, distante 121,80m do marco 1 cravado à margem esquerda da confluência da Via Estela com a Via Marta, daí segue em ligeira curva na distância de 55,10m, daí deflete ligeiramente a esquerda pela distância de 25,20m, daí segue em linha reta pela distância de 94,70m, até atingir a confluência da Estrada Polidoro e Via Helena, confrontando nesses segmentos com a Estrada Polidoro; daí deflete a esquerda em curva pela distância de 18,00m até encontrar o marco 2, cravado no alinhamento da Via Helena, confrontando nessa distância com a confluência da Estrada Polidoro e Via Helena, daí segue em reta pela distância de 29,00m, confrontando com a Via Helena; daí deflete a esquerda e segue em curva pela distância de 14,00m; confrontando com a confluência da Via Helena com a Via Maria Helena, daí deflete a direita e segue em ligeira curva pela distância de 57,00m, até encontrar o marco 3, confrontando nessa distância com a Via Maria Helena, daí deflete a esquerda e segue em linha reta pela distância de 6,00, confrontando com a pracinha da Via Maria Helena; daí deflete a direita com ângulo de 83° e segue pela distância de 20,00m, desse ponto deflete a direita, com ângulo de 97°, e segue pela distância de 14,00m, confrontando nessas medidas com a mesma pracinha, até encontrar o marco 4; desse ponto deflete a esquerda e segue pela distância de 35,00m, daí deflete a direita e segue pela distância de 10,50m, daí deflete a esquerda e segue pela distância de 20,00m, até encontrar o alinhamento de uma Via, confrontando em todas essas medidas, com o remanescente da Gleba C, 1ª parte, (designado no projeto de desdobro como lote nº 10); daí deflete a esquerda e segue pela distância de 23,00m, confrontando com uma Via até atingir o marco 7; daí deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue em linha reta pela distância de 20,00m, daí deflete a direita com ângulo de 90°, e segue pela distância de 14,00m, daí deflete a direita com ângulo de 90°, e segue pela distância de 20,00m; daí deflete a direita com ângulo de 90° e segue pela distância de 6,00m, até encontrar o marco 8, confrontando nessas medidas com a pracinha da Via Marta; daí deflete a esquerda e segue pela distância de 16,00m, confrontando com a Via Marta; daí deflete a esquerda e segue pela distância de 35,00m, até atingir o ponto de início, junto ao alinhamento da Estrada Polidoro, confrontando com o remanescente da Gleba C, 1ª parte, (designado no projeto de desdobro como lote nº 02), encerrando a área de 9.338,00m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24361.33.99.0002.00.000.

PROPRIETÁRIOS: 01-) AZAD PARSGKIAN, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG. nº 1.009.836, CPF/MF. nº 304.944.868-72, residente e domiciliado à (continua no verso)

Fabiana Diaz M. Cardoso
Escritor(a) Autorizada

MOD. 1 (11 - 3000) - 04/2000

Pag: 001/008 - Continuação da última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 100 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REGISTRO DE IMÓVEIS Nº 227

567362

4206746-46-46 Cor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2024 às 14:29, sob o número WSPB24700018984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000184-69-2021.8.26.0529 e código cw0WV5Px.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

fls. 228

COD: 120576.2.0109225-67

MATRÍCULA 109.225 FICHA 001

Rua Gabriel Seferian, nº 265, na Cidade e Comarca de Osasco, neste Estado; e, 02) ANTONIO DE SOUZA, comerciante, R.G. nº 6.056.902-SP, CPF/MF. nº 383.255.788-15 e sua mulher LEILA JAMLI ABEL DE SOUZA, do lar, R.G. nº 9.440.603-SP, CPF/MF. nº 037.398.768-40, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal nº 6.315/77, residentes e domiciliados à Alameda dos Jacarandás, nº 214, Morada dos Pinheiros, na Cidade e Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: R.01, feito em 30/08/1.976 e R.06, feito em 18/05/1.993, na matrícula nº 2.893, deste Registro.

Bel. Adélmo Fioranelli
Escrivente Autorizada

O Oficial Designado, *Admir*

Av.01/109.225, em 11 de agosto de 2.000.

