



EXMO. DR. RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO - JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DE GUARUJÁ - SP.

PROCESSO DIGITAL Nº: 1006078-37.2022.8.26.0223

CLASSE - ASSUNTO: Procedimento Comum Cível - Pagamento

EXEQUENTE: Administradora Jardim Acapulco Ltda

EXECUTADO: Mateus Lopes Roma e outro

Waldivia Borges de Aguiar; Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho, Engenheira Ambiental e Sanitária, CREA 5060258755-SP, Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Membro do Instituto de Engenharia, Perita Judicial do Processo, vem apresentar o Laudo Técnico Pericial de Avaliação para o imóvel situado na Rua Genesia Pereira Bozzi (Antiga Rua 54), nº 103, Clandestino – Jardim Acapulco, Quadra 62, Lote 15, Gleba 2 – Guarujá/SP.

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTOS
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
5. DOCUMENTOS
6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
7. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
9. ELEMENTOS DE IMOBILIÁRIA PESQUISA PARA VENDA
10. CONCLUSÃO
11. ANEXOS
12. ENCERRAMENTO
13. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

"Vistos.

Diante da inércia da perita nomeio, em substituição, a expert Waldivia Borges de Aguiar.

Intime-a para estimativa de honorários, no prazo de 05 dias.

Intime-se."

fls. 105



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL
RUA SILVIO DAIGÉ, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: 0008273-12.2022.8.26.0223
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Pagamento
Exequente: Administradora Jardim Acapulco Ltda
Executado: Mateus Lopes Roma e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ricardo Fernandes Pimenta Junco

Vistos.

Aguar.

Diante da inércia da perita nomeado, em substituição, a expert Waldívia Borges de

Intime-a para estimativa de honorários, no prazo de 05 dias.

Intime-se.

Guarujá, 26 de julho de 2023.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA JUNCO, liberto nos autos em 26/07/2023 às 17:43.
Para conferir o original, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008273-12.2022.8.26.0223 e código A54A90A.

Figura 1 – Print do despacho de nomeação desta Perita.



2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTOS

OBJETIVO: Avaliação do imóvel para determinação do valor de venda do imóvel.

FINALIDADE: Avaliação do valor de Venda do bem imóvel utilizando as Normas Técnicas da ABNT e IBAPE.



3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

3.1 - Foi realizado o levantamento e coleta de dados na região do imóvel.

3.2 - Esta engenheira não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e ao proprietário.

3.3 - Esta engenheira não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.

3.4 - Por se tratar de matéria de caráter jurídico-legal, e fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, etc.

3.5 - Aceito como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis.

3.6 - O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 2 – Vista Frontal do imóvel objeto desta avaliação, situado na Rua Genesia Pereira Bozzi, nº 103 – Jardim Acapulco, Quadra 62, Lote 15, Gleba 2 – Guarujá/SP.



Figura 3 - Imagem extraída do Google Maps em 05/12/2023.

Endereço do imóvel: Rua Genesia Pereira Bozzi (Antiga Rua 54), nº 103, Clandestino – Jardim Acapulco, Quadra 62, Lote 15, Gleba 2 – Guarujá/SP.

Classe do imóvel: Residencial. Tipo: 1.1 Casa

Descrição: Classe 1.1.4 – Superior.

Cadastro de Imobiliário: 3-1068-015-000

Área do terreno: 518,00 m²

Área Construída (Habite-se + clandestino)¹: 247,03 m²

Área Edificada – Matrícula: 223,03 m²

Área Clandestina: 24,00 m²

¹ Área Edificada de acordo com a Certidão de Valor Venal (a partir de 2015) e Capa de IPTU 2024

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS SANTOS

"1.1.4 – Casa: Padrão Superior

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.”

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Sala de estar integrada com a sala de jantar

Paredes: Pintura látex sobre massa corrida

Piso: Cerâmico

Teto: Pintura látex sobre massa corrida

Portas: Madeira e vidro

Cozinha e Dependência de Serviço

Parede: Azulejo

Piso: Revestimento Cerâmico

Teto: Pintura látex sobre massa corrida

Esquadrias: Alumínio e vidro

Bancada: Granito

Porta: Madeira

01 Suíte, 03 dormitórios e 01 quarto de dependência de empregada

Parede: Pintura látex sobre massa corrida.

Piso: Cerâmica

Teto: Pintura látex sobre massa corrida

Esquadrias: Alumínio e vidro

Portas: Madeira

01 Lavabo, 01 Banheiro, 01 Banheiro Suíte, 01 Banheiro de Serviço

Parede: Azulejo.

Piso: Revestimento Cerâmico

Teto: Forro de gesso

Esquadrias: Alumínio e vidro

Mezanino

Paredes: Pintura látex sobre massa corrida

Piso: Cerâmico

Teto: Pintura látex sobre massa corrida

Portas: Madeira e vidro

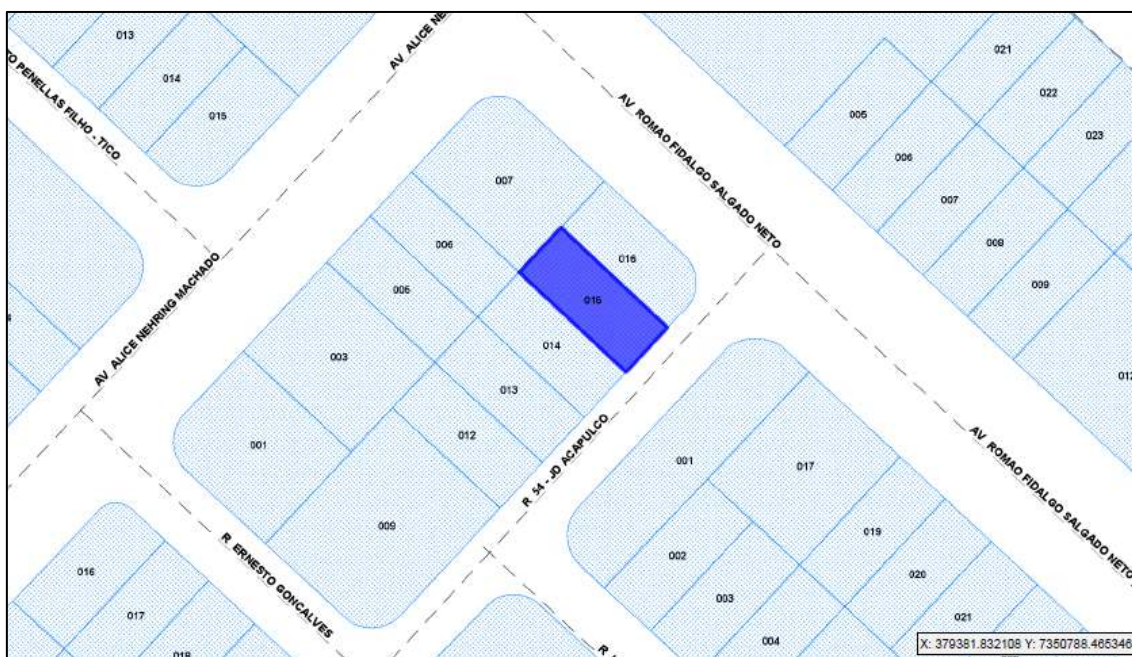


Figura 4 – Croqui do imóvel extraído do Geoprocessamento do Município de Guarujá em 04/12/2023.



Figura 5 – Croqui do imóvel extraído do Geoprocessamento do Município de Guarujá em 04/12/2023.

5. DOCUMENTOS

LIVRO N.º 25 REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**
 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Dr. Guercino Muniz Sampaio
 — OFICIAL VITALÍCIO —

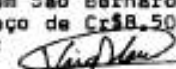
matrícula **48155** folha **01** Guarujá, 09 de dezembro de 1985

Imóvel:— Lote nº 15 da Quadra nº 62 da Gleba II, do loteamento denominado JARDIM ACAPULCO, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá, medindo, 14,80 metros de frente para a Rua 54, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando a área total de 518,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito da quadra da referida rua o lote 16 para o terreno, com o lote 16, pelo lado esquerdo com o lote 14 e nos fundos com o lote 07. Imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras, por ocasião do registro do Loteamento Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-1068-015-000.-

Proprietários:— CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS S/C LTDA., com sede e foro em São Vicente-SP, a Avenida Presidente Wilson nº 218, inscrita no CGC/MF. sob nº 45.079.647/0001-99; HERSIL REPRESENTAÇÕES, SERVIÇOS TÉCNICOS E INDUSTRIAIS LTDA., com sede e foro em São Paulo, Capital, a Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.237, 1º andar, conjunto 103, inscrita no CGC/MF. sob nº 60.860.483/0001-26; e, SANTA MONICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, com sede e foro em São Paulo, Capital, a Via Anhanguera Km. 13, inscrita no CGC/MF. sob nº 51.149.789/0001-88.-

Registro Anterior:— R.07 na matrícula nº 15.324, deste Cartório.-

O Escrevente autorizado 

R.01 09 de dezembro de 1985
 Por Escritura de 29 de outubro de 1985, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP, livro 441, fls. 009, as proprietárias acima qualificadas venderam o imóvel acima descrito a OCTAVIO MAIZZA, RG. nº 7.129.112-SSP/SP, CIC. nº 106.714.558-34, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Mitiko Kibune Maizze (RG. nº 8.518.356-SSP/SP); FERNANDO YOSHIHIRO TANAKA, RG. nº 4.865.320-SSP/SP, CIC. nº 476.240.608-25, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Elisabete Kibune Tanaka (RG. nº 5.364.222-SSP/SP); e, LUIZ ISSAMO NAGASAKO, RG. nº 3.598-887-SP, CIC. nº 102.951.868-87 casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Hiroko Kibune Nagasaki (RG. nº 5.372.105-SP), sendo todos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, a Rua Vicente Galafassi nº 382, pelo preço de Cr\$8.500.000--- (valor-verbal-85-Cr\$18.620.546).-Registrado por: 

Av.02 28 de fevereiro de 1992
 Por requerimento datado de 10 de fevereiro de 1992, OCTAVIO MAIZZA, acima qualificado, requereu e presente averbação para ficar constando que sobre o imóvel acima/

continua no verso

SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - CPF/CNPJ: *** 573.798-**- DATA: 04/12/2023 14:45:04 - VALOR: R\$ 20,48

Figura 6 – Capa da Matrícula do Imóvel Nº 48155 – Folha nº 01 // 04.

