

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

Processo Digital nº: 0003568-05.2021.8.26.0223

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Administradora Jardim Acapulco Sc Ltda

Executado: Sulmar Sul Maranhão Agropecuária Ltda 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 objeto da matrícula nº 86.746 do CRI do Guarujá/SP (lote 01 da quadra 79 do Loteamento Jardim Acapulco II.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



fevereiro/2023

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 PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA VENDA
10. CONCLUSÃO
11. ANEXOS
12. ENCERRAMENTO
13. ASSINATURA E QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

"... Pelo presente em cumprimento ao determinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo, Intimo Vossa Senhoria acerca de sua **NOMEAÇÃO** para avaliar o imóvel penhorado nos autos, nos termos da decisão proferida abaixo transcrita, devendo esclarecer, no prazo de 05 dias, se aceita o encargo e estimar honorários:

Decisão: "Vistos. Defiro o pedido de avaliação do imóvel por meio de perícia judicial, sendo assim, nomeio a perita Waldivia Borges, independentemente de compromisso. Deverá a perita estimar o valor dos seus honorários, em 5 dias, que deverão ser pagos pelo exequente, em igual prazo.

Depositados os honorários, o laudo deverá ser apresentado em 30 dias, sendo facultada ainda a apresentação de quesitos e assistentes técnicos. No mais, expeçam-se os ofícios solicitados a fl. 191.

Intime-se... "

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTOS

OBJETIVO: Avaliação do imóvel para penhora utilizando as Normas Técnicas da ABNT e IBAPE, para determinação do valor do imóvel.

FINALIDADE: avaliação do imóvel por meio de perícia judicial.



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 1 – Vista Geral do imóvel – fachadas 01 e 02 (terreno com 3 frentes).

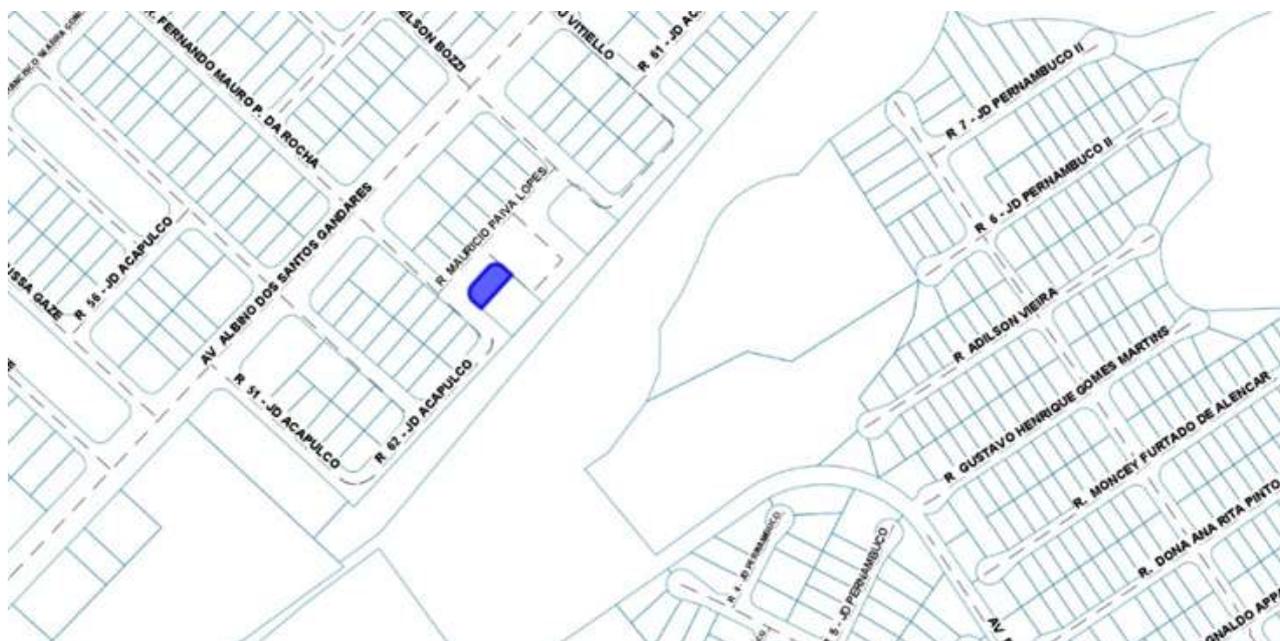


Figura 2 - Imagem extraída do Geoprocessamento do Município de Guarujá dia

Endereço do imóvel: Rua Mauricio Paiva Lopes nº 20 – Jardim Acapulco II, Guarujá/SP - CEP 11.445.590

Classe da edificação: Comercial em loteamento residencial.

Descrição: 2.1.6 PADRÃO LUXO

Cadastro de Imobiliário: Matrícula nº 86746, do CRI de Guarujá/SP onde a área da edificação não está averbada.¹

Inscrição Municipal: 3-1085-001-000.

Área do Terreno: 553,43 m²

Área construída: 627,37 m² CLANDESTINO (Conforme certidão de valor venal)

Diligência: Realizada no dia 27/02/2023, acompanhada por Pietro Kenny da Silva Alves e também autorizada por Lais da Imobiliária Oliveira Imóveis, imóvel em exposição para venda.

Imóvel ocupado por dois inquilinos conforme informação da corretora.

¹ Não foi protocolado o habite-se ou projeto aprovado na prefeitura, e na certidão de valor venal mostra que o imóvel está cadastrado com clandestino.

2.1.6 PADRÃO LUXO

"... Edifícios atendendo a projeto arquitetônico singular, estruturado em lajes amplas e especialmente concebido para combinar automação predial e integrar sistemas de segurança e de manutenção, além de infraestrutura adequada para receber os incrementos tecnológicos. Instalações de ar-condicionado central com termoacumulação de gelo, dotado, em geral, de controles climáticos e sensores eletrônicos. Elevadores de alta velocidade e de grande capacidade, dotados de controladores de potência e tensão de acordo com a carga e de comandos especiais para atendimento a chamadas conforme necessidade dos usuários. Geralmente dotados de heliponto. Amplas áreas de estacionamento, com diversas vagas por unidade, inclusive para visitantes. Áreas externas com grandes afastamentos, atendendo projeto paisagístico especial e áreas comuns decoradas com materiais sofisticados, possuindo salões de convenções e outras dependências de apoio. Fachadas de grande impacto visual, integrando o uso do concreto armado, do aço inoxidável ou escovado, com vidros duplos ou triplos, refletivos ou sem-refletivos especialmente projetadas sob o ponto de vista de luminosidade, conforto térmico e isolamento acústico.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada de explorar e expressar os materiais e revestimentos e as técnicas disponíveis no momento de sua concepção, personalizados e caracterizados por trabalhos especiais..."²

² IBAPE SP – Cartilha de Valores de edificações de imóveis urbanos – 2017.



Figura 3 – Croqui do imóvel extraído do Geoprocessamento do Município de Guarujá.

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WG-JA23700293461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

5. DOCUMENTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAN PAIO
OFICIAL

Matrícula: **86746** Ficha: **UE**

Guarujá, 15 de agosto de 2000

Imóvel: LOTE No. 01 da QUADRA No. 79, do loteamento denominado "JARDIM ACAPULCO II", situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., medindo 8,00 metros de frente para a Rua 42; mede 14,13 metros em curva, na confluência da Rua 42 com a Rua 60; pelo lado direito de quem da Rua 42 olha para o terreno, mede 34,00 metros, confrontando com o lote nº 02; pelo lado esquerdo mede 16,50 metros, confrontando com a Rua 60; mede 14,13 metros em curva na confluência da Rua 60 com a área para estacionamento; e, 8,00 metros de frente para a área de estacionamento, encerrando a área total de 553,43 metros quadrados; imóvel esse localizado em zona comercial do loteamento, sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob n. 3-1065-001-000.

Proprietárias: CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS S/C. LTDA., com sede em Guarujá - SP., na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca n. 629, inscrita no CNPJ/MP. sob n. 45.079.647/0001-99; **HERSIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PUBLICITÁRIOS LTDA.,** com sede e foro em São Paulo - SP., à Avenida Lineu de Paula Machado n. 356, sala 3, Cidade Jardim, inscrita no CNPJ/MP. sob n. 60.860.483/0001-26; e **SANTA MÔNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA.,** com sede e foro em São Paulo - SP., na Via Aubanguera, s/no., Km. 13, Vila Jaguará, inscrita no CNPJ/MP. sob n. 51.149.789/0001-88.

Registro Anterior: R.05 datado de 05 de março de 1981 (aquisição), e R.07 datado de 18 de janeiro de 1982

continua no verso

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:27/02/2023 07:06:03

Figura 4 - Print da Matrícula atualizada do Imóvel nº 86746 – capa.

R.04 21 de julho de 2014

Por escritura de 02 de julho de 2014, do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, do livro 695, págs. 99/103, **CARMEN NIETTO JUSTI**, brasileira, viúva, do lar, RG nº 18.837.394-9-SSP-SP e CPF/MF nº 067.161.738-97, residente e domiciliada em Guarujá-SP, na Avenida Dom Pedro I nº 400, ap. 32, *comprometeu-se a vender* o imóvel desta matrícula, a **SULMAR SUL MARANHÃO AGROPECUÁRIA LTDA**, CNPJ nº 10.426.526/0001-91, com sede em São Luis-MA, na Rua Osvaldo Cruz nº 1555, sala 708, centro, pelo preço de R\$300.000,00, a ser pago na forma e condições constantes do título. (valor venal 2014 – R\$153.881,21). [Prenotação nº 347.398, de 07/07/2014].

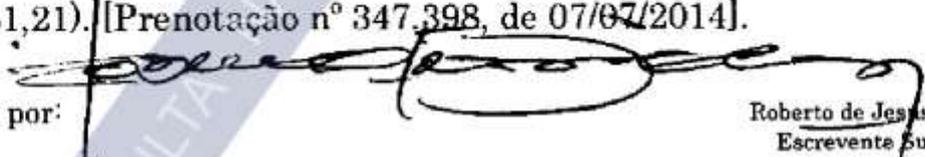
Registrado por:  Roberto de Jesus Gianella
Escrevente Substituto jp

Figura 5 -Print da Matrícula atualizada – Ficha 2 verso, onde mostra que a Sra Carmen Nietto Justi se compromete a vender a SULMAR Sul Maranhã Agropecuária Ltda.

28/02/2023, 13:45

SCIM v.2.4 - Mctm Lançamentos

SCIM v.2.4 bfd0f2cc



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

Certificamos que, para o imóvel situado à **R MAURICIO PAIVA LOPES nº 20 , CLANDESTINO - JD.ACAPULCO , Q 79 L 1-** sob Lançamento **3-1085-001-000**, Proprietário(a) **CARME NIETTO JUSTI** , Compromissário(a) **SULMAR SUL MARANHAO AGROPECUARIA LTDA** o valor venal para o exercício de **2023, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:**

Área do Terreno: 553,43 m2 Valor Venal R\$ 228.787,96

Duzentos e Vinte e Oito Mil, Setecentos e Oitenta e Sete Reais e Noventa e Seis Centavos

Área Edificada: 627,37 m2 Valor Venal R\$ 708.252,42

Setecentos e Oito Mil, Duzentos e Cinquenta e Dois Reais e Quarenta e Dois Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 937.040,38

Novencentos e Trinta e Sete Mil, Quarenta Reais e Trinta e Oito Centavos

Certidão emitida no dia: 28/02/2023

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Terça-feira, 28 de Fevereiro de 2023 às 13h45m

Figura 6 - Certidão de Valor Venal atualizada.

| MUNICÍPIO DE GUARUJÁ | | | | | | | | | | IPTU 2023 | | |
|----------------------------------------------------------------|--------|-------|---------|-----------------|-------------------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS | | | | | | | | | | | | |
| IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO | | | | | | | | | | | | |
| PROPRIETÁRIO | | | | | CARMEN NIETTO JUSTI | | | | | Nº CARNE | | 084858 |
| COMPROMISSÁRIO | | | | | SULMAR SUL MARANHÃO AGROPECUÁRIA LTDA | | | | | CADASTRO | | 3-1085-001-000 |
| LOCAL DO IMÓVEL | | | | | R MAURICIO PAIVA LOPES - 20 - CLANDESTINO | | EMPLACAMENTO | NÚMERO ANTIGO | EXERCÍCIO | ANO BASE | | 2023 |
| ENDEREÇO PARA ENTREGA | | | | | JD.ACAPULCO - Q 79 - L 1 | | 20 | | 2023 | 2023 | | |
| | | | | | 11445-590 GUARUJA - SP | | | | | | | |
| | | | | | R MAURICIO PAIVA LOPES - 20 - CLANDESTINO | | | | | VIGÊNCIA | | |
| | | | | | JD.ACAPULCO L 1 | | | | | 12 | 12/12 | |
| | | | | | 11445-590 GUARUJA - SP | | | | | Nº PARCELAS | TILE. | |
| | | | | | | | | | | 12 | 00 | |
| TIPO | CATEG. | PAV. | ANDAR | TESTADA | ÁREA DE TERRENO | VALOR M2 DO TERRENO | VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DO TERRENO | |
| 15 | 05 | 02 | 01 | 52,83 | 553,43 | 413,40 | 228.787,96 | 228.787,96 | 228.787,96 | 228.787,96 | 937.040,38 | |
| ELEV. | GAR. | SUITE | Nº AMB. | ÁREA CONSTRUIDA | VALOR M2 CONSTRUÇÃO | FACTOR OBSOLESC. | VALOR VENAL CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL CONSTRUÇÃO | VALOR CREDITO | |
| 00 | 00 | 00 | 02 | 627,37 | 1.188,34 | 0,9500 | 708.252,42 | 708.252,42 | 708.252,42 | 708.252,42 | 0,00 | |
| NOTIFICAÇÃO RECIBO 2023 | | | | | VALOR TAXA REM. LIXO | VALOR IMPOSTO | VALOR TOTAL LANÇADO | COTA ÚNICA COM DESCONTO | COTA ÚNICA COM DESCONTO | COTA ÚNICA COM DESCONTO | VALOR DA 1ª PARCELA | |
| | | | | | 1.997,94 | 20.614,88 | 22.612,82 | 21.994,37 | 21.994,37 | 21.994,37 | 1.884,53 | |

Figura 7 - Capa do IPTU 2023 em nome da Sra Carmen Nietto Justi e tendo como Compromissário Sulmar Sul Maranhão Agropecuária Ltda.