A presente matrícula é resultante do desdobra do imóvel da matrícula nº 2.893, cujo ato foi autorizado pelos proprietários, 01-) AZAD PARSGKIAN, solteiro, maior, e, 02-) ANTONIO DE SOUZA e sua mulher LEILA JAMLI ABEL DE SOUZA, todos já qualificados, nos termos do requerimento formulado nesta Cidade e Comarca de Barueri, deste Estado, nos 10 de abril de 2.000, instruído pelo projeto urbanístico de desdobra de lote aprovado e certidão n.º 003/00, datada de 18/02/2.000, da qual consta que o desdobra foi autorizado nos termos do Alvará municipal nº 1066/96, datado de 12 de março de 1.997, expedida pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado.

O Escrivente Autorizado, *(Admir Carlos dos Santos)*

O Oficial Designado, *Admir*

Bel. Adélmo Fioranelli
Escrivente Autorizada

Protocolo microfilme nº 187.610

Rolo 3.121

Av.02/109.225, em 09 de outubro de 2.000.

Pela escritura de 17 de agosto de 2.000, livro 340, páginas 139/142, retificada e ratificada pela escritura de 18 de setembro de 2.000, livro 341, páginas 196/198, ambas do Tabelionato de Notas e Anexos do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, e certidão de osseamento datada de 11 de julho de 1.984, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito - Cerqueira César, de São Paulo, Capital, extraída do termo nº.4.824, fls.052 do Livro B-17, foi autorizada a presente averbação, para consignar que os proprietários, ANTONIO DE SOUZA e sua mulher LEILA
(continua na ficha 002)

Pag.: 002/006 - Certidão na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU ERRORES, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ROGERIO BALDO, protocolado em 04/08/2023 às 16:51, sob o número WSPB23700669399. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000184-69.2021.8.26.0529 e código 423JFVXW.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2024 às 14:29, sob o número WSPB24700018984. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000184-69.2021.8.26.0529 e código cw0WV5Ppx.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

CRM: 120576.2.0109225-67

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
RUA FRANCISCO RAYSSONI, 100 - JARDIM URBANO



Continuação da ficha 001

MATRÍCULA 109.225	FICHA 002
-----------------------------	---------------------

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 09 de outubro de 2.000.

Fabiano Dias M. Cardozo
Escrivente Autorizada

JAMLI ABEL DE SOUZA, são casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº.6.515/77, e não como ficou consignado quando da abertura da presente matrícula, que fica nesse particular, retificado.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado, *[Assinatura]* Bel. Adelman Fioravelli
Escrivente Autorizada

R.03/109.225, em 09 de outubro de 2.000.
Pelas escrituras mencionadas na Av.02 desta, o proprietário, AZAD PARSGKIAN, solteiro, maior, já qualificado, residente e domiciliado à Rua Gabriel Seferian, nº.261, Presidente Altino, no Município e Comarca de Osasco, neste Estado, VENDEU a metade ideal (50%) que possuía no imóvel matriculado, pelo valor de R\$15.905,04, ao co-proprietário, ANTONIO DE SOUZA e sua mulher LEILA JAMLI ABEL DE SOUZA, já qualificados.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado, *[Assinatura]* Bel. Adelman Fioravelli
Escrivente Autorizada

Protocolo microfilme nº 189.679 Rele 3.160

R.04/109.225, em 16 de dezembro de 2.002.
Pela escritura datada de 03 de dezembro de 2.002, do 8º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro 2.751, página 353, os proprietários, ANTONIO DE SOUZA, RG. nº 6.056.902-5-SSP/SP, e sua mulher LEILA JAMLI ABEL DE SOUZA, RG. nº 9.440.603-0-SSP/SP, já qualificados, VENDERAM o imóvel matriculado, pelo valor de R\$220.000,00, a empresa, LAMIPLÁSTICA FILMES ESPECIAIS LTDA, com sede no Município e Comarca de São Paulo, Capital, na Rua Sampaio Corrêa, nº 167, Bairro do Limão, inscrita no CNPJ/ME. sob nº 61.535.563/0001-79.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* Ademir Carlos dos Santos
Escrivente Autorizada

O Oficial Designado, *[Assinatura]* Lida Maria de Amorim
Escrivente Autorizada

Protocolo microfilme nº 210.181 Rele 3.693

R.05/109.225, em 29 de junho de 2.012.
Pela escritura lavrada aos 05 de junho de 2.012, no 15º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro nº 2.244, páginas 85 a 90, a proprietária, a
(Continua no verso)

NDD 1.81 - 5007712 - (04/2000)

Pag.: 003/006 - Certidão de última página

ALAMEDA ARAGÓIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o número do processo 1000184-69.2021.8.26.0529 e código 62.9.VR.VX.