Figura 7 – Capa da Matrícula do Imóvel N° 48155 – Folha nº 02 // 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO Operador Nacional
GERAL do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
Visualização de Matrícula
BEL. WALDIR FRANCISCO DA SILVA
OFICIAL DESIGNADO
CNECDO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.9888

Matrícula: 40.155
Folha: 2
Guarujá, 1 de abril de 2019

Bernardo do Campo-SP, à Av. Paulo Afonso nº 165, Centro; e **RAQUEL KIBUNE MAIZZA CHIAPPINI**, brasileira, comerciante, RG nº 18.474.300-X-SSP-SP, CPF/MF nº 155.990.628-64, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **ROBERTO BRUNO SERGIO CHIAPPINI**, brasileiro, professor, RG nº 9.288.092-7-SSP-SP, CPF/MF nº 073.972.878-40, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, à Av. Francisco Prestes Maia nº 1350, Santa Terezinha, na proporção de 2/12 à viúva-mecira e 1/12 a cada herdeiro filho. (Valor Venal/2019-proporcional-R\$92.582,27) [prenotação nº 399619 de 28/2/2019] selo digital nº 120469321HW000030411YH191

Registrado por:  Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.6. Protocolo nº 456.657 de 19 de janeiro de 2023. Restrições Convencionais Urbanísticas. Procedo à presente averbação para constar que do contrato padrão, entranhado no processo do registro do Loteamento Jardim Acapulco II, constam restrições urbanísticas impostas pelas loteadoras. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 23 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469331MB000377880YG23R.

Averbado por:  Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.7. Protocolo nº 462.944 de 03 de julho de 2023. Denominação de Logradouro. Procedo de ofício à presente averbação para constar que a Rua 54 é atualmente denominada **Rua Genesis Pereira Bozzi**, conforme Lei Municipal nº 5.083/2022. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 11 de julho de 2023. Selo digital nº 120469331EC000423366VA23Z.

Averbado por:  Alessandra Fernandes Groba
Escrevente Autorizado

R.8. Protocolo nº 462.944 de 03 de julho de 2023. Compra e Venda. Por escritura lavrada aos 20 de maio de 2019 no 8º Tabelião de Notas da Comarca de Santos-SP, livro 577, páginas 235/239, 1) **FERNANDO YOSHIHIRO TANAKA**, 2) **ELISABETH KIBUNE**, 3) **LUIZ ISSAMO NAGASAKO** e sua esposa **HIROKO KIBUNE NAGASAKO**, 4) **MITIKO KIBUNE MAIZZA**, 5) **OCTAVIO KIBUNE MAIZZA** com o consentimento de sua esposa **MARCIA ANDREIA**.
(continua no verso)

SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - CPF/CNPJ: ***.573.798-**- DATA: 04/12/2023 14:45:04 - VALOR: R\$ 26,48

Figura 8 – Capa da Matrícula do Imóvel Nº 48155 – Folha nº 03 // 04.

		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	Visualização de Matrícula
Matrícula	Ficha		
48.155	02		
ZAMPIERI MAIZZA e 6) RAQUEL KIBUNE MAIZZA CHIAPPINI com o consentimento de seu marido ROBERTO BRUNO SERGIO CHIAPPINI, já qualificados, venderam a nua propriedade do imóvel desta matrícula a 1) MATEUS LOPES ROMA, brasileiro, solteiro, maior, sociólogo, RG nº 38166811-SSP/SP, CPF/MF nº 404.036.488-07, residente e domiciliado na Rua Willian Speers nº 590, Lapa, São Paulo-SP, e 2) MARINA LOPES ROMA, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 45.030.547-8-SSP/SP, CPF/MF nº 384.392.378-71, residente e domiciliada na Avenida Cesar Lacerda Vergueiro nº 40, Ponta da Praia, Santos-SP, pelo preço de R\$466.666,66. (Valor venal - 2023 - nua propriedade - R\$236.912,62). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$3.032,33, Guarujá, 11 de julho de 2023. Selo digital nº 1204693210Q000423367NS237. Registrado por:  Alessandra Fernandes Groba Escrevente Autorizado R.9. Protocolo nº 462.944 de 03 de julho de 2023. Usufruto. Por escritura lavrada aos 20 de maio de 2019 no 8º Tabelião de Notas da Comarca de Santos-SP, livro 577, páginas 235/239, 1) FERNANDO YOSHIHIRO TANAKA, 2) ELISABETH KIBUNE, 3) LUIZ ISSAMO NAGASAKO e sua esposa HIROKO KIBUNE NAGASAKO, 4) MITIKO KIBUNE MAIZZA, 5) OCTAVIO KIBUNE MAIZZA com o consentimento de sua esposa MARCIA ANDREIA ZAMPIERI MAIZZA e 6) RAQUEL KIBUNE MAIZZA CHIAPPINI com o consentimento de seu marido ROBERTO BRUNO SERGIO CHIAPPINI, já qualificados, venderam o usufruto do imóvel desta matrícula a MODESTO ROMA JUNIOR, brasileiro, publicitário aposentado, RG nº 5.494.174-SSP/SP, CPF/MF nº 884.923.038-91 e sua esposa SILVIA MARIA TAGE THOMAZ, brasileira, professora universitária, RG nº 8405691-SSP/SP, CPF/MF nº 783.031.098-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Cesar Lacerda Vergueiro nº 40, Ponta da Praia, Santos-SP, pelo preço de R\$233.333,33. (Valor venal - 2023 - usufruto - R\$118.456,31). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$2.271,59, Guarujá, 11 de julho de 2023. Selo digital nº 120469321FF000423369MQ236. Registrado por:  Alessandra Fernandes Groba Escrevente Autorizado			

SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - CPF/CNPJ: *** 573.796-**- DATA: 04/12/2023 14:45:04 - VALOR: R\$ 20,48

Figura 9 – Capa da Matrícula do Imóvel Nº 48155 – Folha nº 04 // 04.

[illegible]

Figura 10 – Capa de IPTU 2024 - Folha nº 01 // 02.

04/12/2023, 16:11 SCIM v.2.4 - Mctm Lançamentos

INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTO	
1 - As parcelas deste carnê poderão ser pagas nas agências bancárias das instituições financeiras credenciadas até a DATA DO VENCIMENTO.	
2 - Após a DATA DE VENCIMENTO, enviar 2.ª via do boleto com valores atualizados no site www.guarujap.gov.br , para pagamento nas agências bancárias das instituições financeiras credenciadas ou mesmo pela Internet.	
3 - Nenhuma instituição financeira está autorizada a receber após 27/12/2024. Caso isso ocorra a PREFEITURA não irá considerar o pagamento, o qual somente poderá ser efetuado na Prefeitura do Município de Guarujá.	
4 - O débito não pago "ATÉ A DATA DO VENCIMENTO", será acrescido de multa, além de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração". "O juro de mora será calculado a partir do primeiro dia seguinte à data de vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração". A multa será calculada até o trigésimo dia do vencimento, à razão de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso sobre o valor do débito. Após o trigésimo dia, a multa será de 20% (vinte por cento).	
5 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica ou eletrônica da instituição financeira credenciada.	
6 - Nos casos de pagamento com cheque, a Prefeitura dará quitação somente após a compensação do mesmo.	
BANCOS CREDENCIADOS	BANCOS AUTORIZADOS PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
- Consultar o site da P.M.G. www.guarujap.gov.br	- Caixa Econômica Federal - Banco Bradesco - Banco Itaú - Banco Santander
INSTRUÇÕES GERAIS	
- Sr. Contribuinte, verifique neste carnê o enquadramento correto e o utilize no seu imóvel.	

https://admimgap.geometria.com.br/mctm_lancamentos/print_carna_limited/1619364 2/2

Figura 11 – Capa de IPTU 2024 - Folha nº 02 // 02.

04/12/2023, 18:22 SCIM v.2.4 - Mctm Lançamentos

SCIM v.2.4 4d58c72f

 **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à R 54 - JD ACAPULCO nº 00103 , 00 0000 - JD.ACAPULCO - sob Lançamento 3-1068-015-000, Proprietário(a) OCTAVIO MAIZZA , o valor venal para o exercício de 2014, de acordo com a Lei Complementar nº 126/2010, atualizada pelos Decretos nº 9.637/2011, nº 10.134/2012 e nº 10.666/2013 é de:

Área do Terreno: 518,00 m2 Valor Venal R\$ 95.943,96
Noventa e Cinco Mil, Novecentos e Quarenta e Três Reais e Noventa e Seis Centavos

Área Edificada: 223,03 m2 Valor Venal R\$ 91.031,03
Noventa e Um Mil, Trinta e Um Reais e Três Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 186.974,99
Cento e Oitenta e Seis Mil, Novecentos e Setenta e Quatro Reais e Noventa e Nove Centavos

Certidão emitida no dia: 04/12/2023

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Segunda-Feira, 4 de Dezembro de 2023 às 18:22:00

https://scimprgop.geometria.com.br/mctm_lancamentos/certideo_valor_venal/80939/pop:1 1/1

Figura 12 – Certidão de Valor Venal 2014, demonstrando a área edificada de 223,03 m², conforme Matrícula nº 48155.

04/12/2023, 16:23
SCIM v.2.4 4d58c72f

SCIM v.2.4 - Mdm Lancesamentos



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
 SECRETARIA DE FINANÇAS
 DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à R 54 - JD ACAPULCO nº 00103, CLANDESTINO - JD.ACAPULCO, Q 62 LOTE 15 GLEBA 2- sob Lancesamento 3-1068-015-000, Proprietário(a) OCTAVIO MAIZZA, o valor venal para o exercício de 2015, de acordo com a Lei Complementar nº 126/2010, atualizada pelos Decretos nº 9.637/2011, nº 10.134/2012, nº 10.666/2013 e nº 11.178/2014 é de:

Área do Terreno: **518,00 m2** Valor Venal R\$ 102.030,46
Cento e Dois Mil, Trinta Reais e Quarenta e Seis Centavos

Área Edificada: **247,03 m2** Valor Venal R\$ 107.219,66
Cento e Sete Mil, Duzentos e Dezenove Reais e Sessenta e Seis Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 209.250,12**
Duzentos e Nove Mil, Duzentos e Cinquenta Reais e Doze Centavos

Certidão emitida no dia: **04/12/2023**
 Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Segunda-Feira, 4 de Dezembro de 2023 às 16:23hrs

https://scimprgsp.geometria.com.br/scim_lancesamentos/certidao_valor_venal/104440/pop:1

3/1

Figura 13 – Certidão de Valor Venal 2015, demonstrando a área edificada de 247,03 m² (área clandestina de 24,00 m²).