Este documento é uma cópia original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAJ23700299461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

|  MUNICÍPIO DE GUARUJÁ ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS CARME NIETTO JUSTI - IPTU - 3-1085-001-000 | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-----------------|-----------------|------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------|-------------------|
| 3 | 2017 | 2017 | Tx.Const.Loteam | Execut Cód 9 | 43906/2018 | 1.866,30 | 502,13 | 1.506,40 | 642,37 | 4.519,20 | Proc. Unificado: 15057802720188260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 451,92 | 0,00 | 4.971,12 |
| 3 | 2017 | 2019 | Tx. Expediente | Execut Cód 9 | 45871/2019 | 167,00 | 42,60 | 97,98 | 46,00 | 353,58 | Proc. Unificado: 15057802720188260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 35,35 | 19,12 | 408,05 |
| 3 | 2018 | 2018 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18508/2019 | 15.825,48 | 4.253,31 | 12.015,62 | 5.441,09 | 37.535,50 | Proc. Unificado: 15218022920198260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 3.753,55 | 19,12 | 41.308,17 |
| 3 | 2019 | 2019 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18170/2020 | 17.021,70 | 4.341,97 | 9.642,90 | 4.688,39 | 35.694,96 | Proc. Unificado: 15002500820198260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 3.569,49 | 18,40 | 39.282,85 |
| 3 | 2019 | 2019 | Multa Infrações | Execut Cód 9 | 38385/2020 | 6.471,38 | 0,00 | 3.631,70 | 1.782,49 | 11.885,57 | Proc. Unificado: 15022114720208260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 1.188,55 | 18,40 | 13.092,52 |
| 3 | 2019 | 2019 | Multa Infrações | Execut Cód 9 | 38386/2020 | 6.471,38 | 0,00 | 3.796,78 | 1.782,49 | 12.050,65 | Proc. Unificado: 15038630220208260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 1.205,06 | 0,00 | 13.255,71 |
| 3 | 2020 | 2020 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18713/2021 | 17.906,86 | 4.396,70 | 6.595,07 | 4.076,71 | 32.975,34 | Proc. Unificado: 15038630220208260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 3.297,53 | 17,72 | 36.290,59 |
| 3 | 2020 | 2022 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 41549/2022 | 6.021,58 | 1.425,10 | 1.140,08 | 1.103,95 | 9.690,71 | Proc. Unificado: 15011744820218260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 969,07 | 16,27 | 10.676,05 |
| 3 | 2020 | 2022 | Tx.Remoc.Lixo | Execut Cód 9 | 41550/2022 | 450,00 | 106,50 | 85,20 | 82,50 | 724,20 | Proc. Unificado: 15021372220228260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 72,42 | 0,00 | 796,62 |
| 3 | 2021 | 2021 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18549/2022 | 19.438,04 | 4.600,22 | 4.715,31 | 3.563,41 | 32.316,98 | Proc. Unificado: 15021372220228260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 3.231,69 | 16,27 | 35.564,94 |
| 3 | 2022 | 2022 | Imp. Predial | Simplex | 18073/2023 | 20.780,87 | 4.516,47 | 1.900,73 | 1.801,94 | 29.000,01 | Proc. Unificado: 15019241620228260223 | | |
| | | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 29.000,01 |
| Total | | | | | | 171.649,78 | 41.787,93 | 121.808,93 | 58.364,03 | 393.610,67 | 36.461,00 | 275,45 | 430.347,12 |
| TOTAL EM DÉBITO | | | | | | | | | | | | | 430.347,12 |

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

Este documento foi gerado pelo SCDM em Terça-feira, 28 de Fevereiro de 2023 às 13h50m

8 – Print do resumo atualizado que o imóvel possui dívida ativa de IPTU no valor de **R\$ 430.347,12.**

Este documento é uma cópia digitalizada por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WG-JA23700299461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230323109

1. Responsável Técnico

WALDIVIA BORGES DE AGUIAR
 Título Profissional: Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho
 RNP: 2604021412
 Registro: 5060258755-SP
 Empresa Contratada: Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**
 Endereço: **Rua MAURÍCIO PAIVA LOPES** Nº: 20
 Complemento: Bairro: **JARDIM ACAPULCO**
 Cidade: **Guarujá** UF: **SP** CEP: **11445-590**
 Processo Judicial: **0003568-05.2021.8.26.0223** Data de Nomeação: **23/11/2022**
 Valor: **R\$ 5.390,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**
 Ação Institucional: Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua MAURÍCIO PAIVA LOPES** Nº: 20
 Complemento: Bairro: **JARDIM ACAPULCO**
 Cidade: **Guarujá** UF: **SP** CEP: **11445-590**
 Data de Início: **23/11/2022**
 Previsão de Término: **31/12/2023**
 Coordenadas Geográficas:
 Finalidade: **Judicial** Código:
 CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

| | | Quantidade | Unidade |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Execução | | | |
| 1 | Perícia Edificação de Materiais Mistos | 627,37000 | metro quadrado |

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Processo Digital nº: 0003568-05.2021.8.26.0223
 Classe □ Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio
 Exequente: Administradora Jardim Acapulco S/Ltda
 Executado: Sulmar Sul Maranhão Agropecuária Ltda e outro

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Figura 20 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica da Perita desta avaliação. (1/2).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAJ237002993461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 1 - Detalhe da Fachada Principal 01 do imóvel em avaliação.



FOTO 2 – Detalhe da Fachada Principal 02 do imóvel em avaliação. Constatção de parte do imóvel sendo locada para Imobiliária Oliveira Imóveis.



FOTO 3 - Vista Geral da Fachada principal 02. Constatação de deslocamento do revestimento na fachada, conforme marcação em vermelho.

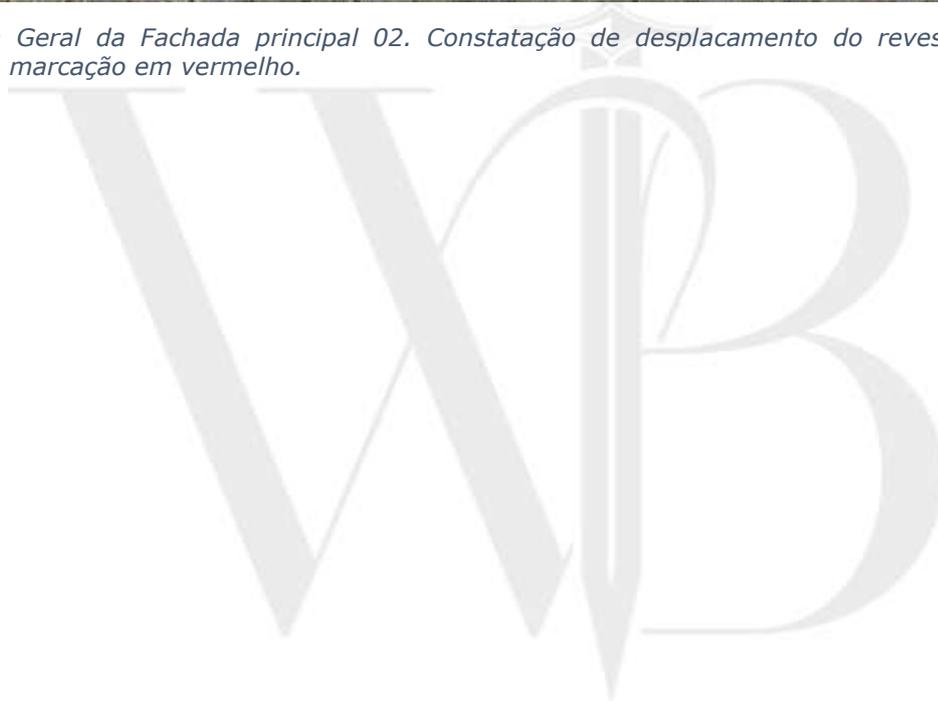




FOTO 4 - Detalhe da fachada principal 02. Constatação de imóvel sem portão de fechamento, conforme marcação em vermelho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAZ37002993461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

20



FOTO 5 – Detalhe da implantação do imóvel na confluência de 3 ruas.





FOTO 6 – Vista Geral do imóvel – Fachada principal 02 e fachada principal 03. Constatação de deslocamento em todas as fachadas.



FOTO 7 – Detalhe da fachada principal 03. Constatação de Deslocamento de revestimento da fachada devido a falta de manutenção no imóvel.

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WG-JA237002993461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

23



FOTO 8 - Detalhe do viário e imóveis vizinhos considerando a fachada principal 3.



FOTO 9 - Detalhe do viário e imóveis vizinhos considerando a fachada principal 1.



FOTO 10 - Detalhe do viário e imóveis vizinhos considerando a fachada principal 2.



FOTO 11 – Detalhe do Centro Comercial localizado em frente ao imóvel (Fachada Principal 01).



FOTO 12 - Detalhe do ambiente com reforma em andamento.



FOTO 13 – Detalhe da foto anterior com localizador de ambiente, conforme marcação em vermelho.

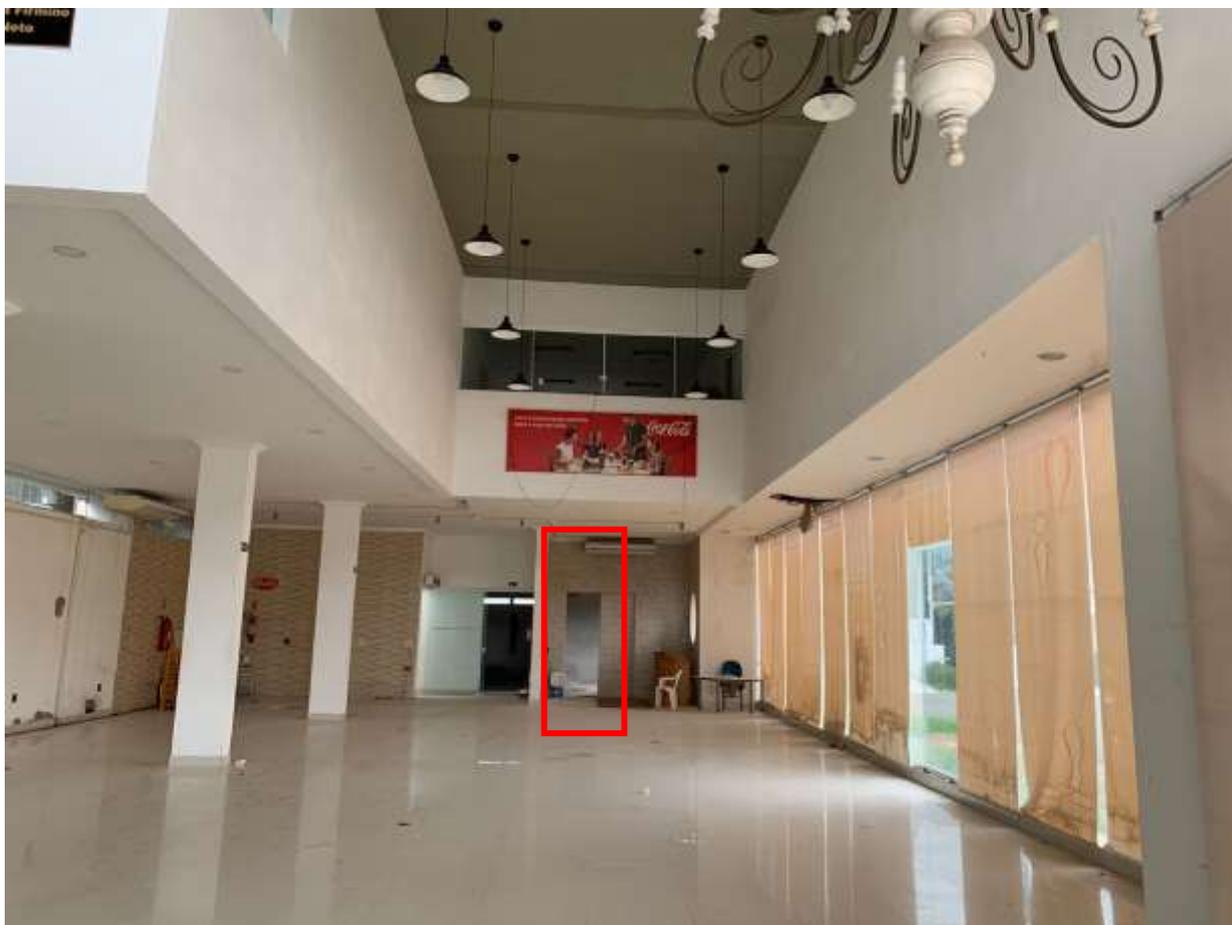


FOTO 14 – Vista Geral do salão e localizador de ambiente das fotos 13 e 12 (marcação em vermelho).

Este documento é uma cópia digitalizada por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WG-JA23700293461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.



FOTO 15 – Vista Geral da foto anterior, com o observador localizado em ângulo oposto. Constatação de entrada a imobiliária, conforme marcação em vermelho.



FOTO 16 - Vista Geral do acesso aos banheiros e copa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAJ237002993461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

32



FOTO 17 – DETALHE DOS BANHEIROS REFORMADOS.



FOTO 18 Vista Geral do Salão Principal e Detalhe da placa de identificação de escritório dos advogados: Dra. Maria da Graça Firmino e Dr. Vicente Sarno Neto. Constatação de local em reforma.



FOTO 19 – Detalhe do ambiente com reforma em andamento. A marcação em amarelo sinaliza a entrada pela fachada principal 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAJ237002993461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.



FOTO 20 – Detalhe do acesso ao segundo pavimento. Constatação de materiais de acabamento nobres e falta de manutenção tendo como origem a falta de estanqueidade das fachadas.

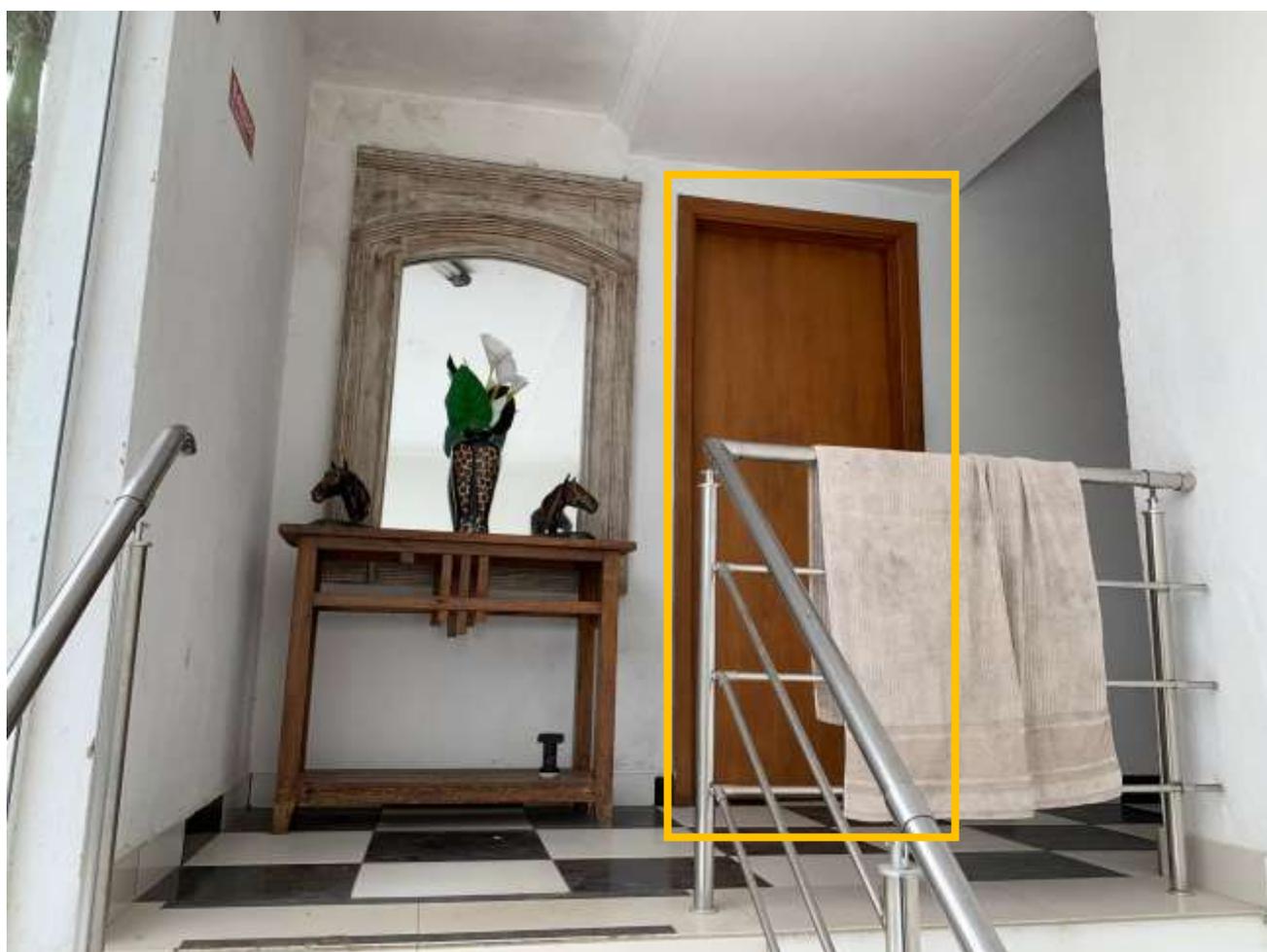


FOTO 21 – Detalhe da chegada ao segundo pavimento da edificação. Conforme marcação em amarelo, informo que neste ambiente não foi possível ter acesso pois os funcionários no local não estavam portando as chaves.