567363

420676AC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2024 às 14:29, sob o número WSPB24700018984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000184-69.2021.8.26.0529 e código cw0WV5Px.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

fls. 230

CNM: 120576.2.0109225-67

MATRÍCULA	FICHA
109.225	002

empresa LAMIPLASTICA FILMES ESPECIAIS LTDA., já qualificada, transmitiu a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel **matriculado**, pelo valor de R\$220.000,00, a **MARCOS NAVARRO FERRAZ DO AMARAL**, brasileiro, industrial, RG. nº.4.611.732-SSP/SP, CPF/MF. nº.537.611.898-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com **SILVANA MARIA MASCARENHAS PICCHIONI FERRAZ DO AMARAL**, brasileira, pedagoga, RG. nº.6.781.895-X-SSP/SP, CPF/MF. nº.247.479.498-01, residentes e domiciliados na Alameda das Artemísias, nº. 169, Alphaville, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado. Do título consta que a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – CND do INSS; e a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e, à Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram arquivadas no referido Tabelião de Notas.

O Escrevente Autorizado, *Claudio Centella*
José Ricardo Marques Braz
 Substituto Designado

O Oficial, *[Assinatura]*

Protocolo/microfilme nº 336.261 Rolo 6.015

R.06/109.225, em 01 de outubro de 2012

Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal 9.514/97, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 13 de setembro de 2012, os proprietários/devedores, **MARCOS NAVARRO FERRAZ DO AMARAL**, microempresário, e sua mulher **SILVANA MARIA MASCARENHAS PICCHIONI FERRAZ DO AMARAL**, do lar, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF, sob nº.00.360.305/0001-04, no ato representada na forma constante do título, o **imóvel matriculado**, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, para garantia da dívida decorrente do empréstimo do valor de R\$1.000.000,00, cujo prazo de amortização deste empréstimo é de 180 meses, a contar da data do título, e o sistema de amortização convencionado é o SAC - Sistema de Amortização Constante. A quantia mutuada será restituída pelos devedores fiduciários à credora, por meio de encargos mensais e sucessivos, sendo o primeiro encargo do valor inicial e total de R\$22.842,97, estando incluso no mesmo todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo-se a

(Continua na ficha 003)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ROGERIO BALDO, protocolado em 04/05/2023 às 16:51, sob o número WSPB24700018984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000184-69.2021.8.26.0529 e código gp 423f9VRW.

Pag.: 004/006 - Certidão na última página

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

CNM: 120576.2.0109225-67



Ofício de Registro de Imóveis
Registro de Barueri

Continuação da ficha 002

MATRÍCULA
109.225

FICHA
003

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

Fabiana Dias M. Carrazo
Escritor Autorizada

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 01 de outubro de 2012

primeira prestação em 13/10/2012, sendo a taxa de juros representada pela TR – Taxa Referencial de Juros, acrescida do CUPOM de 16,5600 ao ano, proporcional a 1,3800% ao mês. Do título, constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 ficou estabelecido o prazo de 60 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins de leilão extrajudicial, o valor do imóvel matriculado é de R\$1.680.000,00.

O Escrevente Autorizado: *Sonia Maria Pelegriini Ribeiro*
Escritor Autorizada

O Oficial, *Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira*
Oficial

Protocolo microfilme nº 341.400 Rolo 6.079

Av.07/109.225, em 08 de maio de 2.014.

Pelo instrumento particular firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 23 de abril de 2014, a credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, autorizou nos termos do artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/97, o **cancelamento** da propriedade fiduciária, constituída pelo registro nº. 06 desta, que garantia a dívida no valor de R\$1.000.000,00, em virtude da quitação dada a seus devedores/fiduciários.

O Escrevente Autorizado: *Sonia Maria Pelegriini Ribeiro*
Escritor Autorizada

O Oficial, *Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira*
Oficial

Protocolo microfilme nº 371.237 Rolo 6.465

R.08/109.225, em 21 de julho de 2.014.