04/12/2023, 08:39
SCIM v.2.4 4458c72f
SCIM v.2.4 - Mdm Lançamentos



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à R GENESIA PEREIRA BOZZI nº 00103 , CLANDESTINO - JD.ACAPULCO , Q 62 LOTE 15 GLEBA 2- sob Lançamento 3-1068-015-000, Proprietário(a) OCTAVIO MAIZZA , o valor venal para o exercício de 2023, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:

Área do Terreno: **518,00 m2** Valor Venal **R\$ 173.260,64**
Cento e Setenta e Três Mil, Duzentos e Sessenta Reais e Sessenta e Quatro Centavos

Área Edificada: **247,03 m2** Valor Venal **R\$ 182.108,29**
Cento e Oitenta e Dois Mil, Cento e Oito Reais e Vinte e Nove Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 355.368,93**
Trezentos e Cinquenta e Cinco Mil, Trezentos e Sessenta e Oito Reais e Noventa e Três Centavos

Certidão emitida no dia: **04/12/2023**
 Término das informações referentes a esta Certidão:

Este documento foi gerado pelo SCIM em Segunda-Feira, 4 de Dezembro de 2023 às 08:39:00

https://cdm.pngap.geometria.com.br/mcdm_lancamentos/certidao_valor_venal/1490047/pop1
1/1

Figura 14 – Certidão de Valor Venal de 2023, demonstrando a área edificada de 247,03 m² (área clandestina de 24,00 m²).

04/12/2023, 08:41

SCM v.2.4 - 4058c72f

SCM v.2.4 - Da91

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO
DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS
MATEUS LOPES ROMA - IPTU - 3-1068-015-000

Divida Ativa - Consulta de Débitos

Proprietários: MATEUS LOPES ROMA, MARINA LOPES ROMA
Identificação da Dívida: IPTU - 3-1068-015-000
Valor Total Dívida: R\$ 54.381,43

Zona	Ano Base	Exerc.	Tributo	Situação	Inscr. D.A.	Saldo Débito Constituído	Multa	Juros	Correção	Valor Corrigido	Honorários	Desp. Proc.	Valor Devido	Exec. Fiscal Nº
3	2019	2019	Imp. Predial	Execut. Cód 9	18106/2020	4.084,57	1.041,88	2.656,87	1.124,97	8.908,29	890,82	18,40	9.817,31	
Proc. Unificado: 15092811020008260223														
3	2020	2020	Imp. Predial	Execut. Cód 9	18642/2021	7.277,67	1.706,83	3.707,78	1.656,74	14.429,02	1.442,90	17,72	15.889,64	
Proc. Unificado: 15049627020218260223														
3	2021	2021	Imp. Predial	Execut. Cód 9	18517/2022	7.538,64	1.788,74	2.638,47	1.385,29	13.371,14	1.337,11	15,00	14.723,25	
Proc. Unificado: 15141346520238260223														
3	2022	2022	Imp. Predial	Execut. Cód 9	18024/2023	8.493,18	1.845,88	1.607,47	730,33	12.682,76	1.268,27	0,00	13.951,03	
Proc. Unificado: 15141346520238260223														
Total						27.414,06	6.463,33	10.610,59	4.903,23	40.391,21	4.939,10	51,12	54.381,43	
TOTAL EM DÉBITO						54.381,43								

O valor do DARE-SP será acrescido aos débitos com Execução Fiscal.

Não documento foi gerado pelo SCM em 04/12/2023 às 08:41

https://scmmpgip.geonexus.com.br/dad11/daditos/Cad9/daditos_identificacao:00031068015000/Cad9/daditos_cof_tipo:1/print:1

1/1

Figura 15 – Dívida ativa – Consulta de Débitos – Prefeitura Municipal do Guarujá.

O imóvel apresenta dívida ativa referente ao tributo (IPTU) no valor de R\$ 54.381,43 (Cinquenta e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e quarenta e três centavos).

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista frontal do imóvel objeto desta avaliação.



Foto 2 – Vista geral da Rua Genesia Pereira Bozzi (antiga Rua 54), frente ao imóvel objeto desta avaliação.



Foto 3 – Vista geral da garagem coberta para 02 (dois) carros.



Foto 4 – Vista geral da garagem, frente a Rua Genesia Pereira Bozzi (Antiga Rua 54).



Foto 5 – Detalhe da entrada principal de acesso ao imóvel.



Foto 6 – Vista geral da sala de estar integrada com a sala de jantar e acesso à área externa.



Foto 7 – Vista geral da sala de estar integrada com a sala de jantar e acesso à área externa, outro ângulo.



Foto 8 – Detalhe da sala de estar vista do mezanino.



Foto 9 – Vista geral da sala de jantar integrada com a sala de estar.



Foto 10 – Vista geral da sala de jantar integrada com a sala de estar, outro ângulo.



Foto 11 – Detalhe da escada “caracol” de acesso ao mezanino.



Foto 12 – Vista geral do lavabo.



Foto 13 – Vista geral da cozinha. Constatação de exemplo de infiltração em teto, conforme marcação em vermelho.



Foto 14 – Vista geral da cozinha, outro ângulo.



Foto 15 – Vista geral da área de serviços.



Foto 16 – Vista geral do quarto de dependência de funcionários.



Foto 17 – Vista geral do banheiro de dependência de funcionários. Constatação de exemplo de infiltração ativa, conforme marcação em vermelho.



Foto 18 – Vista geral do quarto 01.



Foto 19 – Vista geral do quarto 02.

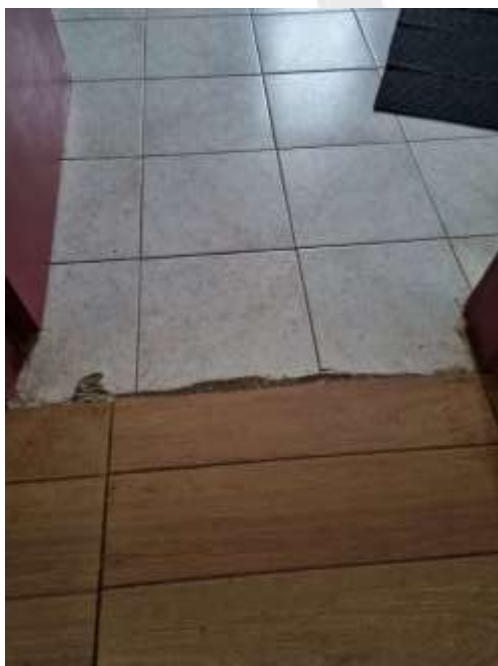


Foto 20 – Detalhe de diferentes tipos de pisos cerâmicos entre sala e quartos/banheiros.



Foto 21 – Vista geral do quarto 03.



Foto 22 – Vista geral do banheiro social.



Foto 23 – Vista geral da suíte.



Foto 24 – Vista geral da suíte, outro ângulo.



Foto 25 – Vista geral do banheiro da suíte.



Foto 26 – Vista geral do mezanino. Constatação da falta de manutenção no local.



Foto 27 – Vista geral do mezanino, outro ângulo.



Foto 28 – Vista geral da varanda, localizada no 1º pavimento. Constatação da falta de manutenção no local.



Foto 29 – Vista geral da varanda, localizada no 1º pavimento, vista de outro ângulo. Constatação da falta de manutenção no local.



Foto 30 – Vista geral do telhado. Constatação de falta de manutenção.



Foto 31 – Vista geral da área externa com piscina. Constatação de falta de manutenção no local.



Foto 32 – Vista geral da área externa com piscina, outro ângulo. Constatação de falta de manutenção no local.



Foto 33 – Vista geral da piscina, tomada de um outro ângulo.



Foto 34 – Vista geral da churrasqueira.



Foto 35 – Vista geral da churrasqueira, outro ângulo.



Foto 36 – Vista geral da churrasqueira, outro ângulo.



Foto 37 – Vista geral da fachada dos fundos do imóvel. Constatação da falta de manutenção nas fachadas e telhado.



Foto 38 – Vista geral do quartinho, localizado nos fundos da casa. Constatação da falta de manutenção no local.



Foto 39 – Vista geral do corredor lateral direito da casa. Constatação da falta de manutenção das fachadas e muros.

7. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Para a definição de qual método e procedimento deveriam ser utilizados na referida avaliação da área, foram analisadas as seguintes Normas Brasileiras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

- ✓ NBR 14653-1: Avaliação de Bens, parte 1, Procedimentos Gerais.
- ✓ NBR 14653-2: Avaliação de Bens, parte 2, Imóveis Urbanos.
- ✓ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.
- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP.

DEPRECIAÇÃO

Na realização de avaliações é necessário levar em consideração a perda de valor do 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 inadequadas;
- Mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes;
- Obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.

No caso de imóvel, as depreciações das construções são de ordem física e funcional, e resultam na perda de interesse, de comodidade, de procura no mercado e consequentemente, de valor.

As depreciações de ordem física são aquelas decorrentes de desgaste das várias partes que compõem a edificação. São proporcionadas devido a uso, manutenção inadequada e materiais de baixa qualidade. As depreciações de ordem funcional são aquelas decorrentes de inadequação por falhas de projeto ou execução, superação por surgimento de novas técnicas construtivas e materiais, anulação por inadaptação a fins diferentes para os quais foi concebido.

MÉTODO HEIDECKE

Esse método de avaliação considera o estado de conservação do bem. Através da tabela apresentada abaixo é determinada a taxa de depreciação de acordo com estado da edificação:

Tabela – Método Heidecke

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	Nova	0,00
B	Entre nova e regular	0,32
C	Regular	2,52
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09
E	Necessitando de reparos simples	18,10
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
G	Necessitando de reparos importantes	52,60
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

PREMISSAS BÁSICAS

Para alcançar o valor de avaliação, será utilizado basicamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com utilização de

Tratamento por Fatores. Esse método procura levar em consideração os valores de imóveis assemelhados no que diz respeito à situação, destinação, forma e grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, ofertados no município objeto desta avaliação, sobre os quais são aplicadas técnicas de homogeneização, buscando sua comparabilidade por equivalência ao imóvel avaliando.

FATORES ADOTADOS NA AVALIAÇÃO:

I. Fator Oferta ou Fator Fonte (F_f)

O Fator Oferta é conhecido também como Fator Fonte, Fator Especulação e Fator Elasticidade de Preços. O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos. Neste trabalho adotamos como fator fonte = 0,90 para todas as amostras.

II. Fator Transposição (F_{tr})

Corrige as distorções relativas à localização das amostras através da relação do índice fiscal de cada uma relativamente ao índice fiscal do imóvel avaliando, não sendo aplicado nesta avaliação pois os imóveis encontram-se na mesma região fiscal.

III. Fator de Área (F_a)

Corrige distorções relativas as áreas equivalentes das amostras utilizadas em relação ao imóvel avaliando. Esse coeficiente foi obtido através da utilização da fórmula $F_a = (A_{oferta}/A_{avaliando})^{1/4}$, caso a diferença entre as áreas seja menor que 30%. Se não, utilizou-se $F_a = (A_{of}/A_{av})^{1/8}$.

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006.

Tabela – Coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

IV. Fator Depreciação Imóveis Urbanos (Fd)

Corrige distorções relativas à quantidade as distorções devido a perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação, 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 inadequados. mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.
- obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.