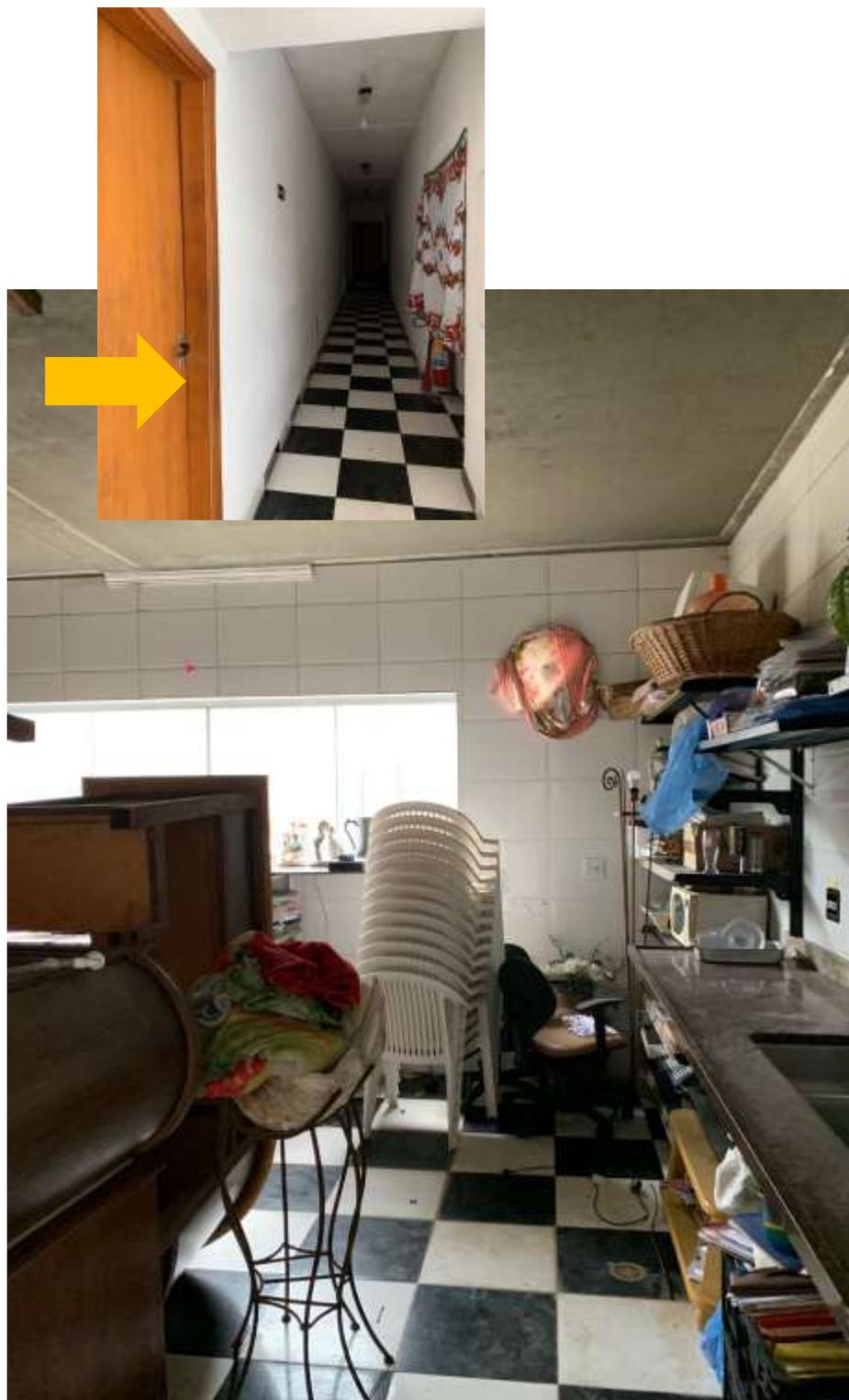


FOTO 22 – Detalhe do depósito de materiais diversos 01.

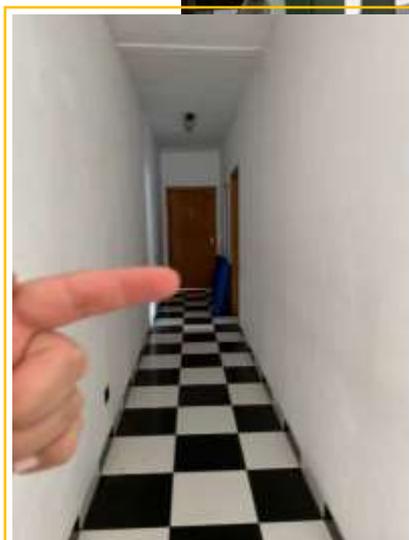


FOTO 23 – Detalhe de outro ambiente que está sendo utilizado para depósito 02.



FOTO 24 - Detalhe de outro ambiente que está sendo utilizado para depósito 03.



FOTO 25 – Vista Geral e localizador da sala. Constatação de falta de manutenção no local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WG-JA23700293461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.



FOTO 26 Vista Geral e localizador do banheiro da sala. Constatação de improvisação de instalações hidrossanitárias.



FOTO 27 - Vista Geral do Corredor com falta de manutenção predial e acúmulo de sucata.



FOTO 28 – Detalhe da entrada lateral da fachada principal 01. Constatação da falta de manutenção e de energia desligada por falta de pagamento.

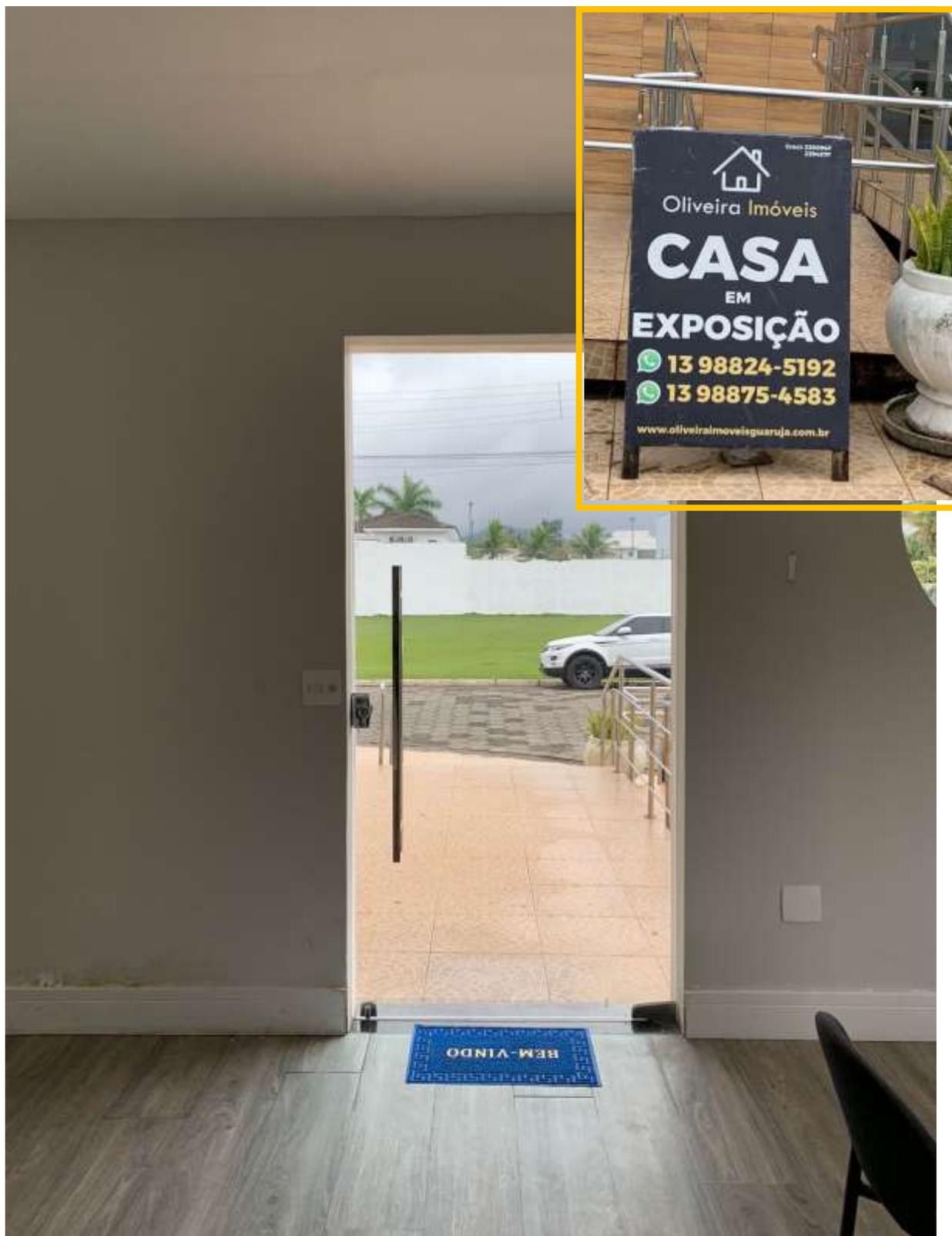


FOTO 29 – Detalhe do acesso a sala locada – imobiliária Oliveira Imóveis.

Página 45
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WG-JA23700293461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

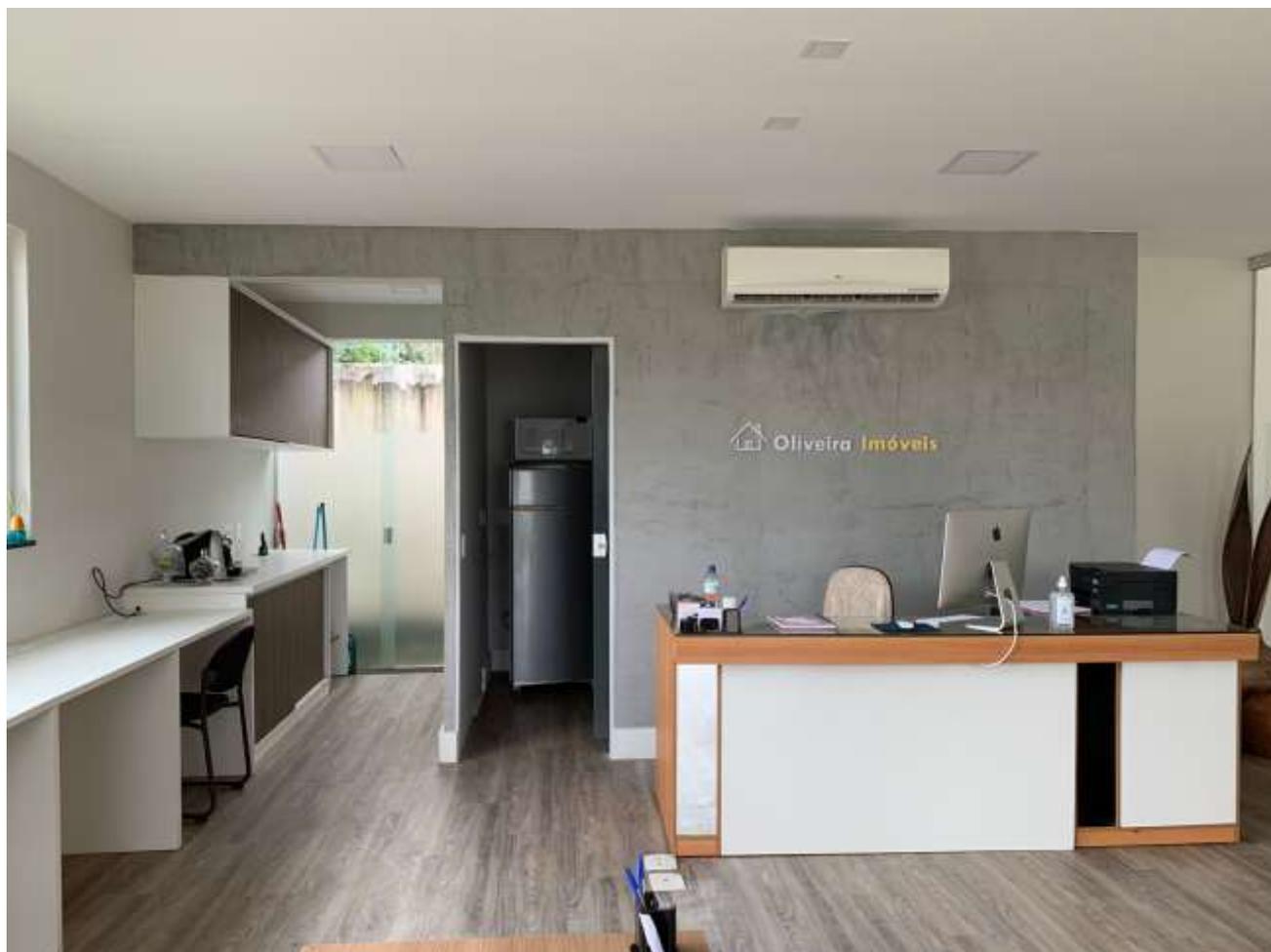


FOTO 30 - Vista Geral da sala locada - imobiliária (local reformado).

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 conseqüentemente, 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 | DEPRECIÇÃO (%) |
|----------|------------------------------------------------------------|----------------|
| 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 semelhantes 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) **UTILIZADO NESTA AVALIAÇÃO**

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.

ESTE FATOR NÃO FOI UTILIZADO, UMA VEZ QUE AS AMOSTRAS ESTÃO TODAS DENTRO DO LOTEAMENTO JARDIM ACAPULCO.

III. Fator de Área (F_a) **UTILIZADO NESTA AVALIAÇÃO**

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 $F_a = (A_{of}/A_{av}) 1/8$.

IV. Fator Cálculo Coeficiente Imóveis Urbanos (F_k)

Com base em estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, onde o padrão construtivo a ser empregado na utilização do “Valores de Edificações” corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06, onde cada Classe, Tipo, Padrão construtivo, foi determinado um coeficiente.

O fator de cálculo F_k , para ajuste de valores de imóveis de diferentes padrões construtivos, é determinado através da relação entre estes coeficientes.

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 | 1,500 |
| | | | Com elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | 1.3.3- Padrão Médio | Sem elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | | | Com elevador | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | | | Com elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | | 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 | 1,440 |
| | | | Com elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | | 2.1.3- Padrão Médio | Sem elevador | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | | | Com elevador | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| | | 2.1.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | Com elevador | | 2,052 | 2,286 | 2,520 | |
| | 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 | |

No Loteamento não tem amostras comparáveis a venda de pontos comerciais, então foram observados os imóveis residências com materiais compatíveis, foi estudado a influência do valor do lote comercial e a depreciação do imóvel foi considerada nos cálculos.

FATOR DEPRECIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS (FD) UTILIZADO NESTA AVALIAÇÃO

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 pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo e por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, utilizando os coeficientes do **Método Heidecke**, demonstrado anteriormente no laudo.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

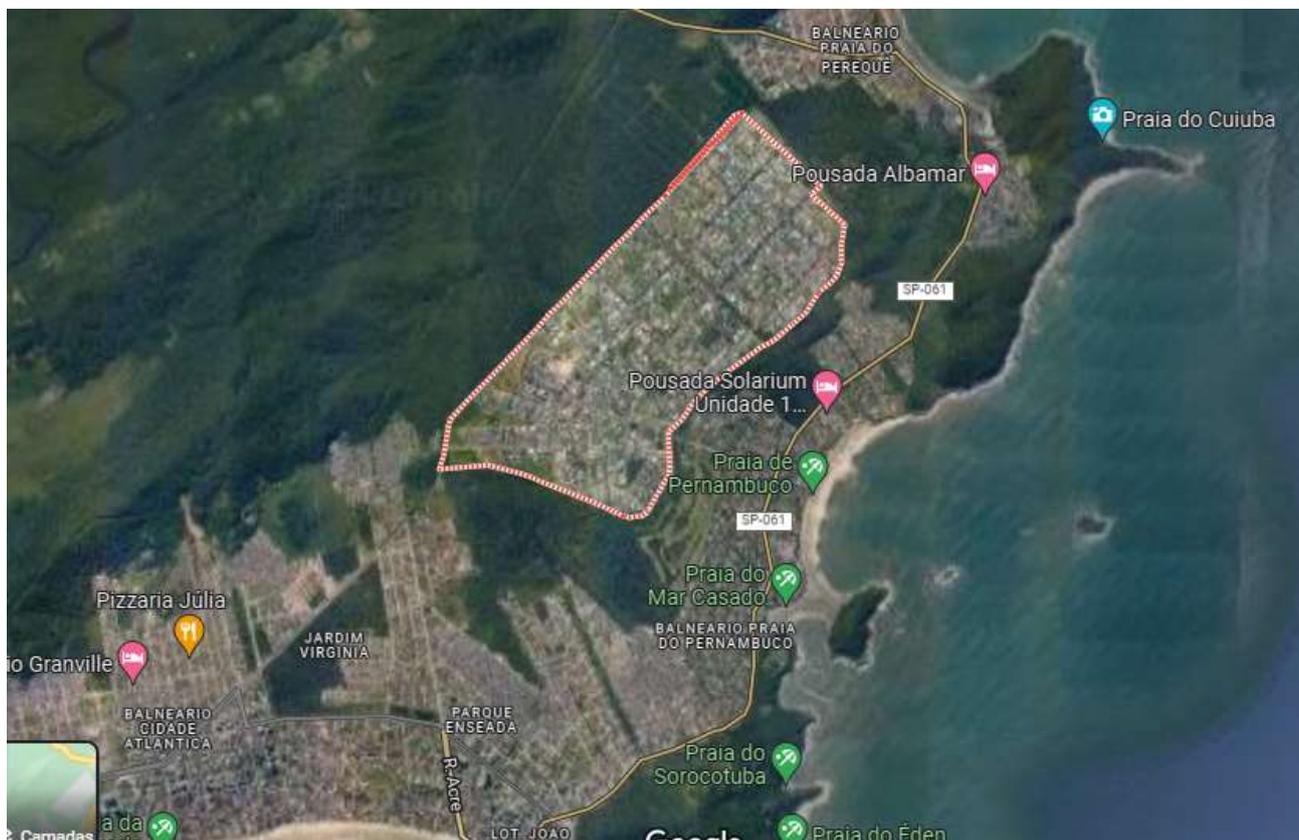
De acordo com a Norma NBR 14653-2, em seu item 9.1, o estabelecimento inicial do grau de fundamentação desmeado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente 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.