Pela escritura lavrada aos 10 de julho de 2014, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 669, páginas 255 a 258, os proprietários **MARCOS NAVARRO FERRAZ DO AMARAL**, microempresário, e sua mulher **SILVANA MARIA MASCARENHAS PICCHIONI FERRAZ DO AMARAL**, já qualificados, **VENDERAM o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$300.000,00, a **IBS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Estrada Municipal Bela Vista, nº 917, sala 351 C, Alphaville, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 17.403.870/0001-04.

O Escrevente Autorizado: *Sonia Maria Pelegriini Ribeiro*
Escritor Autorizada

➤ Protocolo microfilme nº 374.673 Rolo 6.512
(Continua no verso)

Ofício de Registro de Imóveis - Barueri - SP
567364
4206736AC
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000184-69.2021.8.26.0529 e código e2g:VRAN.

Pag.: 005/006 - Continuação na próxima página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2024 às 14:29, sob o número WSPB24700018984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000184-69.2021.8.26.0529 e código cw0WV5Px.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

fls. 232

CNM: 120576.2.0109225-67

MATRÍCULA	FIGHA
109.225	003
	VERSO

Fabiano Dias M. Cardeaz
Escrivente Autorizada

Av.09/109.225, em 07 de abril de 2021.

Pelo requerimento formulado pelo exequente e subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 24 de fevereiro de 2.021, instruído com a Certidão Judicial datada de 16 de fevereiro de 2.021, expedida pelo D. Juízo de Direito da 4ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, foi autorizada a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída no dia 19 de janeiro de 2.021, sob nº 1000184-69/2021.8.26.0529, no r. Juízo, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações, requerida por AIRTON RUI FERNANDES, CPP/MF. nº 951.511.338-53, e ARF INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ/MF. nº 16.748.601/0001-17 (exequentes), contra IBS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ/MF. nº 17.403.870/0001-04, (executada), cujo valor da causa é de R\$9.119.329,89.

O Escrevente Autorizado, *Manuel Lourenço Parreira* Manoel Martins Z. Spinelli
Escrivente Autorizada

Protocolo microfilme nº 506.015 Rolo 8.155

Selo Digital nº 120576331000AV9M10922521F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Avenida Anacleto, 188 - Alto Bela - Barueri/SP, BEL CARLOS FREDERICO COELHO Nogueira - OFICIAL

PELO Nº 80888 - DATA DO PEDIDO: 04/08/2023

Certifico que o imóvel objeto desta averbação tem sua situação com referência às ALTERAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, sob o nº de CITAÇÃO(ES) DE AÇÕES REAIS DE PESSOAS RESPONDIVEL(ES), em nome do (s) devedor(es) do (s) credor(es) e/ou de terceiros, inscritas no processo cível. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução fiel e verdadeira do original, expedida em 04/08/2023, sob o nº de processo 1000184-69/2021.8.26.0529, no r. Juízo de Direito da 4ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, sob o nº de processo 1000184-69/2021.8.26.0529 e código cw0WV5Pxx.

O Município de Barueri de Parnaíba integra o Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, em seções pertencentes: 1ª TI de 27.01.1985 a 23.12.1912 - 2ª TI de 24.12.1912 a 25.12.1927 - 3ª TI de 26.12.1927 a 25.05.1931 - 2ª TI de 18.08.1931 a 14.05.1938 - 1ª TI de 15.05.1938 a 07.12.1984 e oficialmente integra o solo Registro de Imóveis do Paraná - SP.

Fabiano Dias M. Cardeaz
Escrivente Autorizada

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, conforme art. 15, letra "C" do parágrafo 1º do art. 149 do Código de Processo Civil de 2015, desde que a certidão for autenticada eletronicamente pelo Escrevente Autorizado.