O cálculo da depreciação física foi realizado de forma analítica, utilizando os coeficientes do **Método Heidecke**, demonstrado anteriormente no laudo.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DEPRECISÃO

De acordo com a Norma NBR 14653-2, em seu item 9.1, o estabelecimento inicial do grau de fundamentação desmeado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Cada elemento pesquisado tenha sua confiabilidade garantida por:

- Idoneidade da fonte de informação;
- Atualidade;
- Descrição de suas características;
- Semelhança com objeto da avaliação.

b) Conjunto de elementos que atende ao acima mencionado deve ter sua confiabilidade garantida por:

- Uniformidade de elementos;
- Contemporaneidade;
- Números de dados efetivamente utilizados, superior ou igual a cinco elementos.

c) Homogeneização dos valores de forma a dotá-los de:

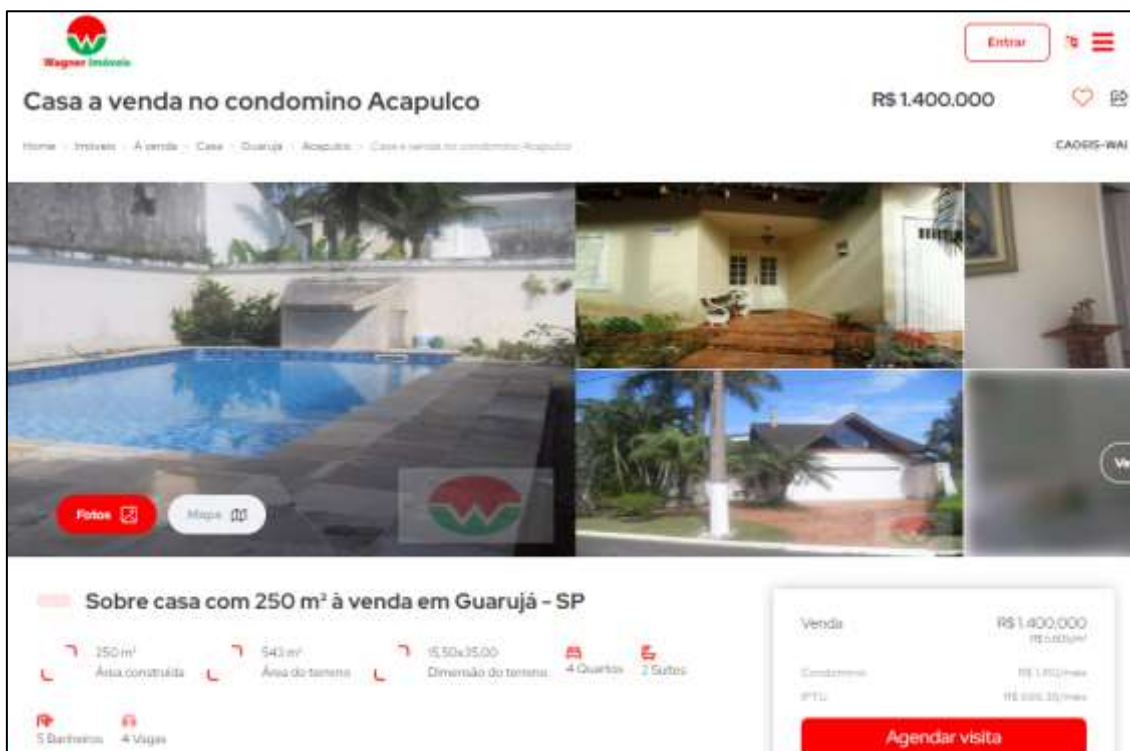
- Equivalência Financeira.
- Equivalência de tempo.
- Equivalência de características e situação.

9. ELEMENTOS DE PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA VENDA



As amostras e o imóvel em questão estão localizados no mesmo condomínio – Jardim Acapulco.

I. Código do imóvel: CA0615-WAI - Condomínio Jardim Acapulco



Casa a venda no condominio Acapulco R\$ 1.400.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Guarujá > Acapulco > Casa a venda no condominio Acapulco

CA0615-WAI

Sobre casa com 250 m² à venda em Guarujá - SP

350 m² Área construída 543 m² Área do terreno 15,50x35,00 Dimensão do terreno 4 Quartos 2 Suítes

5 Banheiros 4 Vagas

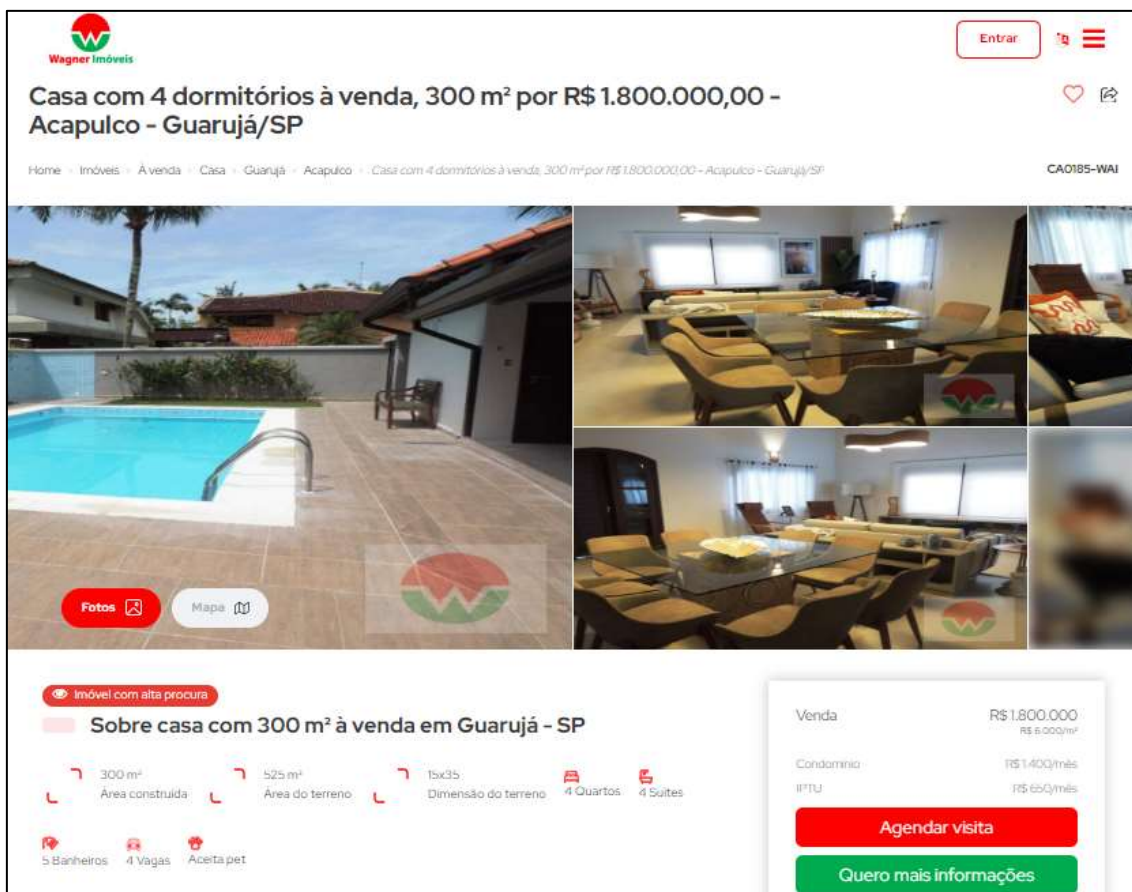
Venda R\$ 1.400.000 (R\$ 5.555/m²)

Condomínio R\$ 1.800/mês IPTU R\$ 600,00/mês

Agendar visita

1	Código do imóvel: CA0615-WAI		Bairro:	Cidade:	UF
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco		Jardim Acapulco	Guarujá	SP
	Descrição: Casa compacta térrea com amplo living para 2 ambientes , sala de jantar,2 dormitórios com banheiro social , 1 suíte com quarto conjugado,cozinha americana funcional com armários. Mezanino com lareira que garante a privacidade com ambiente amplo. Área externa - Varanda,piscina e churrasqueira com cozinha de apoio e banheiro externo. Garagem para 4 carros. 542 m² de terreno, 300 m² de área construída .		Fonte de informação:		Telefone:
			Wagner Imóveis		(13) 3353-1700
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)		
		543,00	250,00		

II. Código do imóvel: CA0185-WAI - Condomínio Jardim Acapulco



Wagner Imóveis

Casa com 4 dormitórios à venda, 300 m² por R\$ 1.800.000,00 - Acapulco - Guarujá/SP

Home > Imóveis > À venda > Casa > Guarujá > Acapulco > Casa com 4 dormitórios à venda, 300 m² por R\$ 1.800.000,00 - Acapulco - Guarujá/SP

CA0185-WAI

Imóvel com alta procura

Sobre casa com 300 m² à venda em Guarujá - SP

300 m² Área construída | 525 m² Área do terreno | 15x35 Dimensão do terreno | 4 Quartos | 4 Suítes | 5 Banheiros | 4 Vagas | Aceita pet

Venda R\$ 1.800.000
R\$ 6.000/m²

Condomínio R\$ 1.400/mês

IPTU R\$ 650/mês

Agendar visita

Quero mais informações

1	Código do imóvel: CA0615-WAI		Bairro:	Cidade:	UF
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco		Jardim Acapulco	Guarujá	SP
	Descrição: Casa compacta térrea com amplo living para 2 ambientes, sala de jantar, 2 dormitórios com banheiro social, 1 suíte com quarto conjugado, cozinha americana funcional com armários. Mezanino com lareira que garante a privacidade com ambiente amplo. Área externa - Varanda, piscina e churrasqueira com cozinha de apoio e banheiro externo. Garagem para 4 carros. 542 m² de terreno, 300 m² de área construída.		Fonte de informação:		Telefone:
			Wagner Imóveis		(13) 3353-1700
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
		D - Entre regular e necessitando de reparos simples	Superior		
	Frete	Área terreno	Área edificação		
	(m)	(m²)	(m²)		
		543,00	250,00		

III. Código do imóvel: CA0809-WAI - Condomínio Jardim Acapulco



Entrar

Casa à venda, 360 m² por R\$ 1.590.000,00 - Acapulco - Guarujá/SP

R\$ 1.590.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Guarujá > Acapulco > Casa à venda, 360 m² por R\$ 1.590.000,00 - Acapulco - Guarujá/SP