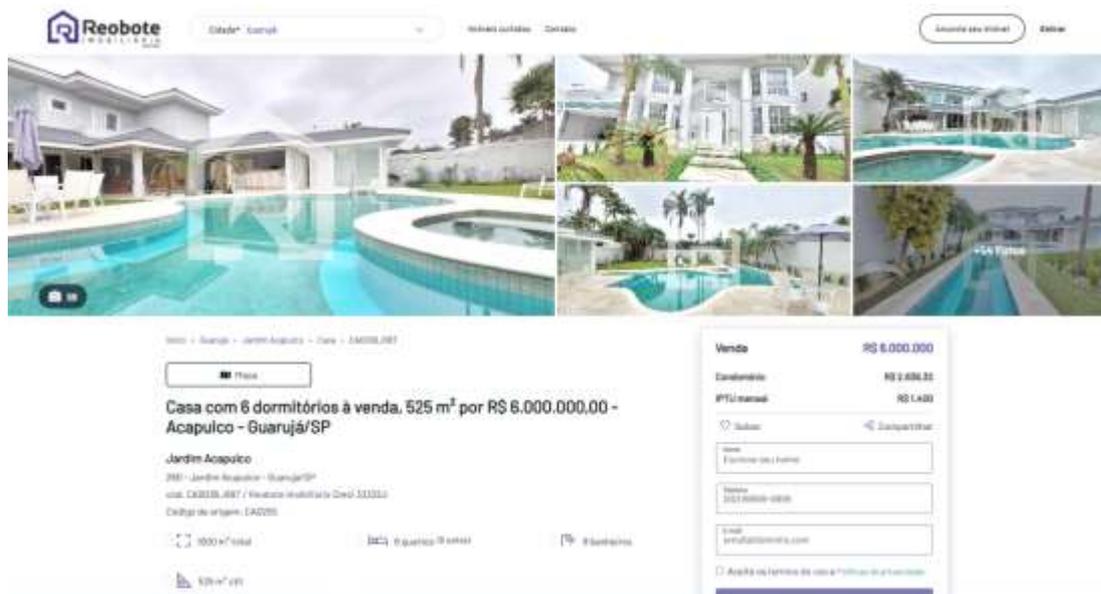
9. ELEMENTOS DE PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA VENDA



As amostras e o imóvel em questão estão localizados no mesmo Condomínio – Jardim Acapulco, Guarujá -SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WG-JA23700293461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

I. Código do imóvel: CA0036_RBT - Acapulco, Guarujá/SP –



| | | | | | |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Código do imóvel: CA0036_RBT | | Bairro: | Cidade: | UF |
| | Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | | Acapulco | Guarujá | SP |
| | Descrição: 06 suítes sendo 1 máster com closed e hidromassagem, ampla sala de estar com varanda mobiliada, home theater, sala com lareira, sala de jantar, lavabo, cozinha com armários planejados, despensa, área de serviços e casa de caseiros. 1.000 m² de terreno 04 vagas de garagem. Lazer com amplo jardim e espaço zen, piscina com deck, spa com sauna úmida, e espaço gourmet completo com churrasqueira e forno de pizza. | | Fonte de informação: Rebote Imobiliária | | Telefone: (13) 99732-0710 |
| | Idade Aparente | Conservação | Padrão | | |
| | - | Boa | Luxo | | |
| Fronte | (m) | Área terreno | (m²) | Área edificação | (m²) |
| - | - | - | - | 525,00 | - |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAJ237002993461. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

II. Código do imóvel: VM1176 Acapulco, Guarujá/SP



Casas à Venda / SP / Casas à venda em Guarujá / Jardim Acapulco / Avenida Kensei Tamayose
Casa com 6 Quartos à venda, 657m² - Jardim Acapulco

R\$ 4.700.000
 condomínio R\$ 2.640 • IPTU R\$ 1.640

VERDE MAR IMOVEIS E...
 Cont: 27025-1-SP

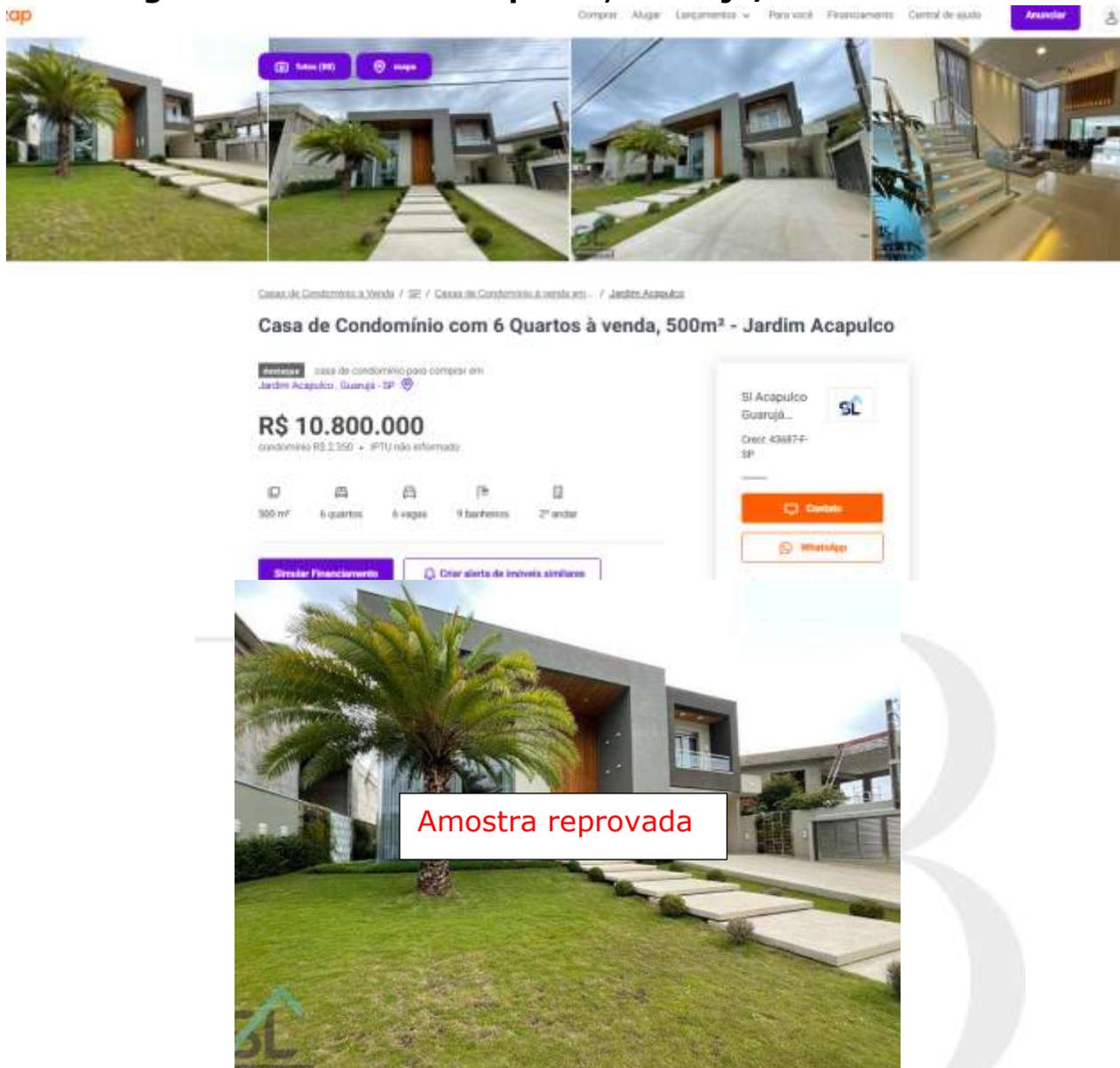
657 m² • 6 quartos • 4 vagas • 8 banheiros

Contato
 WhatsApp



| | | | | | | | | | | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------|--|---------------------------|--|-------------------------------------|--|---------------|
| 2 | Código do imóvel: VM1176 | | | | Bairro: Acapulco | | Cidade: Guarujá | | UF SP | | |
| | Localização: Avenida Kensei Tamayose, Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | | | | Fonte de informação: VERDE MAR IMOVEIS E BENS LTDA | | | | Telefone: (11) 99847-8852 | | |
| | Descrição: 6 suítes, sendo 1 máster com closet e hidromassagem, sala para 3 ambientes, lavabo, cozinha com armários, despensa, lavanderia e dependência de empregada. | | | | Idade Aparente | | Conservação Boa | | Padrão Fino | | |
| | Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-com-piscina-jardim-acapulco-guaruja-sp-657m2-id-2578813606/ | | | | Frente (m) | | Área terreno (m²) | | Área edificação (m²) | | 657,00 |
| | | | | | | | | | | | |

III. Código do imóvel: 47 – Acapulco , Guarujá/SP



| | | | | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| 3 | Código do imóvel: 47 | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF SP | |
| | Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | Fonte de informação: SI Acapulco Guarujá Imoveis | | Telefone: (11) 98217-5984 | |
| | Descrição: Com fachada moderna e sofisticada, materiais sofisticados, como o painel de madeira de reflorestamento que segue como uma extensão da porta de entrada. ...a propriedade foi amplamente revestida com acabamentos de primeira qualidade, como porcelanatos, mármore . | Idade Aparente - | Conservação Boa | Padrão Luxo | |
| | Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-500m2-id-2549473215/ | Frente (m) - | Área terreno (m²) - | Área edificação (m²) - | 500,00 |

IV. Código do imóvel: CA0513- Acapulco, Guarujá/SP



Casa à Venda / SP / Casas à venda em Guarujá / Jardim Acapulco / Avenida Romão Fidalgo Salgado Neto
Casa com 6 Quartos à venda, 1210m² - Jardim Acapulco

Casa para comprar em
 Avenida Romão Fidalgo Salgado Neto - Jardim Acapulco, Guarujá - SP

R\$ 14.000.000
condomínio R\$ 3.014 - IPTU R\$ 3.500

1210 m² • 6 quartos • 10 vagas • 6 banheiros

[Verificar disponibilidade](#) [Pedir visita do imóvel online](#)

Rocha Imóveis

Criar: 12440-J-SP

[Contato](#)

[WhatsApp](#)



| | | | | | | | | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------|-----------|--------|----|
| 4 | Código do imóvel:: CA0513 | | Bairro: | Acapulco | Cidade: | Guarujá | UF | SP |
| | Localização: Avenida Romão Fidalgo Salgado Neto , Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | | Fonte de informação: | | | Telefone: | | |
| | Descrição: 6 Suítes sendo 1 Master com closet e hidro; Sala de estar; Sala de jantar; Espaço gourmet; Lavabo; Cozinha moderna e armários planejados; Lavanderia; Imóvel com 10 vagas de garagem. Espaço Gourmet integrado com churrasqueira, forno e cozinha; Espaço de jogos; Piscina; Solário. Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-1210m2-id-2584720096/ | | Idade Aparente | | Conservação | | Padrão | |
| | | | - | | Boa | | Luxo | |
| Frente (m) | | Área terreno (m²) | | Área edificação (m²) | | 1210,00 | | |
| - | | - | | - | | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAJ237002993461. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

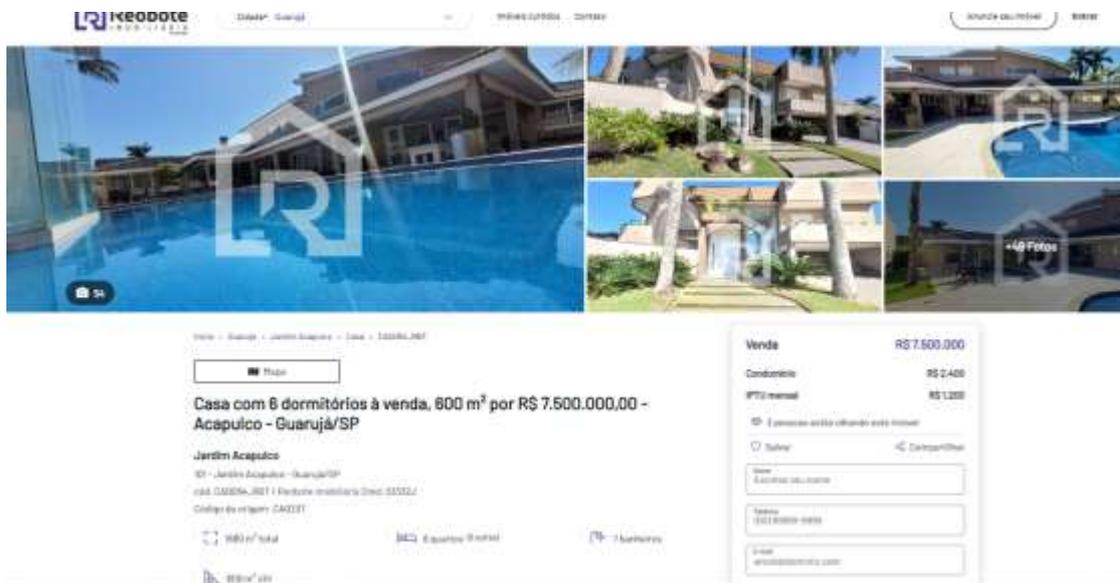
V. Código do imóvel: CA0016_RBT - Acapulco, Guarujá/SP



| | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|------------------|---------------------------|
| 5 | Código do imóvel: CA0016_RBT | | | | |
| | Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP |
| | Descrição: Construção de qualidade e fino acabamento, móveis planejados, sistema elétrico, ar condicionado, iluminação e esquadrias de última geração. Sala 2 ambientes grandes, 1 suite, 1 lavabo, área gourmet fechada e integrada com a cozinha, portas com abertura até a última folha com acesso área externa, piscina com cascata, sauna, e spa. Segundo pavimento: 5 Suítes, suite master com closet e banheira, sacada com vista para a piscina, móveis planejados em todas as suítes. | | Fonte de informação: Reobote imobiliária | | Telefone: (13) 99732-0710 |
| | | | Idade Aparente: - | Conservação: Boa | Padrão: Luxo |
| | Frente (m): - | Área terreno (m²): - | Área edificação (m²): - | 410,00 | |
| Link do anúncio: https://www.reoboteimobiliaria.com.br/imovel/casa-alto-padrao-nova-6-suites-jardim-acapulco-guaruja-sp/CA0016_RBT | | | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAJ237002993461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