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://seldigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
12057633100225C12011923R

At. Oficial: R\$ 40,91
At. Escrivão: R\$ 11,43
At. Sec. Exp.: R\$ 17,96
At. Sec. Civil: R\$ 2,15
At. Trib. Cont.: R\$ 2,81
At. Min. Pão: R\$ 1,39
At. Notário: R\$ 10,82
Trib.: R\$ 6,24
SELOS E CONTRIBUIÇÕES REGULADOS POR VERBA

Certidão expedida às 12:01:22 horas do dia 04/08/2023.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA: 149/2023
Código de controle de certidão:
Pedido Nº 283880

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZ ROGERIO BALDO, protocolado em 04/08/2023 às 16:51, sob o número WSPB23700669199. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000184-69/2021.8.26.0529 e código cw0WV5Pxx.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

b) CERTIDÕES MUNICIPAIS;

b.1) CERTIDÃO DE VALOR VENAL



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 32585/2023 - VIA WEB

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel : **34463** Inscrição Cadastral : **24361.33.99.0002.00.000**
Endereço : Via HELENA 177
Loteamento : SÍTIO DO ROSARIO GLEBAS - A, B, C
Bairro : SÍTIO DO ROSARIO
Quadra/Lote : B/01A
Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP
CEP : 06514-100

Área do Terreno : 5000,00 m²
Área Edificada : 0,00 m²

Proprietário : IBS INCORPORACAO E PARTICIPACOES LTDA
Compromissário :

Valor Venal Territorial : 47.488,16
Valor Venal Construção : 0,00
Valor Venal Total : 47.488,16

Validade desta Certidão: **30 dia(s) da data de Expedição**

SEGUNDA-FEIRA, 13 DE NOVEMBRO DE 2023

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Município de Santana de Parnaíba, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : **243613399000200000**
Número de Controle : **66477956762397465**
Data da Emissão : **13/11/2023**
Hora da Emissão : **16:55:32**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

SMF - Secretaria Municipal de Finanças
Centro Administrativo Bandeirantes
Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 1283 - Bairro: Votuparám - CEP: 06517-520
PAIS: (11) 4622-7500 - site: www.santanadeparnaiba.sp.gov.br

www.santanadeparnaiba.sp.gov.br

[f](#) [t](#) [w](#) PrefeituraSantanaDeParnaiba



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

b.2) CERTIDÃO DE LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, possui área lançada no Cadastro Imobiliário Municipal conforme tabela abaixo:

Imóvel : **34463** Inscrição Cadastral : **24361.33.99.0002.00.000**
Endereço : Via HELENA 177
Loteamento : SÍTIO DO ROSÁRIO GLEBAS - A, B, C
Bairro : SÍTIO DO ROSÁRIO
Quadra/Lote : E/01A
Cidade : SANTANA DE PARNAÍBA/SP
CEP : 06514-100

Proprietário : IBS INCORPORACAO E PARTICIPACOES LTDA
Endereço : EST. MUNICIPAL DA BELA VISTA 917 SALA 351 C
Bairro : REGIAO ALPHAVILLE
Cidade : SANTANA DE PARNAÍBA/SP
CEP : 06539-010

Compromissário :
Endereço :
Bairro :
Cidade : /
CEP : 00000-000

Exercício Financeiro / Ano	Área do Terreno	Área Construída Lançada
2023	5.000,00 m ²	0,00 m ²
2022	5.000,00 m ²	0,00 m ²
2021	5.000,00 m ²	0,00 m ²
2020	5.000,00 m ²	0,00 m ²
2019	5.000,00 m ²	0,00 m ²
2018	5.000,00 m ²	0,00 m ²

Validade desta Certidão: **30 dia(s)**

SEGUNDA-FEIRA, 13 DE NOVEMBRO DE 2023

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Município de Santana de Parnaíba, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : **24361.33.99.0002.00.000**
Número de Controle : **66477955762537904**
Data da Emissão : **13/11/2023**
Hora da Emissão : **16:58:09**

SMF - Secretaria Municipal de Finanças
Centro Administrativo Bandeirantes
Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 1283 - Bairro: Votuporim - CEP: 06517-520
FAX: (11) 4622-7500 - site: www.santanadeparnaiba.sp.gov.br





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO IV – IMAGENS GOOGLE MAPS - STREET VIEW



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2024 às 14:29, sob o número WSPB24700018984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000184-69-2021.8.26.0529 e código cw0WV5Px.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2024 às 14:29, sob o número WSPB24700018984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000184-69-2021.8.26.0529 e código cw0WV5Px.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de avaliação é composto de 24 páginas todas de um lado só, que subscreve esta última.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Pericial.

Nestes Termos,

Pede e Espera Deferimento
de Vossa Excelência

Santana de Parnaíba, 18 de janeiro de 2024.

18/01/2024

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENÇO PARREIRA:07337721889