CA0809-WAI







Fotos

Mapa

Sobre casa com 360 m² à venda em Guarujá - SP

360 m²

Área construída

525 m²

Área do terreno

15x35

Dimensão do terreno

4 Quartos

2 Suítes

4 Banheiros

2 Vagas

Venda

R\$ 1.590.000

R\$ 4.417/m²

Condomínio

R\$ 1.300/mês

IPTU

R\$ 5/5/mês

Agendar visita

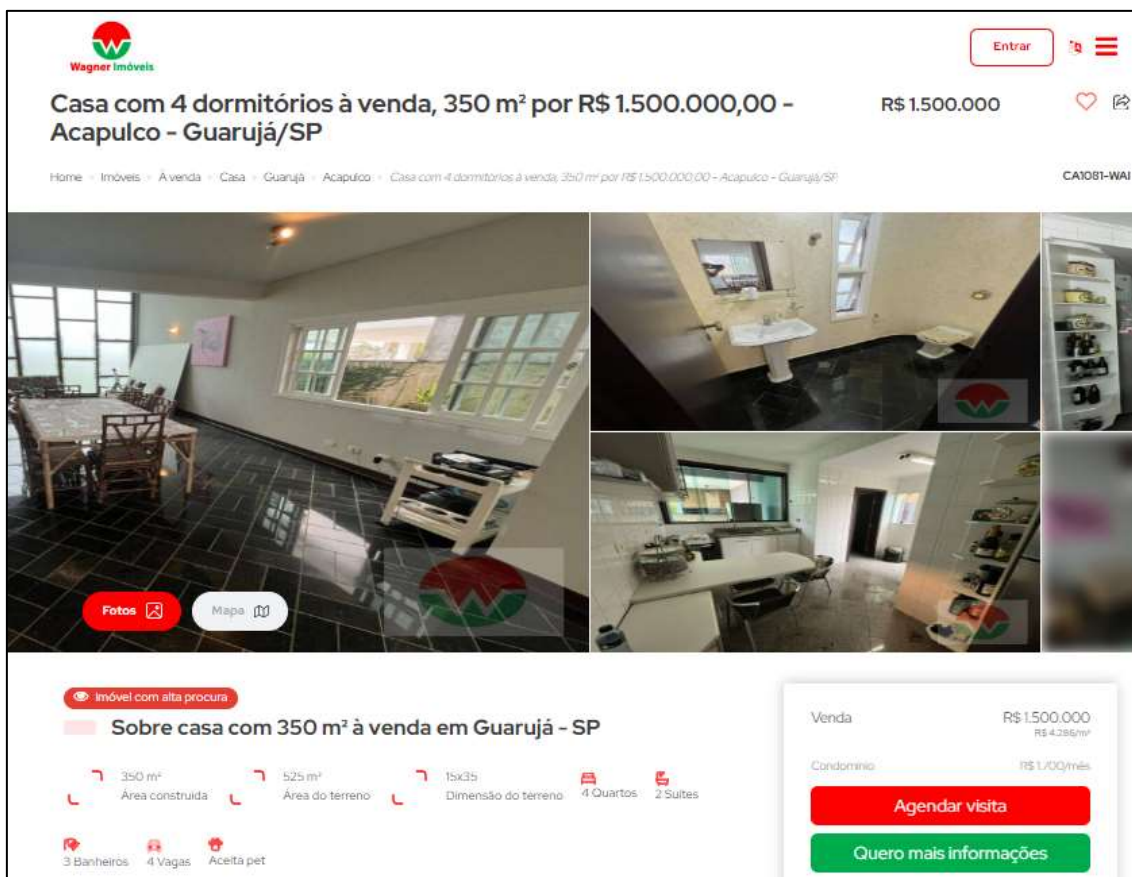
3	Código do imóvel: CA0809-WAI		Bairro: Jardim Acapulco		Cidade: Guarujá		UF: SP	
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco		Fonte de informação: Wagner Imóveis		Telefone: (13) 3353-1700			
	Descrição: Casa para venda no Condomínio fechado Acapulco, com portaria de acesso e segurança total. Sobrado com 4 dormitórios com ar (2 suítes), sala com 3 ambientes, cozinha grande, lavanderia, quarto de empregada, área de lazer com piscina e churrasqueira.		Idade Aparente		Conservação		Padrão	
	Link do anúncio: https://www.wagnerimoveis.com.br/imovel/casa-de-360-m-com-4-quartos-acapulco-guaruja/CA0809-WAI?from=sale		D - Entre regular e necessitando de reparos simples		Superior			
			Frente (m)	Área terreno (m²)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	Área edificação (m²)	
				525,00		360,00		

Página 53

(13) 99740-8505 waldiviaborges@hotmail.com Perita Waldivia Borges

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 20:22, sob o número WGJAZ23702214143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008273-12.2022.8.26.0223 e código p5eCWMD0.

IV. Código do imóvel: CA1081-WAI - Condomínio Jardim Acapulco



Wagner Imóveis

Casa com 4 dormitórios à venda, 350 m² por R\$ 1.500.000,00 - Acapulco - Guarujá/SP

R\$ 1.500.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Guarujá > Acapulco > Casa com 4 dormitórios à venda, 350 m² por R\$ 1.500.000,00 - Acapulco - Guarujá/SP

CA1081-WAI

Imóvel com alta procura

Sobre casa com 350 m² à venda em Guarujá - SP

350 m² Área construída | 525 m² Área do terreno | 15x35 Dimensão do terreno | 4 Quartos | 2 Suítes

3 Banheiros | 4 Vagas | Aceita pet

Venda R\$ 1.500.000 R\$ 4.286/m²

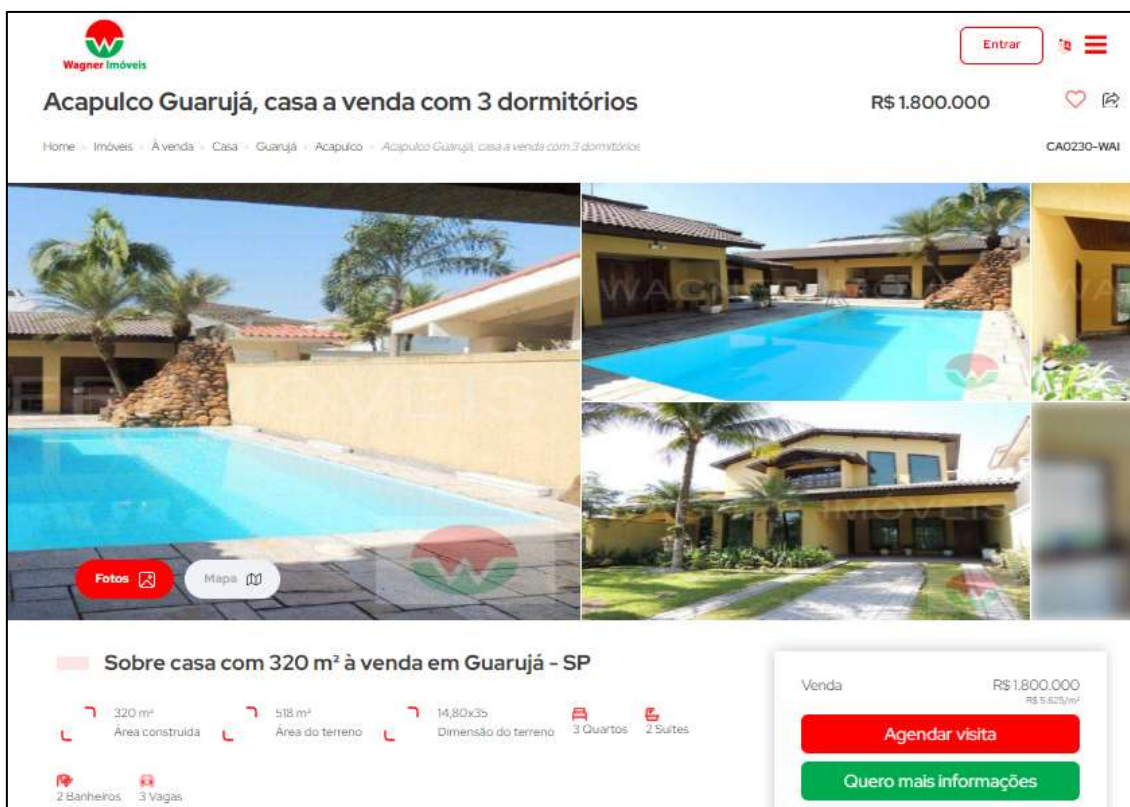
Condomínio R\$ 1,00/mês

Agendar visita

Quero mais informações

4	Código do imóvel: CA1081-WAI	Bairro: Jardim Acapulco	Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco	Fonte de informação: Wagner Imóveis		Telefone: (13) 3353-1700
	Descrição: Casa frente praça com 4 dormitórios (2 suítes), piscina aquecida e terraço gourmet.	Idade Aparente	Conservação D - Entre regular e necessitando de reparos simples	Padrão Superior
	Link do anúncio: https://www.wagnerimoveis.com.br/imovel/casa-de-350-m-com-4-quartos-acapulco-guaruja/CA1081-WAI?from=sale	Frete (m)	Área terreno (m²) 525,00	Área edificação (m²) 350,00

V. Código do imóvel: CA0230-WAI - Condomínio Jardim Acapulco



Acapulco Guarujá, casa a venda com 3 dormitórios

R\$ 1.800.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Guarujá > Acapulco > Acapulco Guarujá, casa a venda com 3 dormitórios

CA0230-WAI

Sobre casa com 320 m² à venda em Guarujá - SP

- 320 m² Área construída
- 518 m² Área do terreno
- 14,80x35 Dimensão do terreno
- 3 Quartos
- 2 Suítes
- 2 Banheiros
- 3 Vagas