VI. Código do imóvel: CA0054_RBT - Acapulco, Guarujá/SP



| | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|--|
| 6 | Código do imóvel: 22536kiq | | | |
| | Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | | | |
| | Descrição: frente praça, com 06 suítes, sendo 1 master com closet e hidromassagem, sala para 3 ambientes com varanda mobiliável, home theater, lavabo, cozinha, área de serviços e suíte de empregada. 1.680 m² de terreno 04 vagas. Lazer com jardim, piscina com cascata e sauna integrada, academia e espaço gourmet com churrasqueira e forno de pizza. | | | |
| | Link do anúncio: https://www.reoboteimobiliaria.com.br/imovel/casa-com-6-dormitorios-a-venda-600-m-por-r-7-500-000-acapulco-guaruja-sp/CA0054_RBT | | | |
| | Bairro: Acapulco | | Cidade: Guarujá | |
| UF SP | | Fonte de informação: Rebote Imobiliária | | |
| Idade Aparente - | | Conservação Boa | | |
| Telefone: (13) 99732-0710 | | Padrão Fino | | |
| Frente (m) - | | Área terreno (m²) - | | |
| Área edificação (m²) 600,00 | | | | |

VII. Código do imóvel: CA0005_CELIAI- Acapulco, Guarujá/SP



| | | | | | | | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|----------|-------------------|---------|----------------------|---------------|
| 7 | Código do imóvel: CA0005_CELIAI | | Bairro: | Acapulco | Cidade: | Guarujá | UF | SP |
| | Localização: Avenida Kensei Tamayose, 777, Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | | Fonte de informação: | | Celia corretora | | Telefone: | |
| | Descrição: Esta casa possui 6 suítes, 10 banheiros, dependência de empregada, ampla sala com 4 ambientes, lavabo, cozinha com armários, varanda, sauna, piscina, churrasqueira, 4 vagas de garagem. | | Idade Aparente | | Conservação | | Padrão | |
| | Link do anúncio: https://www.celiainmoveisiporanga.com/imovel/casa-a-venda-jardim-acapulco-guaruja-sp/CA0005_CELIAI | | - | | Boa | | Fino | |
| | - | | Frente (m) | | Área terreno (m²) | | Área edificação (m²) | |
| | | | | | | | | 885,00 |

VIII. Código do imóvel: CA4125 - Acapulco, Guarujá/SP



Casas à Venda / SP / Casas à venda em Guarujá / Jardim Acapulco / Rua Álvaro José Rodrigues Valente

Casa com 6 Quartos à venda, 578m² - Jardim Acapulco

casas para comprar em
Rua Álvaro José Rodrigues Valente, 240 - Jardim Acapulco, Guarujá - SP

R\$ 6.500.000

condomínio R\$ 2.400 • IPTU R\$ 1.603

578 m² • 6 quartos • 9 vagas • 9 banheiros

Factual Negócios...
DocId: 99999-J-SP-
Contate



| | | | | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| 8 | Código do imóvel: CA4125 | | | | |
| | Localização: Rua Álvaro José Rodrigues Valente, 240 Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP |
| | Descrição: Esta casa possui 6 suítes, 9 banheiros, closet, piscina, sauna, churrasqueira, lavanderia, dependência de empregada, 6 vagas de garagem. | | Fonte de informação: Factual Negócios Imobiliários Acapulco | | Telefone: (13) 2191-1800 |
| | Idade Aparente: - | Conservação: Boa | Padrão: Fino | | |
| | Frente (m): - | Área terreno (m²): - | Área edificação (m²): 578,00 | | |

IX. Código do imóvel: AK37230 - Acapulco, Guarujá/SP



Casas à Venda / SP / Casas à venda em Guarujá / Jardim Acapulco / Avenida Kensei Tamayose

Casa com 6 Quartos à venda, 560m² - Jardim Acapulco

casas para comprar em Avenida Kensei Tamayose, 81 - Jardim Acapulco, Guarujá - SP

R\$ 4.250.000

condomínio R\$ 1.344 • IPTU R\$ 1.282

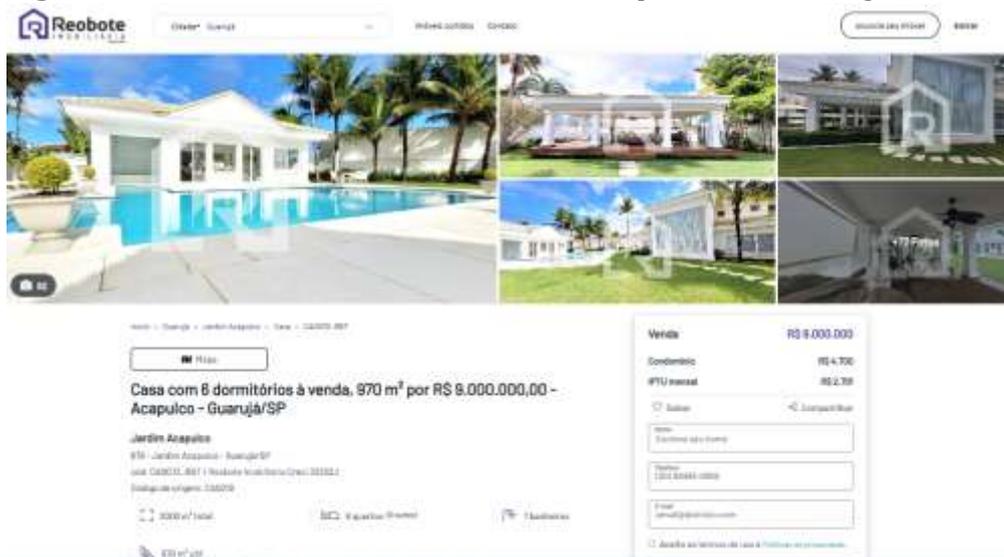
560 m² • 6 quartos • 6 vagas • 7 banheiros

ALK Imóveis
 Creci: 030227-J-SP
 Este anúncio gerado automaticamente por ALK Imóveis



| | | | | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 9 | Código do imóvel: AK37230 | | | | |
| | Localização: Avenida Kensei Tamayose, 81 Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF SP |
| | Descrição: Casa com dois andares sendo 5 suítes, uma no térreo, ampla sala com 3 ambientes, Home Theater, Ar Condicionado, cozinha, dependência de empregada, despensa, lavabo Uma bela área de lazer, piscina, churrasqueira, Forno de pizza, sauna, varanda Gourmet e Jacuzzi com 6 vagas de garagem. | | Fonte de informação: ALK Imóveis | | Telefone: (11) 99216-8323 |
| | Idade Aparente - | Conservação Boa | Padrão Fino | | |
| | Frente (m) | Área terreno (m ²) | Área edificação (m ²) | 560,00 | |

X. Código do imóvel: CA0072_RBT - Acapulco, Guarujá/SP

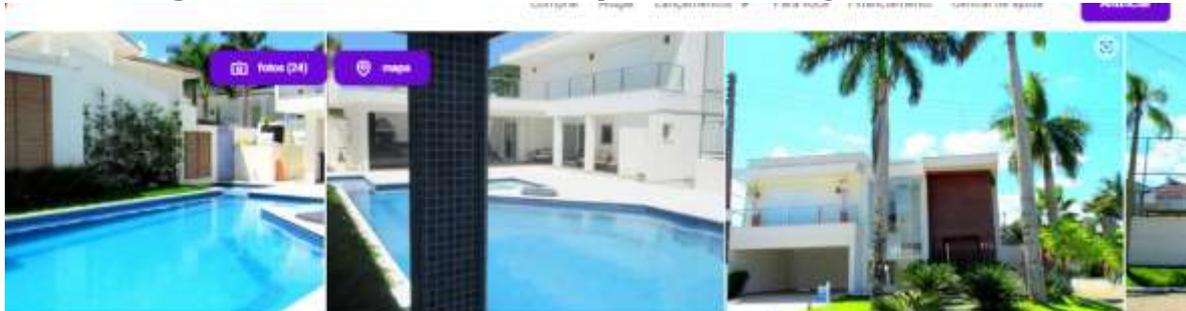


| | | | | | | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|----------------|------------------|
| 10 | Código do imóvel: CA0072_RBT | | | | Bairro: | Cidade: | UF |
| | Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP | | | | Acapulco | Guarujá | SP |
| | Descrição: 06 suítes climatizadas, todas com armários embutidos, sendo 1 máster com hidromassagem e closet, sala 3 ambientes com terraço mobiliável, home theater, lavabo, copa, cozinha planejada, despensa, lavanderia e dependência de empregada. 06 vagas Lazer com amplo jardim e rico paisagismo, espelhos d'água, piscina, sauna úmida, SPA/Ofurô, espaço zen e varanda gourmet com churrasqueira. | | | | Fonte de informação: | | Telefone: |
| | Link do anúncio: https://www.reoboteimobiliaria.com.br/imovel/casa-com-6-dormitorios-a-venda-970-m-por-r-9-000-000-00-acapulco-guaruja-sp/CA0072_RBT/ | | | | Rebote Imobiliária | | (13) 99732-0710 |
| | Idade Aparente | Conservação | Padrão | | | | |
| | - | Boa | Fino | | | | |
| | Frente (m) | Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | | | | |
| | - | - | - | | | | |

970,06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAZ37002993461. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

XI. Código do imóvel: 814 - Acapulco, Guarujá/SP



Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em - / Jardim Acapulco / Rua Julieta de Azevedo Bonavides

Casa de Condomínio com 6 Quartos à venda, 650m² - Jardim Acapulco

casa de condomínio para comprar em
Rua Julieta de Azevedo Bonavides, 135 - Jardim Acapulco, Guarujá - SP

R\$ 4.300.000

condomínio R\$ 2.049 • IPTU R\$ 1.500

650 m² 6 quartos 5 vagas 8 banheiros

Igor Braga | Imóveis
Creci: 205390-F-SP
Contate



Amostra reprovada

| | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|--|-----------------------------|----------------|------------------|
| 11 | Código do imóvel: 814 | | | | Bairro: | Cidade: | UF |
| | Localização: Rua Julieta de Azevedo Bonavides, 135 - Jardim Acapulco, Guarujá - SP | | | | Acapulco | Guarujá | SP |
| | Descrição: Casa mobiliada, decorada, 6 suítes, closet, sala para 2 ambientes com lavabo e varanda, 650m² de área construída, cozinha planejada, piscina, sauna, churrasqueira, quadra de futebol. | | | | Fonte de informação: | | Telefone: |
| | Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-650m2-id-2556121001/ | | | | Igor Braga Imóveis | | (13) 99705-6930 |
| | Idade Aparente | Conservação | Padrão | | | | |
| - | Bom | Luxo | | | | | |
| Frente (m) | Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | | | | | |
| - | - | 650,00 | | | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WGJAJ23700293461. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

XII. Código do imóvel: 12B50D5 - Acapulco, Guarujá/SP



Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em / Jardim Acapulco / Avenida Kensei Tamayose

Casa de Condomínio com 6 Quartos à venda, 1400m² - Jardim...

casas de condomínio para comprar em
Avenida Kensei Tamayose, 100 - Jardim Acapulco, Guarujá - SP

R\$ 13.500.000

condomínio R\$ 5.050 • IPTU R\$ 3.430

1400 m² • 6 quartos • 4 vagas • 9 banheiros • 2º andar

Fabio Alexandre Kim
Crec: 61518-F-SP

Contato



| | | | | | |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 12 | Código do imóvel: 12B50D5 | | | | |
| | Localização: Avenida Kensei Tamayose, 100 Jardim Acapulco, Guarujá - SP | | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF SP |
| | Descrição: - 6 suítes no piso superior, máster com closet, sala de banho, sala íntima, massagem e jacuzzi, Sala com pé direito duplo, mármore, home Theater Sala de jantar sobre espelho de água - Cozinha planejada - Lazer incomparável, piscina grande, jacuzzi, espaço zen, churrasqueira, forno de pizza, campo de futebol gramado, sauna, solarium. Nenhuma construção na frente. Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-1400m2-id-2588472302/ | | Fonte de informação: Fabio Alexandre Kim | | Telefone: (11) 94726-6270 |
| | | | Idade Aparente - | Conservação Bom | Padrão Fino |
| Frente | (m) | Área terreno | (m²) | Área edificação | (m²) |
| - | - | - | - | - | 1400,00 |

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

| Amostra | Área (m ²) | Valor (R\$) | Dados Iniciais R\$/m ² | Ff (1) | Ftr (2) | Fa (3) | Homogeneização R\$/m ² | |
|-------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------------------|--------|---------|--------|-----------------------------------|-----------|
| 1 | 525,00 | 6.000.000,00 | 11.428,57 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 9.792,11 | |
| 2 | 657,00 | 4.700.000,00 | 7.153,73 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | REPROVADA | |
| 3 | 500,00 | 10.800.000,00 | 21.600,00 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | REPROVADA | |
| 4 | 1.210,00 | 14.000.000,00 | 11.570,25 | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 11.004,12 | |
| 5 | 410,00 | 4.900.000,00 | 11.951,22 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | 9.928,30 | |
| 6 | 600,00 | 7.500.000,00 | 12.500,00 | 0,90 | 1,00 | 0,94 | 10.542,27 | |
| 7 | 885,00 | 10.000.000,00 | 11.299,44 | 0,90 | 1,00 | 1,03 | 10.502,17 | |
| 8 | 578,00 | 6.500.000,00 | 11.245,67 | 0,90 | 1,00 | 0,93 | 9.396,24 | |
| 9 | 560,00 | 4.250.000,00 | 7.589,29 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | REPROVADA | |
| 10 | 970,00 | 9.000.000,00 | 9.278,35 | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 8.823,69 | |
| 11 | 650,00 | 4.300.000,00 | 6.615,38 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | REPROVADA | |
| 12 | 1.400,00 | 13.500.000,00 | 9.642,86 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 9.339,77 | |
| MEDIA DA AMOSTRA | | | | | | | 9.916,08 | |
| Saneamento da amostra (+-10%) | | | | | | | Valor Mínimo | 8.924,47 |
| | | | | | | | Valor Máximo | 10.907,69 |

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição
(3) - Fator de Área (4) Fator Cálculo Coeficiente Imóveis Urbanos

12 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA SEM CÁLCULO DE VALOR DE TERRENO EM QUADRA COMERCIAL

| | | | |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------|
| Depreciação* | 52,60 % | Necessitando de Reparos Importantes | 0 |
| Área Total | 627,37 m ² | Valor do m ² | R\$ 8.924,47 |
| Valor do imóvel | | Valor do Imóvel | R\$ 2.653.901,19 |

*Todos os imóveis estão no mesmo estado de conservação

13 - Resumo da Avaliação

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor de Avaliação conforme o Mercado | R\$ 2.653.901,19 | Valor por extenso Dois milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, novecentos e hum reais e dezenove centavos |
| PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO - 28/02/2023. | | |

Após estudos de mercado, nas imobiliárias instaladas no loteamento Jardim Acapulco, foi possível constatar que o valor do m2 da quadra comercial é maior que o Residencial em 40% (quarenta por cento), com isso deverá ser adicionado R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) ao valor final do Item 13. **Portanto o valor final para venda do imóvel objeto desta avaliação é de R\$ 3.053.901,19 (três milhões, cinquenta e três mil, novecentos e um reais e dezenove centavos).**

IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO ESTÁ A VENDA NO VALOR DE R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais).

Olá WALDIVIA BORGES DE AGUIAR!

O corretor recebeu as suas informações e o seu interesse no imóvel:



- Acapulco

Venda: R\$ 3.100.000,00

Aguarde um contato do corretor, em breve.

Essa mensagem é automática. Em caso de dúvida, entre em contato com Pri Imóveis Santos através do telefone (13) 3307-4211 ou e-mail pri.imoveissantos@gmail.com.

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:

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

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

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) 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.

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 21:40, sob o número WG-JA23700293461. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003568-05.2021.8.26.0223 e código CbrUxp3X.

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 III e Precisão III:**

10.1 Valor da avaliação para venda.

Portanto o valor final para venda do imóvel objeto desta avaliação é de R\$ 3.053.901,19 (três milhões, cinquenta e três mil, novecentos e um reais e dezenove centavos).

10.2 Dívidas

- O imóvel possui dívida ativa de IPTU – R\$ 430.347,12
- Constatação de **existência de débitos relativos à taxa de manutenção e proteger terceiros** que deverão ser atualizadas em nome do autor da Ação.

OBS: O prazo de validade do laudo é de 06 meses a contar da data de sua emissão – 28/02/2023.

11. ANEXOS

1. MATRÍCULA ATUALIZADA nº 86746
2. CERTIDÃO DE VALOR VENAL- CADASTRO nº 3-1085-001-000
3. CAPA IPTU
4. DÉBITOS DE IPTU ATUALIZADO EM 28/02/2023.
5. ART PERITA JUDICIAL – WALDIVIA BORGES DE AGUIAR
6. PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO
7. ANÚNCIO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO.

12. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico Pericial de Avaliações de Imóvel, foi digitado em 74 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, 28 de fevereiro 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 - 2969148/2023

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

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.



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 - 2969148/2023 Página 02

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: d11d8a44-b01a-425a-bc19-64cd140d8ee0

Situação cadastral extraída em: 31/01/2023 09:35:43

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, 31 de Janeiro de 2023

Matrícula

86746

Ficha

01

Guarujá, 15 de agosto de 2000

Imóvel: LOTE No. 01 da QUADRA No. 79, do loteamento denominado "JARDIM ACAPULCO II", situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., medindo 8,00 metros de frente para a Rua 42; mede 14,13 metros em curva, na confluência da Rua 42 com a Rua 60; pelo lado direito de quem da Rua 42 olha para o terreno, mede 34,60 metros, confrontando com o lote nº 02; pelo lado esquerdo mede 16,60 metros, confrontando com a Rua 60; mede 14,13 metros em curva na confluência da Rua 60 com a área para estacionamento; e, 8,00 metros de frente para a área de estacionamento, encerrando a área total de 553,43 metros quadrados; imóvel esse localizado em zona comercial do loteamento, sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento. **Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob n. 3-1085-001-000.**

Proprietárias: CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS S/C. LTDA., com sede em Guarujá - SP., na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca n. 629, inscrita no CNPJ/MF. sob n. 45.079.647/0001-99; **HERSIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PUBLICITÁRIOS LTDA.,** com sede e foro em São Paulo - SP., à Avenida Lineu de Paula Machado n. 356, sala 3, Cidade Jardim, inscrita no CNPJ/MF. sob n. 60.860.483/0001-26; e **SANTA MÔNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA.,** com sede e foro em São Paulo - SP., na Via Anhanguera, s/no., Km. 13, Vila Jaguará, inscrita no CNPJ/MF. sob n. 51.149.789/0001-88.

Registro Anterior: R.05 datado de 05 de março de 1981 (aquisição), e R.07 datado de 18 de janeiro de 1982

continua no verso

Matrícula

86746

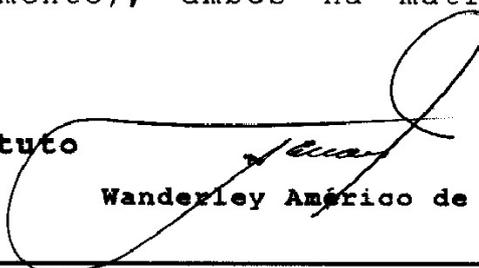
Ficha

01

Verso

(registro do loteamento), ambos na matrícula n. 15.324 deste Cartório.

Escrevente Substituto


Wanderley Américo de Freitas

WWS

R.01

15 de agosto de 2000

Por escritura datada de 03 de agosto de 2000, lavrada no 2o. Tabelião de Notas de Guarujá - SP., livro 349, página 095, as proprietárias, retro qualificadas, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a **RENATO ANTONIO ARAÚJO** e sua mulher **MARIA CRISTINA MOHALLEM ARAÚJO**, brasileiros, engenheiros, RG. n°s. 7.589.508-SSP/SP, e 17.953.222-4-SSP/SP, CPF/MF n°s. 395.990.196-87 e 353.511.366-00, respectivamente, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Victorio Arthur Cavini n° 1.532, Jardim Acapulco; e **DORIVAL BASTAZINI** e sua mulher **LIA NUNES BARBOSA BASTAZINI**, brasileiros, cartorários, RG. n°s. 3.924.694-2-SSP/SP, e 14.542.139-9-SSP/SP, CPF/MF n°s. 031.347.688-87 e 025.467.228-08, respectivamente, casados sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial datada de 19/10/1988, lavrada às fls. 01v., livro 589 do 1o. Tabelião de Notas de Guarujá-SP., registrada sob n° 1.488, livro 03 de Registro Auxiliar do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá-SP., residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua XXII, n° 160, Mirante da Enseada, pelo preço de **Cz\$100.000,00** (padrão monetário vigente em 31/03/1986), **na proporção de 50% para**

continua na ficha 02

Matrícula

86746

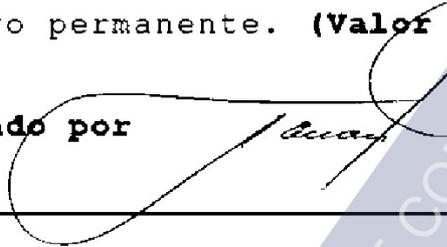
Ficha

02

Guarujá, 15 de agosto de 2000

Renato Antonio Araujo e sua mulher Maria Cristina Mohallem Araujo, 25% à Dorival Bastazini e 25% à sua mulher Lia Nunes Barbosa Bastazini. As vendedoras declararam que deixaram de apresentar as Certidões Negativas de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, em virtude de exercerem a atividade de comercialização de imóveis, e que o imóvel ora transacionado, não faz parte de seus ativos permanentes. A vendedora Santa Mônica Administração e Participações S/C Ltda., declarou que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débitos - CND, expedida pelo INSS., em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis e que o imóvel ora transacionado, não faz parte de seu ativo permanente. **(Valor venal-2000/R\$47.871,69)**

Registrado por


Wanderley Américo de Freitas
Escrevente Substituto

wvs

R.02

03 de julho de 2002

Por escritura datada de 10 de junho de 2002, do 2º Tabelião de Notas de Guarujá-SP., livro 398, páginas 021/024, **RENATO ANTONIO ARAÚJO e sua mulher MARIA CRISTINA MOHALLEM ARAÚJO**, já qualificados, **VENDERAM a sua parte ideal de 50%** do imóvel objeto da presente matrícula, a **DORIVAL BASTAZINI e sua mulher LIA NUNES BARBOSA BASTAZINI**, já qualificados, pelo preço de **R\$45.000,00**, na proporção de 25% para cada um dos adquirentes. **(Valor venal de 2002 - R\$34.760,94).**

Registrado por


Wanderley Américo de Freitas
Escrevente Substituto

wvs

R.03

17 de outubro de 2013

Por escritura de 02 de outubro de 2013, do 1º Tabelião de Notas e Protesto

continua no verso

Matrícula

86746

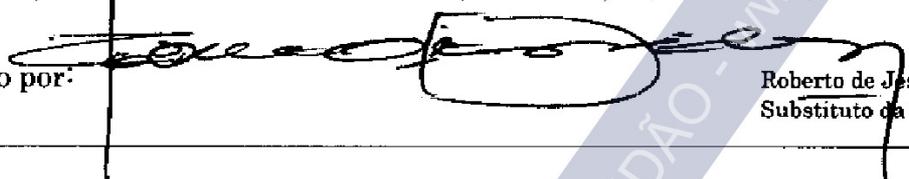
Ficha

02

Verso

de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, do livro 675, págs. 277/280, **DORIVAL BASTAZINI** e sua esposa **LIA NUNES BARBOSA BASTAZINI**, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, na Avenida General Monteiro de Barros nº 430, ap. 51, já qualificados, *venderam* o imóvel desta matrícula, a **CARMEN NIETTO JUSTI**, brasileira, viúva, do lar, RG nº 18.837.394-9-SSP-SP e CPF/MF nº 067.161.738-97, residente e domiciliada em Guarujá-SP, na Rua Duílio Squassoni nº 92, Jardim Acapulco, pelo preço de R\$287.500,00. (valor venal 2013 – R\$145.756,85).

Registrado por:



Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

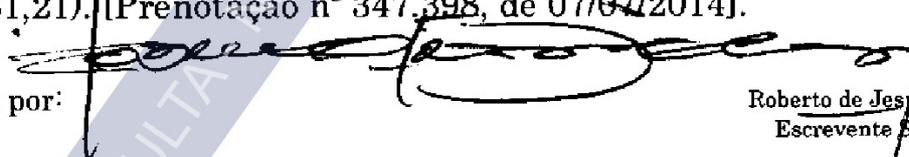
jp

R.04

21 de julho de 2014

Por escritura de 02 de julho de 2014, do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, do livro 695, págs. 99/103, **CARMEN NIETTO JUSTI**, brasileira, viúva, do lar, RG nº 18.837.394-9-SSP-SP e CPF/MF nº 067.161.738-97, residente e domiciliada em Guarujá-SP, na Avenida Dom Pedro I nº 400, ap. 32, *comprometeu-se a vender* o imóvel desta matrícula, a **SULMAR SUL MARANHÃO AGROPECUÁRIA LTDA**, CNPJ nº 10.426.526/0001-91, com sede em São Luis-MA, na Rua Osvaldo Cruz nº 1555, sala 708, centro, pelo preço de R\$300.000,00, a ser pago na forma e condições constantes do título. (valor venal 2014 – R\$153.881,21). [Prenotação nº 347.398, de 07/07/2014].

Registrado por:



Roberto de Jesus Gianella
Escrevente Substituto

jp

AV.5

6 de fevereiro de 2018

Ajuizamento de Ação Judicial. Por Mandado Judicial expedido aos 24 de janeiro de 2018, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara e Cartório do 3º Ofício da Comarca de Guarujá-SP., extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum – Defeito - Nulidade ou Anulação (proc. nº 1000447-54.2018.8.26.0223) que **WAGNER IMÓVEIS LTDA.**, CNPJ. nº

continua na ficha 03

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

| | |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 86.746 | 3 |

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
OFICIAL DESIGNADA
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Guarujá, 6 de fevereiro de 2018

44.291.011/0001-43, e outro, promove contra CARMEN NIETTO JUSTI, CPF/MF n.º 067.161.738-97; e SULMAR - SUL MARANHÃO AGROPECUÁRIA LTDA., CNPJ n.º 10.426.526/0001-91, **é feita a presente averbação para constar a existência da referida Ação.** (Valor da causa - R\$632.726,44). [Prenotação n.º 386.389 de 25/1/2018]

Averbado por:


 Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

wvs

AV.6

11 de março de 2019

Cancelamento. Por determinação constante do mandado judicial, datado de 14 de fevereiro de 2019, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá - SP., nos autos da ação de cumprimento provisório de sentença, processo n.º 0009883-54.2018.8.26.0223, movida por SULMAR - SUL MARANHÃO AGROPECUÁRIA LTDA., contra WAGNER IMÓVEIS LTDA., e outro, fica cancelada a averbação da existência da ação objeto da AV.5 supra. [Prenotação n.º 399.387 de 21/02/2019].

Selo Digital n.º 1204693JIYD000025702RP192

Averbado por:


 Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

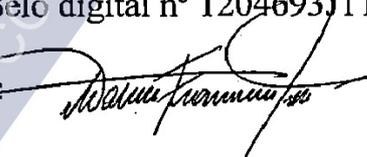
jjs

AV.7

21 de agosto de 2019

Ajuizamento de Ação Judicial. Conforme Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara Cível de Guarujá-SP, aos 02 de agosto de 2019, é feita a presente averbação para constar a **existência da Ação** de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança - Locação de Imóvel, processo n.º 1003268-94.2019.8.26.0223, requerida por ALBINO GARCIA GRANA, CPF. 095.128.028-72, e SULMAR - SUL MARANHÃO AGROPECUÁRIA LTDA, CNPJ. 10.426.526/0001-91; em face de AMADEU SARNO NETO, CPF. 386.479.368-84. Valor da causa, R\$72.000,00. [Prenotação n.º 405.025 de 14/08/2019]. Selo digital n.º 1204693JITE000060015JG196.

Averbado por:


 Bel. Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

AV.8

06 de janeiro de 2021

Indisponibilidade de bens. Conforme ofício n.º 202011.1313.01392198-IA-071,

(continua no verso)

Matricula

86.746

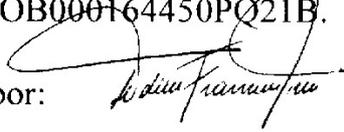
Ficha

03

Verso

datado de 13 de novembro de 2020, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 00011208020115020303 requerido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, foi determinada a averbação da **Indisponibilidade** de bens e direitos de **CARMEN NIETTO JUSTI**, já qualificada. A presente indisponibilidade foi registrada sob nº 11.995 do Livro de Indisponibilidade de bens. [Prenotação nº 420.959 de 16/11/2020]. Selo digital nº 1204693E1OB000164450PQ21B.

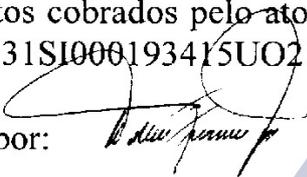
Averbado por:



Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.9. Protocolo nº 428.077 de 16 de abril de 2021. **Indisponibilidade de Bens.** Por ofício nº 202104.1517.01578843-IA-070 encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 00001732620115020303 requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, foi determinada a averbação da **indisponibilidade** de bens e direitos de **CARMEN NIETTO JUSTI**, já qualificada. **CGI nº 874937** de 16 de abril de 2021. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 04 de maio de 2021. Selo digital nº 120469331SI000193415UO216.

Averbado por:



Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.10. Protocolo nº 456.926 de 26 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, 07 de fevereiro de 2023. Selo digital nº 120469331EP000382387EG23D.

Averbado por:



Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R MAURICIO PAIVA LOPES nº 20 , CLANDESTINO - JD.ACAPULCO , Q 79 L 1-** sob Lançamento **3-1085-001-000**, Proprietário(a) **CARME NIETTO JUSTI ,** Compromissário(a) **SULMAR SUL MARANHAO AGROPECUARIA LTDA** o valor venal para o exercício de **2023, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: 553,43 m2 Valor Venal R\$ 228.787,96

Duzentos e Vinte e Oito Mil, Setecentos e Oitenta e Sete Reais e Noventa e Seis Centavos

Área Edificada: 627,37 m2 Valor Venal R\$ 708.252,42

Setecentos e Oito Mil, Duzentos e Cinquenta e Dois Reais e Quarenta e Dois Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 937.040,38

Novencentos e Trinta e Sete Mil, Quarenta Reais e Trinta e Oito Centavos

Certidão emitida no dia: 28/02/2023

Término das informações referentes a esta Certidão

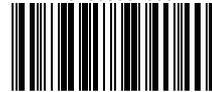
| MUNICÍPIO DE GUARUJÁ | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|--|
| SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS | | | | | | | | | |
| IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO | | | | | | | | | |
| PROPRIETARIO CARME NIETTO JUSTI | | | | | Nº CARNE 084858 | | | | |
| COMPROMISSARIO SULMAR SUL MARANHAO AGROPECUARIA LTDA | | | | | CADASTRO 3-1085-001-000 | | | | |
| LOCAL DO IMÓVEL R MAURICIO PAIVA LOPES - 20 - CLANDESTINO JD.ACAPULCO - Q 79 - L 1 11445-590 GUARUJA - SP | | | | | EMPLACAMENTO 20 | NÚMERO ANTIGO | EXERCÍCIO 2023 | ANO BASE 2023 | |
| ENDEREÇO PARA ENTREGA R MAURICIO PAIVA LOPES - 20 - CLANDESTINO JD.ACAPULCO L 1 11445-590 GUARUJA - SP | | | | | VIGENCIA 12/12 | | | | |
| | | | | | Nº PARCELAS 12 | | N.E. 00 | | |
| TIPO 15 | CATEG. 05 | PAV. 02 | ANDAR 01 | TESTADA 52,83 | AREA DE TERRENO 553,43 | VALOR M2 DO TERRENO 413,40 | VALOR VENAL DO TERRENO 228.787,96 | VALOR VENAL DO IMÓVEL 937.040,38 | |
| ELEV. 00 | GAR. 00 | SUITE 00 | Nº AMB. 02 | AREA CONSTRUIDA 627,37 | VALOR M2 CONSTRUÇÃO 1.188,34 | FATOR OBSOLESC. 0,9500 | VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 708.252,42 | VALOR CREDITO 0,00 | |
| NOTIFICAÇÃO RECIBO 2023 | | | | | VALOR TAXA REM. LIXO 1.997,94 | VALOR IMPOSTO 20.614,88 | VALOR TOTAL LANÇADO 22.612,82 | COTA UNICA COM DESCONTO 21.994,37 | |
| | | | | | VALOR DA 1ª PARCELA 1.884,53 | | | | |