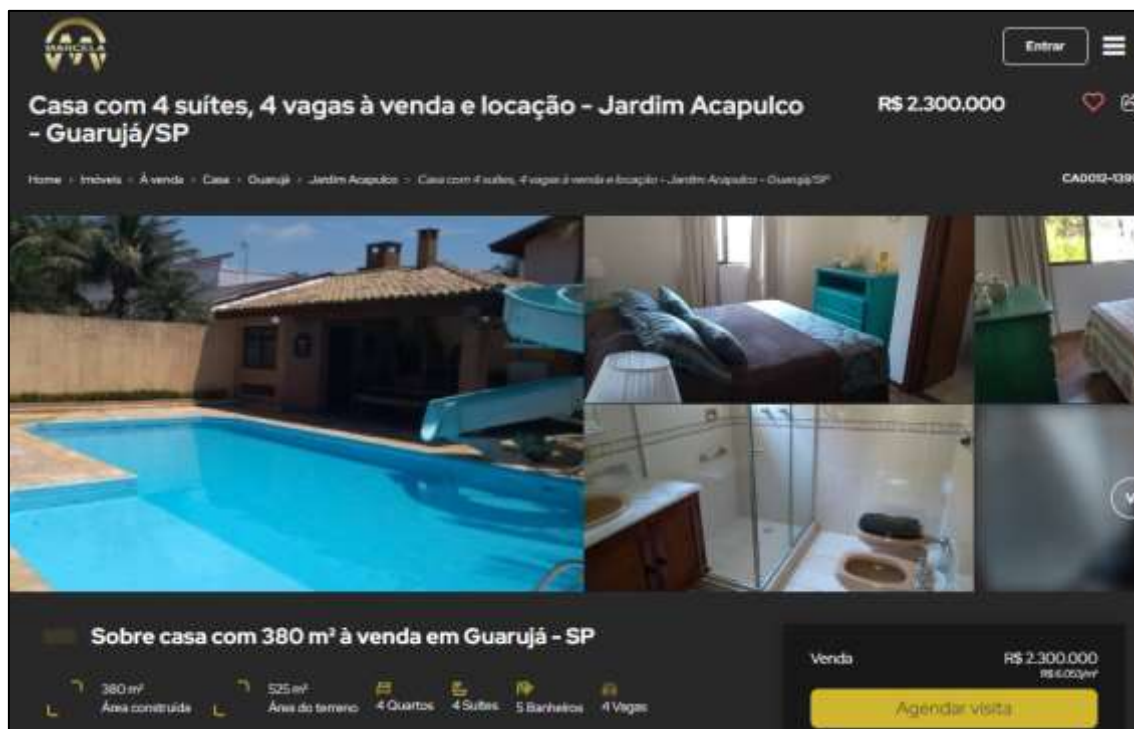
Venda R\$ 1.800.000

Agendar visita

Quero mais informações

5	Código do imóvel: CA0230-WAI		Bairro:	Cidade:	UF
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco		Jardim Acapulco	Guarujá	SP
	Descrição: sala 2 ambientes amplos, varanda, mezanino, 3 dormitórios com ventilador de teto sendo 2 suítes (com hidro) e sacada, cozinha com armários, área de serviço e dependência de empregada. Piscina com cascata e churrasqueira. 518 m² de terreno, 320 m² de área construída e 3 vagas de garagem (1 coberto).		Fonte de informação:		Telefone:
			Wagner Imóveis		(13) 3353-1700
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
		D - Entre regular e necessitando de reparos simples	Superior		
	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)		
		518,00	320,00		

VI. Código do imóvel: CA0012-1399 - Condomínio Jardim Acapulco



Casa com 4 suítes, 4 vagas à venda e locação - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

R\$ 2.300.000

Home / Imóveis / À venda / Casa / Guarujá / Jardim Acapulco / Casa com 4 suítes, 4 vagas à venda e locação - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

CA0012-1399

Sobre casa com 380 m² à venda em Guarujá - SP

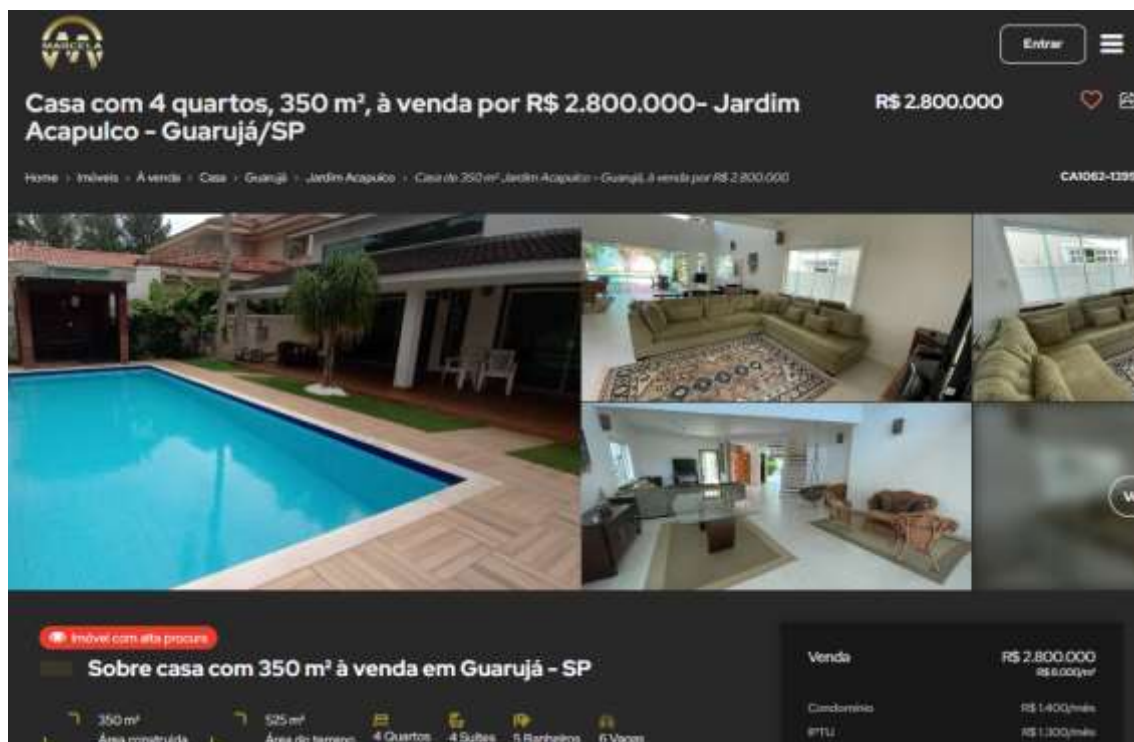
Venda R\$ 2.300.000 R\$ 6.000/m²

Agendar visita

380 m² Área construída 525 m² Área do terreno 4 Quartos 4 Suítes 5 Banheiros 4 Vagas

6	Código do imóvel: CA0012-1399		Bairro:	Jardim Acapulco	Cidade:	Guarujá	UF	SP
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco		Fonte de informação:		Telefone:			
	Descrição: Casa com sala com 2 Ambientes, cozinha, lavabo, 4 suítes, área de serviço. Piscina, churrasqueira, tobogã, tijolo à vista.		Idade Aparente		Conservação		Padrão	
	Link do anúncio: https://www.marcelaimoveis.com.br/imovel/casa-de-380-m-com-4-quartos-jardim-acapulco-guaruja/CA0012-1399?from=sale		D - Entre regular e necessitando de reparos simples		Superior			
			Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)
					525,00		380,00	

VII. Código do imóvel: CA1062-1399 - Condomínio Jardim Acapulco



Casa com 4 quartos, 350 m², à venda por R\$ 2.800.000- Jardim Acapulco - Guarujá/SP

R\$ 2.800.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Guarujá > Jardim Acapulco > Casa de 350 m², Jardim Acapulco - Guarujá, à venda por R\$ 2.800.000

CA1062-1399

Sobre casa com 350 m² à venda em Guarujá - SP

350 m² Área construída 525 m² Área do terreno 4 Quartos 4 Suítes 5 Banheiros 6 Vagas

Venda R\$ 2.800.000 R\$ 6.000/m²

Condomínio R\$ 1.400/mês IPTU R\$ 1.300/mês

7	Código do imóvel: CA1062-1399		Bairro:	Jardim Acapulco	Cidade:	Guarujá	UF	SP
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco		Fonte de informação:		Telefone:			
	Descrição: Casa à venda no Jardim Acapulco com 04 Suítes amplas (02 com sacadas), sala para 3 ambientes, lavabo, cozinha ampla, área externa espaçosa com piscina, forno de pizza e churrasqueira, 525 Metros de Terreno, 350 Metros de Área Construída.		Idade Aparente		Conservação		Padrão	
	Link do anúncio: https://www.marcelaimoveis.com.br/imovel/casa-de-350-m-com-4-quartos-jardim-acapulco-guaruja/CA1062-1399?from=sale		Frente (m)		Área terreno (m²)		Área edificação (m²)	
						525,00		350,00

VIII. Código do imóvel: CA0977-1399 - Condomínio Jardim Acapulco



Entrar

Casa, 450 m² - venda por R\$ 2.800.000,00 ou aluguel por R\$ 17.000,00/mês - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

R\$ 17.000/mês

Home > Imóveis > Para alugar > Casa > Guarujá > Jardim Acapulco > Casa, 450 m² - venda por R\$ 2.800.000,00 ou aluguel por R\$ 17.000,00/mês - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

CA0977-1399







Sobre casa com 450 m² à venda ou para alugar em Guarujá - SP

Alugar

Comprar

Venda

R\$ 2.800.000

R\$ 6.222/m²

450 m²
Área construída

525 m²
Área do terreno

4 Quartos

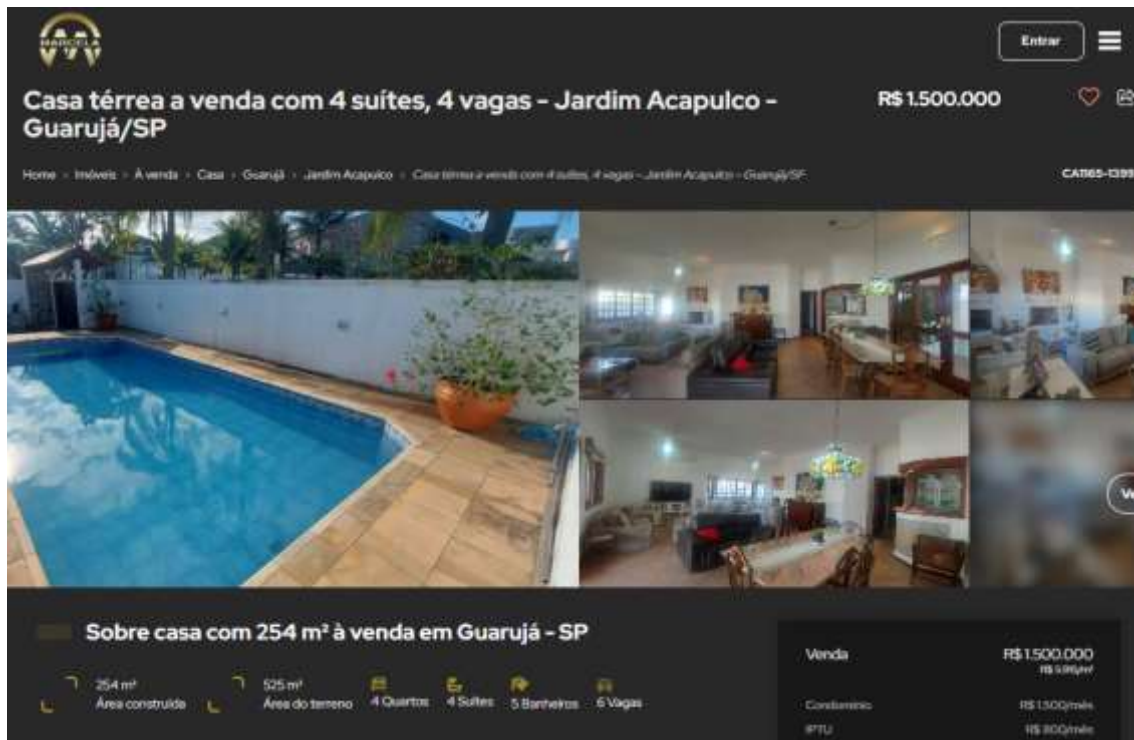
4 Suítes

7 Banheiros

6 Vagas

7	Código do imóvel: CA1062-1399		Bairro: Jardim Acapulco		Cidade: Guarujá		UF: SP
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco		Fonte de informação: Marcela Imóveis		Telefone: (11) 94947-2495		
	Descrição: Casa à venda no Jardim Acapulco com 04 Suítes amplas (02 com sacadas), sala para 3 ambientes, lavabo, cozinha ampla, área externa espaçosa com piscina, forno de pizza e churrasqueira, 525 Metros de Terreno, 350 Metros de Área Construída.		Idade Aparente		Padrão Superior		
	Link do anúncio: https://www.marcelaimoveis.com.br/imovel/casa-de-350-m-com-4-quartos-jardim-acapulco-guaruja/CA1062-1399?from=sale		Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples				
			Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)		
				525,00	350,00		