| MUNICÍPIO DE GUARUJÁ | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|--|--|--|------------------------------------------------|--|--|--|--|
| SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS | | | | | | | | | |
| I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO | | | | | | | | | |
| CADASTRO 3-1085-001-000 | | | | | Nº CARNE 084858 | | | | |
| EXERCÍCIO 2023 | | | | | N.E. VALOR DA 1ª PARCELA 00 1.884,53 | | | | |
| PARCELAS | | | | | VENCIMENTO VALOR | | | | |
| ÚNICA | | | | | 19/01/2023 21.994,37 | | | | |
| 01/12 | | | | | 19/01/2023 1.884,53 | | | | |
| 02/12 | | | | | 15/02/2023 1.884,39 | | | | |
| 03/12 | | | | | 15/03/2023 1.884,39 | | | | |
| 04/12 | | | | | 12/04/2023 1.884,39 | | | | |
| 05/12 | | | | | 10/05/2023 1.884,39 | | | | |
| 06/12 | | | | | 13/06/2023 1.884,39 | | | | |
| 07/12 | | | | | 12/07/2023 1.884,39 | | | | |
| 08/12 | | | | | 10/08/2023 1.884,39 | | | | |
| 09/12 | | | | | 12/09/2023 1.884,39 | | | | |
| 10/12 | | | | | 11/10/2023 1.884,39 | | | | |
| 11/12 | | | | | 09/11/2023 1.884,39 | | | | |
| 12/12 | | | | | 07/12/2023 1.884,39 | | | | |

| MUNICÍPIO DE GUARUJÁ | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--------------------------|--|--|--|--|------------------------------|--|--|--|--|
| SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS | | | | | | | | | | | | | | |
| I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO | | | | | | | | | | | | | | |
| CADASTRO 3-1085-001-000 | | | | | EXERCÍCIO 2023 | | | | | ANO BASE 2023 | | | | |
| Nº CARNE 084858 | | | | | N.E. | | | | | EMISSAO 19/12/2022 | | | | |
| SR. CONTRIBUINTE: ESTE CARNÊ POSSUI OPÇÃO PARA O PAGAMENTO DO IPTU EM COTA ÚNICA COM DESCONTO OU PAGAMENTO PARCELADO NOS VENCIMENTOS CONSTANTES AO LADO. SE VOCÊ É CORRENTISTA DE UM DOS BANCOS CONVENIADOS, PODERÁ OPTAR POR DÉBITO AUTOMÁTICO DAS PARCELAS EM CONTA CORRENTE, NAS DATAS DE VENCIMENTO, ISENTO DE TARIFAS. PARA OPTAR PELO DÉBITO AUTOMÁTICO, COMPAREÇA A SUA AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA, MUNIDO COM O NÚMERO DO CADASTRO. ÀS PARCELAS DEBITADAS EM SUA CONTA CORRENTE SERÃO CONSIDERADAS QUITADAS PELA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ. | | | | | | | | | | | | | | |
| Legislações Aplicadas ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção de Lixo: | | | | | | | | | | | | | | |
| Lei Complementar nº 038/97 (Artigos 7 ao 39 e 173 ao 175) e suas atualizações. | | | | | | | | | | | | | | |
| Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 15.199/2022 | | | | | | | | | | | | | | |
| O IPTU a ser pago pelo contribuinte resulta da aplicação de alíquota fixada em lei sobre o valor venal do imóvel. A referida alíquota está prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 129/10. Conforme Lei Complementar nº 038/97, artigo 256, o prazo para Impugnação deste é de 20 (vinte) dias. | | | | | | | | | | | | | | |

Sr. Contribuinte, até a data 30/11/2022, constam dívidas em seu cadastro. Consulte no site www.guaruja.sp.gov.br ou entre em contato pelo telefone (13) 3355-2299 ou 3344-4200. Caso já tenha ocorrido a regularização destes junto à municipalidade, favor desconsiderar este informativo.

31085001000



ATENÇÃO SRS. CONTRIBUINTE.
INFORMAÇÕES SOBRE ISENÇÃO DE IPTU.

REQUISITOS BÁSICOS: Em todos os casos, o requerente deve comprovar titularidade do imóvel.

1. Aposentados, Pensionistas, Portadores de Deficiência (Física ou Mental), Ex-Combatentes ou Contribuintes com mais de 65 anos:

• Possuir um único imóvel e nele residir.

2. Desconto Feira Livre:

• Imóvel localizado em área de Feira Livre.

3. Entidades Assistenciais (Isenção de Taxa de Lixo e/ou Imunidade Tributária) e/ou Entidades Desportivas sem fins lucrativos (Isenção de IPTU):

• Não distribuir seu patrimônio ou rendas, a qualquer título.

• Aplicar seus recursos, no Brasil, na manutenção das finalidades essenciais da instituição.

• Utilização do imóvel conforme as atividades essenciais da instituição.

• Manter documentação fiscal.

4. Entidades Religiosas (Imunidade Tributária):

• Titularidade do imóvel ou locação.

• Utilização do imóvel conforme atividades essenciais.

Em conformidade com as disposições constantes na Lei Complementar nº 038/97, alterada pela Lei Complementar nº 070/03, Lei Complementar nº 168/14 e Lei Complementar nº 182/15 (regulamentada pelos decretos 12743/18 e 13202/19).

OBS.: As isenções deverão ser solicitadas através de requerimento instruído com as provas de cumprimento das exigências para a sua concessão, que deve ser apresentado entre os meses de março e agosto de cada ano, sob pena de perda do benefício fiscal no ano seguinte. (art.197 da Lei Complementar n.º 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 302/2022). Esclarecendo que a data inicial será publicada no Diário Oficial em comunicado da SEFIN (Secretaria de Finanças).

LOCAIS DE ATENDIMENTO

Coordenação de Receitas Territoriais – Paço Raphael Vitiello, Sala 11, Térreo – Av. Santos Dumont, nº 640, Santo Antônio - no horário das 9hs às 16hs. TEL.:(13) 3308-7000 RAMAIS 7655/7656/7657 ou na Unidade de Atendimento ao Contribuinte em Vicente de Carvalho - Rua Cunhambebe, nº 500, Vila Alice - no horário das 9hs às 16hs. TEL.:(13) 3342-5872

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, emitir 2.^a via do boleto com valores atualizados no site www.guaruja.sp.gov.br, para pagamento nas agências bancárias das instituições financeiras credenciadas ou mesmo pela Internet.
- 3 - Nenhuma instituição financeira está autorizada a receber após 28/12/2023. 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

- Consultar o site da P.M.G. www.guaruja.sp.gov.br

BANCOS AUTORIZADOS PARA DÉBITO AUTOMÁTICO

- Caixa Econômica Federal
- Banco Bradesco
- Banco Itaú
- Banco Santander

INSTRUÇÕES GERAIS

- Sr. Contribuinte, verifique neste carnê o emplacamento correto e o utilize no seu imóvel.



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

CARME NIETTO JUSTI - IPTU - 3-1085-001-000

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

Proprietário
Compromissário(s)
Identificação da Dívida
Valor Total Devido

CARME NIETTO JUSTI
 SULMAR SUL MARANHAO AGROPECUARIA LTDA
 IPTU - 3-1085-001-000
 R\$ 430.347,12

| 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 | 2014 | 2014 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 15414/2015 | 8.540,75 | 3.057,42 | 15.363,59 | 6.746,41 | 33.708,17 | 3.370,81 | 22,87 | 37.101,85 | |
| | | | | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado: 15167161920158260223</i> |
| 3 | 2014 | 2014 | Imp.Territorial | Execut Cód 9 | 15415/2015 | 384,70 | 137,70 | 743,62 | 303,84 | 1.569,86 | 156,98 | 0,00 | 1.726,84 | |
| | | | | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado: 15167161920158260223</i> |
| 3 | 2014 | 2015 | ISSQN | Execut Cód 9 | 34938/2015 | 2.974,43 | 1.064,79 | 5.217,49 | 2.349,54 | 11.606,25 | 1.160,62 | 22,87 | 12.789,74 | |
| | | | | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado: 15274173920158260223</i> |
| 3 | 2015 | 2015 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18467/2016 | 11.529,10 | 3.882,45 | 17.859,68 | 7.883,59 | 41.154,82 | 4.115,48 | 22,87 | 45.293,17 | |
| | | | | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado: 15078309420168260223</i> |
| 3 | 2016 | 2016 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18327/2017 | 13.875,84 | 4.237,32 | 17.055,25 | 7.310,80 | 42.479,21 | 4.247,92 | 21,12 | 46.748,25 | |
| | | | | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado: 15042918620178260223</i> |
| 3 | 2017 | 2017 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 19398/2018 | 15.052,48 | 4.246,51 | 14.544,53 | 6.180,42 | 40.023,94 | 4.002,39 | 20,14 | 44.046,47 | |
| | | | | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado: 15031344420188260223</i> |
| 3 | 2017 | 2017 | Multa Infrações | Execut Cód 9 | 39549/2018 | 3.235,69 | 0,00 | 2.966,76 | 1.328,55 | 7.531,00 | 753,10 | 20,14 | 8.304,24 | |
| | | | | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado: 15051012720188260223</i> |
| 3 | 2017 | 2017 | ISSQN | Execut Cód 9 | 43904/2018 | 1.765,90 | 474,61 | 1.423,84 | 607,17 | 4.271,52 | 427,15 | 20,14 | 4.718,81 | |
| | | | | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado: 15057802720188260223</i> |
| 3 | 2017 | 2017 | Tx.Const.Loteam | Execut Cód 9 | 43905/2018 | 1.868,30 | 502,13 | 1.506,40 | 642,37 | 4.519,20 | 451,92 | 0,00 | 4.971,12 | |



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

CARME NIETTO JUSTI - IPTU - 3-1085-001-000

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|------|-----------------|-----------------|------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------|-------------------|
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15057802720188260223 | | |
| 3 | 2017 | 2017 | Tx.Const.Loteam | Execut Cód 9 | 43906/2018 | 1.868,30 | 502,13 | 1.506,40 | 642,37 | 4.519,20 | 451,92 | 0,00 | 4.971,12 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15057802720188260223 | | |
| 3 | 2017 | 2019 | Tx. Expediente | Execut Cód 9 | 45871/2019 | 167,00 | 42,60 | 97,98 | 46,00 | 353,58 | 35,35 | 19,12 | 408,05 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15218022920198260223 | | |
| 3 | 2018 | 2018 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18508/2019 | 15.825,48 | 4.253,31 | 12.015,62 | 5.441,09 | 37.535,50 | 3.753,55 | 19,12 | 41.308,17 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15002500820198260223 | | |
| 3 | 2019 | 2019 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18170/2020 | 17.021,70 | 4.341,97 | 9.642,90 | 4.688,39 | 35.694,96 | 3.569,49 | 18,40 | 39.282,85 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15022114720208260223 | | |
| 3 | 2019 | 2019 | Multa Infrações | Execut Cód 9 | 38385/2020 | 6.471,38 | 0,00 | 3.631,70 | 1.782,49 | 11.885,57 | 1.188,55 | 18,40 | 13.092,52 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15038630220208260223 | | |
| 3 | 2019 | 2019 | Multa Infrações | Execut Cód 9 | 38386/2020 | 6.471,38 | 0,00 | 3.796,78 | 1.782,49 | 12.050,65 | 1.205,06 | 0,00 | 13.255,71 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15038630220208260223 | | |
| 3 | 2020 | 2020 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18713/2021 | 17.906,86 | 4.396,70 | 6.595,07 | 4.076,71 | 32.975,34 | 3.297,53 | 17,72 | 36.290,59 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15011744820218260223 | | |
| 3 | 2020 | 2022 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 41549/2022 | 6.021,58 | 1.425,10 | 1.140,08 | 1.103,95 | 9.690,71 | 969,07 | 16,27 | 10.676,05 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15021372220228260223 | | |
| 3 | 2020 | 2022 | Tx.Remoç.Lixo | Execut Cód 9 | 41550/2022 | 450,00 | 106,50 | 85,20 | 82,50 | 724,20 | 72,42 | 0,00 | 796,62 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15021372220228260223 | | |
| 3 | 2021 | 2021 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 18549/2022 | 19.438,04 | 4.600,22 | 4.715,31 | 3.563,41 | 32.316,98 | 3.231,69 | 16,27 | 35.564,94 |
| | | | | | | | | | | | <i>Proc. Unificado:</i> 15019241620228260223 | | |
| 3 | 2022 | 2022 | Imp. Predial | Simples | 18073/2023 | 20.780,87 | 4.516,47 | 1.900,73 | 1.801,94 | 29.000,01 | 0,00 | 0,00 | 29.000,01 |
| Total | | | | | | 171.649,78 | 41.787,93 | 121.808,93 | 58.364,03 | 393.610,67 | 36.461,00 | 275,45 | 430.347,12 |
| TOTAL EM DÉBITO | | | | | | | | | | | | | 430.347,12 |

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



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230323109

1. Responsável Técnico

WALDIVIA BORGES DE AGUIAR

Título Profissional: Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho

RNP: 2604021412

Empresa Contratada:

Registro: 5060258755-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Rua MAURÍCIO PAIVA LOPES

Nº: 20

Complemento:

Bairro: JARDIM ACAPULCO

Cidade: Guarujá

UF: SP

CEP: 11445-590

Processo Judicial: 0003568-05.2021.8.26.0223 Data de Nomeação: 23/11/2022

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 5.390,00

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua MAURICIO PAIVA LOPES

Nº: 20

Complemento:

Bairro: JARDIM ACAPULCO

Cidade: Guarujá

UF: SP

CEP: 11445-590

Data de Início: 23/11/2022

Previsão de Término: 31/12/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

| | | | Quantidade | Unidade |
|-----------------|----------------|---------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Execução | | | | |
| 1 | Perícia | Edificação de Materiais Mistos | 627,37000 | metro quadrado |

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Processo Digital nº: 0003568-05.2021.8.26.0223
Classe Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio
Exequente: Administradora Jardim Acapulco Sc Ltda
Executado: Sulmar Sul Maranhao Agropecuaria Ltda e outro

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

WALDIVIA BORGES DE AGUIAR - CPF: 086.573.798-30

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 28/02/2023

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230230323109

Versão do sistema

Impresso em: 28/02/2023 21:05:45

Laudo de Avaliação de Uso Restrito

| | | | |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1 - Identificação: | | | |
| Endereço completo do imóvel Rua Mauricio Paiva Lopes | | Número 20 | Complemento |
| Bairro Loteamento Jardim Acapulco | Cidade Guarujá | UF SP | CEP 11.445.590 |



| | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 - Caracterização da região: | | | | | |
| Utilização <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outros | Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Gás Central <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública | Padrão da região <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo | Restritivos <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Inundação <input type="checkbox"/> Ventos Fortes | Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 - Terreno: | | | | | |
| Topografia <input checked="" type="checkbox"/> PLANA <input type="checkbox"/> ACLIVE <input type="checkbox"/> DECLIVE <input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO | | | | | Formato <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR |
| Área construída | Frente | Fundos | Lado direito | Lado esquerdo | Fração ideal |
| 627,37 m² | m | m | m | m | % |

4 - Edificação:

| | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| 4.1 - Unidade Avaliada: | | | | | |
| Tipo <input type="checkbox"/> SALA <input type="checkbox"/> TERRENO <input type="checkbox"/> CASA <input type="checkbox"/> APARTAMENTO <input type="checkbox"/> SOBRADO <input type="checkbox"/> GALPÃO <input checked="" type="checkbox"/> OUTROS | | | | | |
| Utilização do imóvel <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> MISTA <input type="checkbox"/> OUTROS Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo | | | | | |
| Tipologias Construtivas (Padrão) <input checked="" type="checkbox"/> ECONÔMICO <input type="checkbox"/> SIMPLES <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> SUPERIOR <input type="checkbox"/> FINO <input checked="" type="checkbox"/> LUXO | | | Estado de conservação <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input checked="" type="checkbox"/> RUIM | | |
| Fachada | | Esquadrias | | Nº de pavimentos | Idade aparente |
| | | Alumínio | | 2 | 20 anos |
| Áreas Privativa: m² Garagem e Uso comum: m² Total: 627,370 m² Nº de vaças de garagem: 0 COBERTAS 10 DESCOBERTAS | | | | | |

| | | | |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Existe condomínio formal? | | <input checked="" type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| Padrão de acabamento do condomínio | | Estado de conservação | |
| <input type="checkbox"/> ECONÔMICO | <input type="checkbox"/> SIMPLES | <input type="checkbox"/> MÉDIO | <input type="checkbox"/> SUPERIOR |
| <input checked="" type="checkbox"/> LUXO | <input type="checkbox"/> FINO | <input type="checkbox"/> ÓTIMO | <input type="checkbox"/> BOM |
| <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> RUIM | | |
| Infra estrutura do condomínio | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Playground | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input checked="" type="checkbox"/> Jardins | <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra de tênis | <input checked="" type="checkbox"/> Sistema de Telefonia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Antena parabólica | <input type="checkbox"/> Gerador |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lojas de Conveniências | <input type="checkbox"/> Depósito individual | <input type="checkbox"/> Portaria de acesso | |

5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 SIM **NÃO** Em caso negativo, justificar:

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?
 Proprietário Inquilino Invasor Desconhecido

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
 SIM **NÃO** Em caso negativo, justificar:

5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)
 SIM **NÃO** Em caso positivo, esclarecer:

5.5 - O imóvel foi construído com a utilização de sistema construtivo não convencional ou inovador?
 SIM **NÃO** Em caso positivo, esclarecer:

5.6 - O terreno apresenta sinais/ evidências de passivo ambiental, tais como contaminação do solo, derramamento de produtos químicos ou outros?
 SIM **NÃO** Em caso positivo, esclarecer:

6 - Manifestações sobre a garantia:

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?