IX. Código do imóvel: CA1165-1399 - Condomínio Jardim Acapulco



Casa térrea a venda com 4 suítes, 4 vagas - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

R\$ 1.500.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Guarujá > Jardim Acapulco > Casa térrea a venda com 4 suítes, 4 vagas - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

Sobre casa com 254 m² à venda em Guarujá - SP

- 254 m² Área construída
- 525 m² Área do terreno
- 4 Quartos
- 4 Suítes
- 5 Banheiros
- 6 Vagas

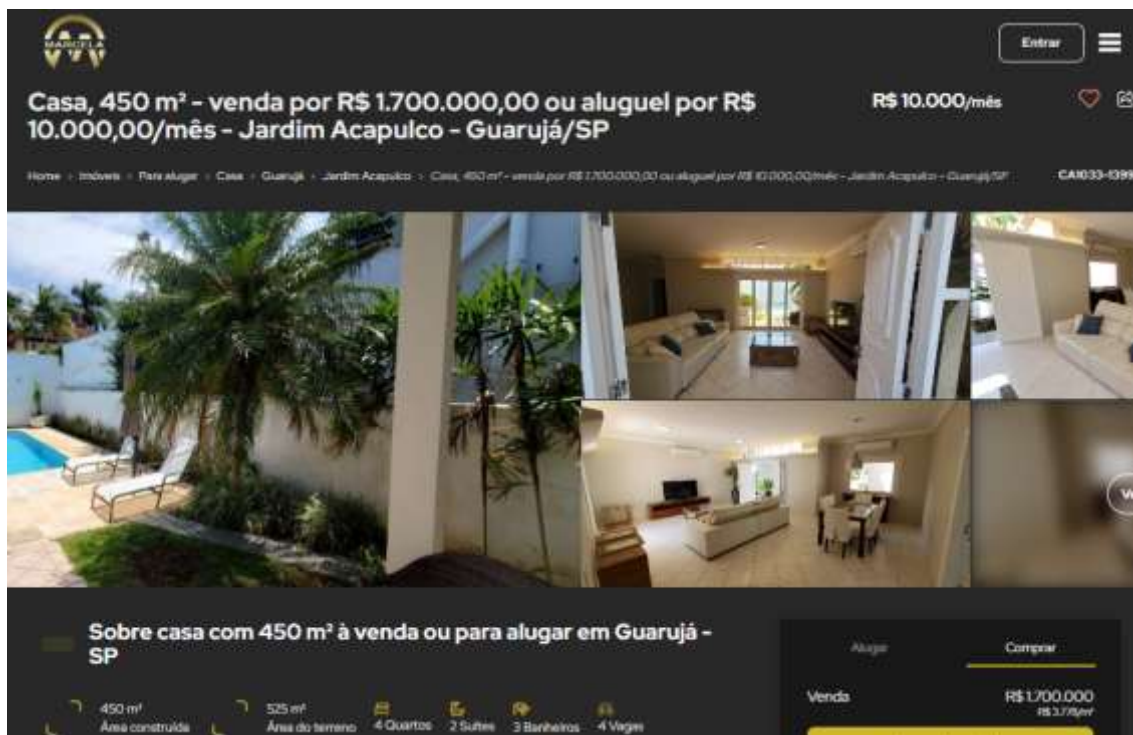
Venda R\$ 1.500.000 (R\$ 5.882/m²)

Condomínio R\$ 1.500/mês

IPTU R\$ 300/mês

9	Código do imóvel: CA1165-1399		Bairro: Jardim Acapulco		Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco		Fonte de informação: Marcela Imóveis		Telefone: (11) 94947-2495	
	Descrição: Casa térrea a venda Jardim Acapulco - Guarujá com sala para 2 ambientes, 4 suítes, cozinha, área de serviço, churrasqueira, piscina e quintal e 4 vagas.		Idade Aparente		Conservação D - Entre regular e necessitando de reparos simples	
	Link do anúncio: https://www.marcelaimoveis.com.br/imovel/casa-de-254-m-com-4-quartos-jardim-acapulco-guaruja/CA1165-1399?from=sale		Padrão Superior			
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)
			254,00		525,00	

X. Código do imóvel: CA1033-1399 - Condomínio Jardim Acapulco



Casa, 450 m² - venda por R\$ 1.700.000,00 ou aluguel por R\$ 10.000,00/mês - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

Home > Imóveis > Para Alugar > Casa > Guarujá > Jardim Acapulco > Casa, 450 m² - venda por R\$ 1.700.000,00 ou aluguel por R\$ 10.000,00/mês - Jardim Acapulco - Guarujá/SP > CA1033-1399

Sobre casa com 450 m² à venda ou para alugar em Guarujá - SP

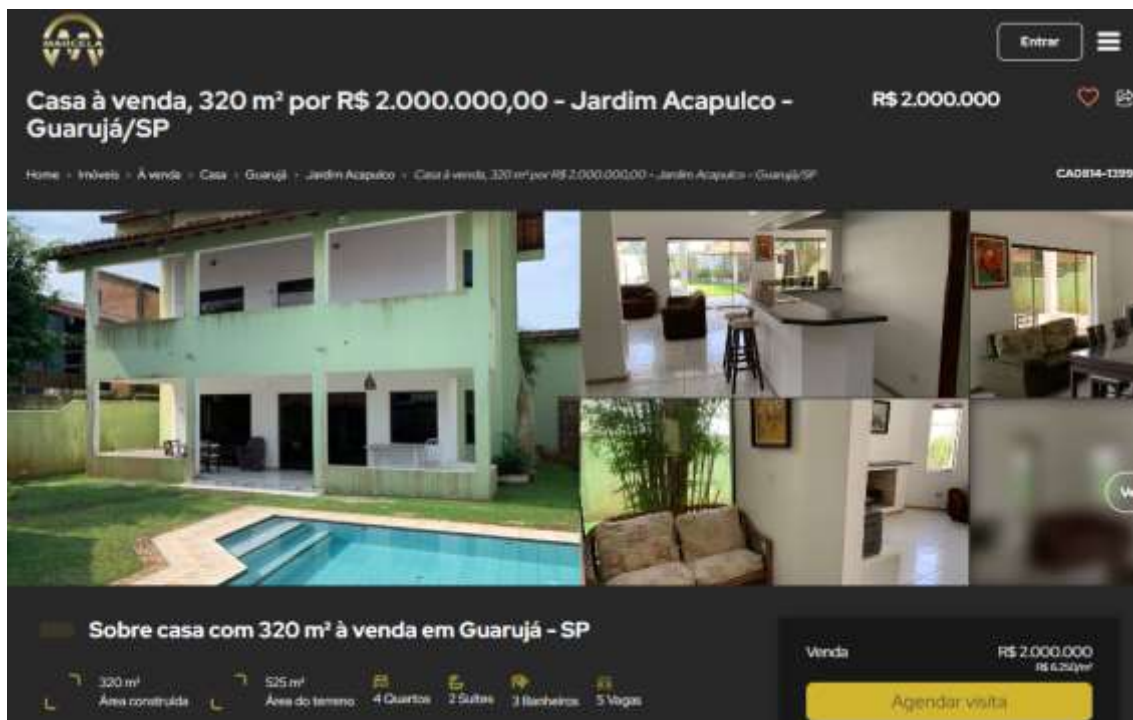
450 m² Área construída 525 m² Área do terreno 4 Quartos 2 Suítes 3 Banheiros 4 Vagas

Alugar Comprar

Venda R\$ 1.700.000 R\$ 3.775/m²

10	Código do imóvel: CA1033-1399		Bairro: Jardim Acapulco		Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco		Fonte de informação: Marcela Imóveis		Telefone: (11) 94947-2495	
	Descrição: Casa térrea à venda no Condomínio Jardim Acapulco - Guarujá, com sala para 02 ambientes, 04 dormitórios, sendo 02 suítes, cozinha, área de serviço, dispensa, piscina, churrasqueira e forno de pizza. Possui 04 vagas de garagem.		Idade Aparente		Padrão	
	Link do anúncio: https://www.marcelaimoveis.com.br/imovel/casa-de-450-m-com-4-quartos-jardim-acapulco-guaruj%C3%A1/CA1033-1399?from=sale		Conservação: D - Entre regular e necessitando de reparos simples		Superior	
			Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
				525,00	420,00	

XI. Código do imóvel: CA0814-1399 - Condomínio Jardim Acapulco



Casa à venda, 320 m² por R\$ 2.000.000,00 - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

Home - Imóveis - À venda - Casa - Guarujá - Jardim Acapulco - Casa à venda, 320 m² por R\$ 2.000.000,00 - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

Sobre casa com 320 m² à venda em Guarujá - SP

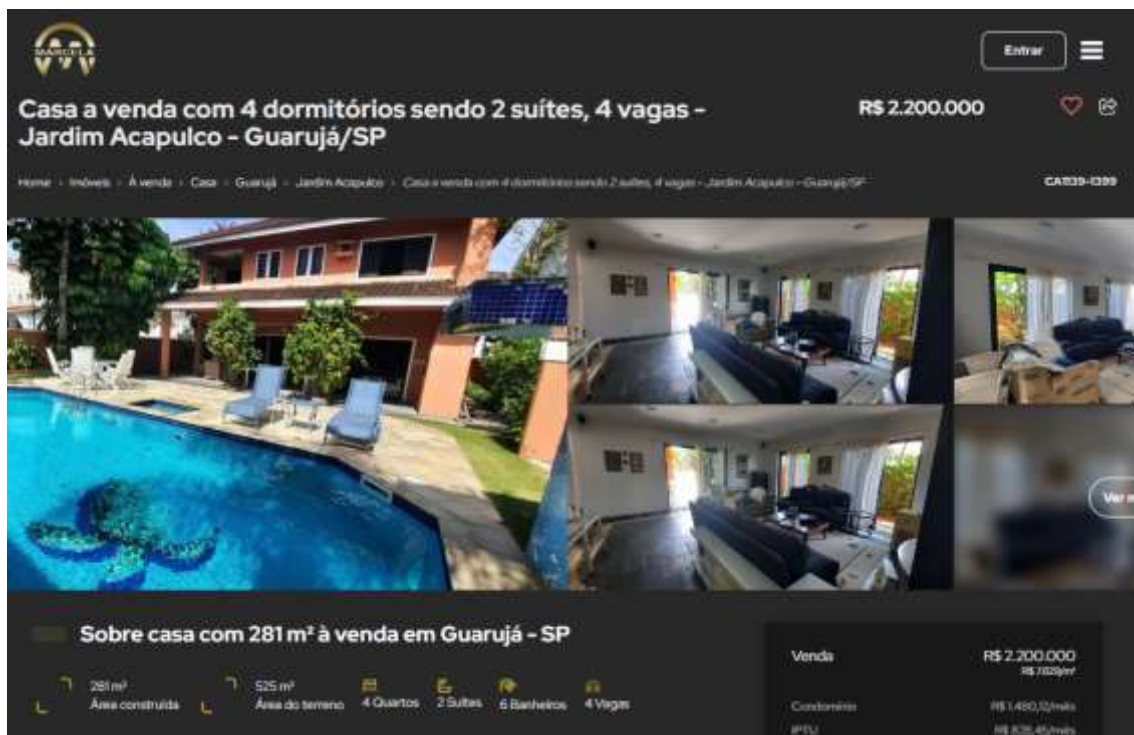
320 m² Área construída 525 m² Área do terreno 4 Quartos 2 Suítes 3 Banheiros 5 Vagas

Venda R\$ 2.000.000 R\$ 6.250/m²

Agendar visita

11	Código do imóvel: CA0814-1399 Localização: Condomínio Jardim Acapulco			Bairro: Jardim Acapulco	Cidade: Guarujá	UF: SP
	Descrição: Casa à venda no Jardim Acapulco em Guarujá, sala 3 ambientes com lavabo, 4 dormitórios sendo 2 suítes com sacada e ar condicionado, cozinha e sótão. Espaço Gourmet com churrasqueira, piscina com cascata e hidro. 525 m² de terreno, 320 m² de área construída e vaga de garagem para 5 carros.			Fonte de informação: Marcela Imóveis		Telefone: (11) 94347-2495
				Idade Aparente	Conservação: E - Necessitando de reparos simples	Padrão: Superior
	Link do anúncio: https://www.marcelaimoveis.com.br/imovel/casa-de-320-m-com-4-quartos-jardim-acapulco-guarujá/CA0814-1399?from=sale			Frente (m)	Área terreno (m²): 525,00	Área edificação (m²): 320,00

XII. Código do imóvel: CA1139-1399 - Condomínio Jardim Acapulco



Casa a venda com 4 dormitórios sendo 2 suítes, 4 vagas - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

R\$ 2.200.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Guarujá > Jardim Acapulco > Casa a venda com 4 dormitórios sendo 2 suítes, 4 vagas - Jardim Acapulco - Guarujá/SP

CA1139-1399

Sobre casa com 281m² à venda em Guarujá - SP

281m² Área construída | 525m² Área do terreno | 4 Quartos | 2 Suítes | 6 Banheiros | 4 Vagas

Venda R\$ 2.200.000 R\$ 7.029/m²

Condomínio R\$ 1.480,50/mês

IPÉU R\$ 838,45/mês

12	Código do imóvel: CA1139-1399		Bairro: Jardim Acapulco		Cidade: Guarujá		UF: SP	
	Localização: Condomínio Jardim Acapulco Descrição: sala 2 ambientes com lavabo, 4 dormitórios sendo 2 suítes, cozinha com armários, área de serviço e dependência de empregada. Piscina, churrasqueira e jardim. vaga de garagem para 4 carros.		Fonte de informação: Marcela Imóveis			Telefone: (11) 94347-2435		
			Idade Aparente		Conservação: E - Necessitando de reparos simples		Padrão: Superior	
	Link do anúncio: https://www.marcelaimoveis.com.br/imovel/casa-de-281-m-com-4-quartos-jardim-acapulco-guaruja/CA1139-1399?from=sale		Frente (m)		Área terreno (m²)		Área edificação (m²)	
					525,00		281,00	

CALCULO DE VALOR FINAL COM APLICAÇÃO DE FATORES E SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	F1 (1)	F2 (2)	F3 (3)	Fd (6)	Homogeneização R\$/m²
1	250,00	1.400.000,00	5.600,00	0,90	1,00	1,00	0,9191	4.545,12
2	300,00	1.800.000,00	6.000,00	0,90	1,00	1,05	0,9191	5.210,14
3	360,00	1.590.000,00	4.416,67	0,90	1,00	1,05	0,9191	3.829,52
4	350,00	1.500.000,00	4.285,71	0,90	1,00	1,04	0,9191	3.702,91
5	320,00	1.800.000,00	5.625,00	0,90	1,00	1,07	0,9191	4.963,95
6	380,00	2.300.000,00	6.052,63	0,90	1,00	1,06	0,9191	5.283,59
7	350,00	2.800.000,00	8.000,00	0,90	1,00	1,04	0,9191	REPROVADO
8	450,00	2.800.000,00	6.222,22	0,90	1,00	1,08	0,9191	5.547,64
9	254,00	1.500.000,00	5.905,51	0,90	1,00	1,01	0,9191	4.919,08
10	450,00	1.700.000,00	3.777,78	0,90	1,00	1,08	0,9191	REPROVADO
11	320,00	2.000.000,00	6.250,00	0,90	1,00	1,07	0,8190	4.914,81
12	281,00	2.200.000,00	7.829,18	0,90	1,00	1,03	0,8190	5.959,80
MEDIA DA AMOSTRA								4.897,76
Saneamento da amostra (+/-10%)								Valor Mínimo
								Valor Máximo
								4.407,98
								5.387,53

(1) - Fator Fonte
(3) - Fator de Área

(2) - Fator Transposição
(4) - Fator de Depreciação

12 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA

Depreciação	33,20 %	F - Necessitando de reparos simples a importantes	0
Área Total	247,03 m²	Valor do m²	R\$ 4.897,76
Valor do imóvel		Valor do Imóvel	R\$ 808.208,45

13 - Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 808.208,45	Valor por extenso
		OITOCENTOS E OITO MIL, DUZENTOS E OITO REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS
PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO - 05/12/2023.		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA ESTA AVALIAÇÃO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Portanto o Grau de Fundamentação para a avaliação é grau III.

O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Portanto o Grau de Precisão para a avaliação é grau III.

10. CONCLUSÃO

Após o levantamento de amostras, foram necessárias aplicar correções apresentadas no presente trabalho, para que o valor do metro quadrado fosse ajustado e corrigidas as distorções, devidamente embasados nas Normas da ABNT.

Foram aplicados os ajustes considerando os fatores apontados no laudo, verificou-se o intervalo admissível e estando condizente com o Grau de Fundamentação e precisão.

Para esta avaliação foi adotado o valor médio para venda tendo como referência o mês de dezembro de 2023, sendo assim:

✓ O **valor de Venda do imóvel** é de **R\$ 808.208,45** (oitocentos e oito mil, duzentos e oito reais e quarenta e cinco centavos)

O imóvel apresenta dívida ativa referente ao tributo (IPTU) no valor de R\$ 54.381,43 (Cinquenta e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e quarenta e três centavos).

O PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO – 05/12/2023.

11. ANEXO

1. Matrícula do Imóvel Nº 48155
2. Certidão de Valor Venal – 2023
3. Certidão de Valor Venal – 2014
4. Certidão de Valor Venal – 2015
5. Capa de IPTU 2024
6. Consulta de débitos – Dívida Ativa
7. Laudo de Avaliação de Uso Restrito

12. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico Pericial de Avaliações de Imóvel, foi digitado em 69 folhas, apenas em seu anverso, estando todas numeradas e esta última que segue datada e assinada além dos arquivos em anexos.

13. ASSINATURA E QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA

Guarujá, 05 de dezembro de 2023.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E ANOTAÇÕES

Número da Certidão: CI - 3106358/2023

CERTIFICAMOS, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que, fazendo rever os arquivos deste Conselho, foi verificado constar que a profissional abaixo mencionado se encontra registrada neste CREA-SP, nos termos da Lei nr. 5.194, de 24 dezembro de 1966, conforme dados a seguir:

Nome: WALDIVIA BORGES DE AGUIAR

Número de registro no CREA-SP: 5060258755
Registro Nacional do Profissional: 2604021412

Expedido em: 04/07/2007
(Data de registro no CREA-SP)

CPF: 086.573.798-30

RG - REGISTRO GERAL: 17.953.168-SP SSP/SP

Data de Nascimento: 30/09/1966

Endereço: Rua CAVALHEIRO NAMI JAFET, 169 32
PITANGUEIRAS
11410280 - GUARUJÁ - SP

Títulos, cursos e atribuições:

Título: ENGENHEIRA CIVIL

Curso: ENGENHARIA CIVIL

Atribuição:

Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Diploma/Certificado expedido em: 28/01/1994

Pelo(a): FAC.DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIV.SANTA CECILIA DOS BANDEIRANTES

Ano Letivo: 1993

Data de Colação de Grau: 28/01/1994

Curso: ESPECIALIZAÇÃO EM ENGENHARIA AMBIENTAL E SANEAMENTO BÁSICO

Diploma/Certificado expedido em: 21/03/2022

Pelo(a): UNIVERSIDADE ESTÁCIO DE SÁ

Ano Letivo: 2021

Título: ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Curso: ENGENHARIA DE SEGURANCA DO TRABALHO

Atribuição:

Do artigo 4º, da Resolução 359, de 31 de julho de 1991, do CONFEA.

Pelo(a): UNIVERSIDADE SANTA CECILIA - UNISANTA

Ano Letivo: 2015



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E ANOTAÇÕES

Continuação da Certidão: CI - 3106358/2023 Página 02

A presente certidão possui também a finalidade de substituição da carteira profissional de anotações, extinta pela Resolução 1007, de 2003, do Confea, e perderá a validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

Esta certidão refere-se a dados de registro e anotações constantes do cadastro do profissional, não invalidando qualquer débito ou infração que posteriormente venham ser apurados em nome do(a) profissional acima.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 4f79ff7c-1130-493f-96b9-1f32c8a2d42b

Situação cadastral extraída em: 07/07/2023 21:52:29

Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800-0171811, ou o site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco ou ainda através da unidade UOP GUARUJA, situada à Rua: QUINTINO BOCAIUVA, 524, CENTRO, GUARUJÁ-SP, CEP: 11410-030, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.

SÃO PAULO, 07 de Julho de 2023