SIM **NÃO (justifique em observações)**

7 - Observações:

8 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

| | | | | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------|
| 1 | <p>Código do imóvel: CA0036_RBT</p> <p>Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: 06 suítes sendo 1 máster com closet e hidromassagem, ampla sala de estar com varanda mobiliada, home theater, sala com lareira, sala de jantar, lavabo, cozinha com armários planejados, despensa, área de serviços e casa de caseiros.1.000 m² de terreno 04 vagas de garagem.Lazer com amplo jardim e espaço zen, piscina com deck, spa com sauna úmida, e espaço gourmet completo com churrasqueira e forno de pizza.</p> <p>Link do anúncio: https://www.reoboteimobiliaria.com.br/imovel/casa-com-6-dormitorios-a-venda-525-m-por-r-6-000-000-00-acapulco-guaruja-2549473215/</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: Rebote Imobiliaria | | Telefone: (13) 99732-0710 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Luxo | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 525,00 |
| 2 | <p>Código do imóvel: VM1176</p> <p>Localização: Avenida Kensei Tamayose, Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: 6 suítes, sendo 1 máster com closet e hidromassagem, sala para 3 ambientes, lavabo, cozinha com armários, despensa, lavanderia e dependência de empregada.</p> <p>Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-com-piscina-jardim-acapulco-guaruja-sp-657m2-id-2578813606/</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: VERDE MAR IMOVEIS E BENS LTDA | | Telefone: (11) 99847-8852 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Fino | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 657,00 |
| 3 | <p>Código do imóvel: 47</p> <p>Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: Com fachada moderna e sofisticada, materiais sofisticados, como painéis de madeira de reflorestamento que segue como uma extensão da porta de entrada. ...a propriedade foi amplamente revestida com acabamentos de primeira qualidade, como porcelanatos, mármore .</p> <p>Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-500m2-id-7549473215/</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: SI Acapulco Guarujá Imoveis | | Telefone: (11) 98217-5984 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Luxo | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 500,00 |
| 4 | <p>Código do imóvel: CA0513</p> <p>Localização: Avenida Romão Fidalgo Salgado Neto , Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: 6 Suítes sendo 1 Master com closet e hidro; Sala de estar;Sala de jantar; Espaço gourmet; Lavabo; Cozinha moderna e armários planejados; Lavanderia; Imóvel com 10 vagas de garagem. Espaço Gourmet integrado com churrasqueira, forno e cozinha; Espaço de jogos; Piscina; Solário.</p> <p>Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-quaruja-sp-1210m2-id-2584720096/</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: Rocha Imoveis | | Telefone: (13) 99119-0060 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Luxo | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 1210,00 |
| 5 | <p>Código do imóvel: CA0016_RBT</p> <p>Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: Construção de qualidade e fino acabamento, móveis planejados, sistema elétrico, ar condicionado, iluminação e esquadrias de ultima geração. Sala 2 ambientes grandes, 1 suite, 1 lavabo, área gourmet fechada e integrada com a cozinha, portas com abertura até a ultima folha com acesso área externa, piscina com cascata, sauna, e spa. Segundo pavimento: 5 Suítes, suite master com closet e banheira, sacada com vista para a piscina, móveis planejados em todas as suítes.</p> <p>Link do anúncio: https://www.reoboteimobiliaria.com.br/imovel/casa-alto-padrão-nova-6-suítes-jardim-acapulco-quaruja-sp/CA0016_RBT</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: Rebote imobiliaria | | Telefone: (13) 99732-0710 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Luxo | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 410,00 |
| 6 | <p>Código do imóvel: 22536kik</p> <p>Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: frente praça, com 06 suítes, sendo 1 master com closet e hidromassagem, sala para 3 ambientes com varanda móvel, home theater, lavabo, cozinha, área de serviços e suite de empregada.1.680 m² de terreno 04 vagas.Lazer com jardim, piscina com cascata e sauna integrada, academia e espaço gourmet com churrasqueira e forno de pizza.</p> <p>Link do anúncio: https://www.reoboteimobiliaria.com.br/imovel/casa-com-6-dormitorios-a-venda-600-m-por-r-7-500-000-00-acapulco-quaruja-sp/CA0054_RBT</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: Rebote Imobiliaria | | Telefone: (13) 99732-0710 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Fino | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 600,00 |
| 7 | <p>Código do imóvel: CA0005_CELIAI</p> <p>Localização: Avenida Kensei Tamayose, 777, Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: Esta casa possui 6 suítes, 10 banheiros, dependência de empregada, ampla sala com 4 ambientes, lavabo, cozinha com armários, varanda, sauna, piscina, churrasqueira, 4 vagas de garagem.</p> <p>Link do anúncio: https://www.celiainoveisporanga.com/imovel/casa-a-venda-jardim-acapulco-guaruja-sp/CA0005_CELIAI</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: Celia corretora | | Telefone: (13) 99771-3567 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Fino | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 885,00 |
| 8 | <p>Código do imóvel: CA4125</p> <p>Localização: Rua Álvaro José Rodrigues Valente, 240 Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: Esta casa possui 6 suítes, 9 banheiros, closet, piscina, sauna, churrasqueira, lavanderia, dependência de empregada, 6 vagas de garagem.</p> <p>Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-com-piscina-jardim-acapulco-quaruja-sp-578m2-id-2599297769/</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: Factual Negócios Imobiliários Acapulco | | Telefone: (13) 2191-1800 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Fino | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 578,00 |
| 9 | <p>Código do imóvel: AK37230</p> <p>Localização: Avenida Kensei Tamayose, 81 Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: Casa com dois andares sendo 5 suítes, uma no térreo, ampla sala com 3 ambientes, Home Theater, Ar Condicionado, cozinha, dependência de empregada, despensa, lavabo Uma bela área de lazer, piscina, churrasqueira, Forno de pizza, sauna, varanda Gourmet e Jacuzzi com 6 vagas de garagem.</p> <p>Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-com-piscina-jardim-acapulco-guaruja-sp-560m2-id-260644416/</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: ALK Imóveis | | Telefone: (11) 99216-8323 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Fino | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 560,00 |
| 10 | <p>Código do imóvel: CA0072_RBT</p> <p>Localização: Condomínio Jardim Acapulco, Guarujá/SP</p> <p>Descrição: 06 suítes climatizadas, todas com armários embutidos, sendo 1 máster com hidromassagem e closet, sala 3 ambientes com terraço móvel, home theater, lavabo, copa, cozinha planejada, despensa, lavanderia e dependência de empregada. 06 vagas Lazer com amplo jardim e rico paisagismo, espelhos d'água, piscina, sauna úmida, SPA/Ofurô, espaço zen e varanda gourmet com churrasqueira.</p> <p>Link do anúncio: https://www.reoboteimobiliaria.com.br/imovel/casa-com-6-dormitorios-a-venda-970-m-por-r-9-000-000-00-acapulco-guaruja-2549473215/</p> | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | | Fonte de informação: Rebote Imobiliaria | | Telefone: (13) 99732-0710 | |
| | | Idade Aparente | Conservação: Boa | Padrão: Fino | |
| | | Frete | (m) Área terreno (m²) | Área edificação (m²) | 970,00 |

| | | | | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|--|
| 11 | Código do imóvel: 814 | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | Localização: Rua Julieta de Azevedo Bonavides, 135 - Jardim Acapulco, Guarujá - SP | Fonte de informação: Igor Braga Imóveis | | Telefone: (13) 99705-6930 | |
| | Descrição: Casa mobiliada, decorada, 6 suítes, closet, sala para 2 ambientes com lavabo e varanda, 650m² de área construída, cozinha planejada, piscina, sauna, churrasqueira, quadra de futebol. | Idade Aparente: - | Conservação: Bom | Padrão: Luxo | |
| | Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-650m2-id-2556121001/ | Frete (m): - | Área terreno (m²): - | Área edificação (m²): 650,00 | |
| 12 | Código do imóvel: 12B50D5 | Bairro: Acapulco | Cidade: Guarujá | UF: SP | |
| | Localização: Avenida Kensei Tamayose, 100 Jardim Acapulco, Guarujá - SP | Fonte de informação: Fabio Alexandre Kim | | Telefone: (11) 94726-6270 | |
| | Descrição: - 6 suítes no piso superior, máster com closet, sala de banho, sala íntima, massagem e jacuzzi, Sala com pé direito duplo, mármore, home Theater - Sala de jantar sobre espelho de água - Cozinha planejada - Lazer incomparável, piscina grande, jacuzzi, espaço zen, churrasqueira, forno de pizza, campo de futebol gramado, sauna, solarium. Nenhuma construção na frente. | Idade Aparente: - | Conservação: Bom | Padrão: Fino | |
| | | Frete (m): - | Área terreno (m²): - | Área edificação (m²): 1400,00 | |

9 - Aplicação da Norma Diretamente

| Amostra | Área (m²) | Valor (R\$) | Dados Iniciais R\$/m² | Ff (1) | Ftr (2) | Fa (3) | Homogeneização R\$/m² |
|------------------------------|-----------|---------------|-----------------------|--------|---------|--------|-------------------------|
| 1 | 525,00 | 6.000.000,00 | 11.428,57 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 9.792,11 |
| 2 | 657,00 | 4.700.000,00 | 7.153,73 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 6.171,78 |
| 3 | 500,00 | 10.800.000,00 | 21.600,00 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 18.394,56 |
| 4 | 1.210,00 | 14.000.000,00 | 11.570,25 | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 11.004,12 |
| 5 | 410,00 | 4.900.000,00 | 11.951,22 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | 9.928,30 |
| 6 | 600,00 | 7.500.000,00 | 12.500,00 | 0,90 | 1,00 | 0,94 | 10.542,27 |
| 7 | 885,00 | 10.000.000,00 | 11.299,44 | 0,90 | 1,00 | 1,03 | 10.502,17 |
| 8 | 578,00 | 6.500.000,00 | 11.245,67 | 0,90 | 1,00 | 0,93 | 9.396,24 |
| 9 | 560,00 | 4.250.000,00 | 7.589,29 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | 6.291,21 |
| 10 | 970,00 | 9.000.000,00 | 9.278,35 | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 8.823,69 |
| 11 | 650,00 | 4.300.000,00 | 6.615,38 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 5.692,07 |
| 12 | 1.400,00 | 13.500.000,00 | 9.642,86 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 9.339,77 |
| MEDIA DA AMOSTRA | | | | | | | 9.656,52 |
| Saneamento da amostra (+10%) | | | | | | | Valor Mínimo: 8.690,87 |
| | | | | | | | Valor Máximo: 10.622,18 |

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição (3) - Fator de Área

10 - Cálculo do Valor de Avaliação Sem Saneamento das Amostras

| | | | | | |
|------------------------|-----------|-------------|--------------|---------------------|-------------------------|
| Área do terreno | - m² | Valor do m² | | Valor do terreno | 0 |
| Área útil | 778,08 m² | Valor do m² | R\$ 9.656,52 | Valor da edificação | R\$ 7.513.547,84 |
| Valor do imóvel | | | | | R\$ 7.514.000,00 |

Valor de Avaliação conforme o Mercado

11 - Saneamento de Amostras:

| Amostra | Área (m²) | Valor (R\$) | Dados Iniciais R\$/m² | Ff (1) | Ftr (2) | Fa (3) | Homogeneização R\$/m² | condição |
|---------|-----------|---------------|-----------------------|--------|---------|--------|-----------------------|-----------|
| 1 | 525,00 | 6.000.000,00 | 11.428,57 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 9.792,11 | Aprovada |
| 2 | 657,00 | 4.700.000,00 | 7.153,73 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 6.171,78 | Reprovada |
| 3 | 500,00 | 10.800.000,00 | 21.600,00 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 18.394,56 | Reprovada |
| 4 | 1.210,00 | 14.000.000,00 | 11.570,25 | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 11.004,12 | Aprovada |
| 5 | 410,00 | 4.900.000,00 | 11.951,22 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | 9.928,30 | Aprovada |
| 6 | 600,00 | 7.500.000,00 | 12.500,00 | 0,90 | 1,00 | 0,94 | 10.542,27 | Aprovada |
| 7 | 885,00 | 10.000.000,00 | 11.299,44 | 0,90 | 1,00 | 1,03 | 10.502,17 | Aprovada |
| 8 | 578,00 | 6.500.000,00 | 11.245,67 | 0,90 | 1,00 | 0,93 | 9.396,24 | Aprovada |
| 9 | 560,00 | 4.250.000,00 | 7.589,29 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | 6.291,21 | Reprovada |
| 10 | 970,00 | 9.000.000,00 | 9.278,35 | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 8.823,69 | Aprovada |
| 11 | 650,00 | 4.300.000,00 | 6.615,38 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 5.692,07 | Reprovada |
| 12 | 1.400,00 | 13.500.000,00 | 9.642,86 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 9.339,77 | Aprovada |

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição (3) - Fator de Área (4) Fator Cálculo Coeficiente Imóveis Urbanos

| FAIXA CONSIDERADA PARA SANEAMENTO DAS AMOSTRAS | |
|------------------------------------------------|---------------|
| VALOR MÉDIO DO m² APÓS HOMOGENEIZAÇÃO | R\$ 9.656,52 |
| VALOR MÉDIO - 30% - MÍNIMO ADMISSÍVEL | R\$ 6.759,57 |
| VALOR MÉDIO + 30% - MÁXIMO ADMISSÍVEL | R\$ 12.553,48 |

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

| Amostra | Área (m²) | Valor (R\$) | Dados Iniciais R\$/m² | Ff (1) | Ftr (2) | Fa (3) | Homogeneização R\$/m² |
|------------------------------|-----------|---------------|-----------------------|--------|---------|--------|-------------------------|
| 1 | 525,00 | 6.000.000,00 | 11.428,57 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 9.792,11 |
| 2 | 657,00 | 4.700.000,00 | 7.153,73 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | REPROVADA |
| 3 | 500,00 | 10.800.000,00 | 21.600,00 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | REPROVADA |
| 4 | 1.210,00 | 14.000.000,00 | 11.570,25 | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 11.004,12 |
| 5 | 410,00 | 4.900.000,00 | 11.951,22 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | 9.928,30 |
| 6 | 600,00 | 7.500.000,00 | 12.500,00 | 0,90 | 1,00 | 0,94 | 10.542,27 |
| 7 | 885,00 | 10.000.000,00 | 11.299,44 | 0,90 | 1,00 | 1,03 | 10.502,17 |
| 8 | 578,00 | 6.500.000,00 | 11.245,67 | 0,90 | 1,00 | 0,93 | 9.396,24 |
| 9 | 560,00 | 4.250.000,00 | 7.589,29 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | REPROVADA |
| 10 | 970,00 | 9.000.000,00 | 9.278,35 | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 8.823,69 |
| 11 | 650,00 | 4.300.000,00 | 6.615,38 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | REPROVADA |
| 12 | 1.400,00 | 13.500.000,00 | 9.642,86 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 9.339,77 |
| MEDIA DA AMOSTRA | | | | | | | 9.916,08 |
| Saneamento da amostra (+10%) | | | | | | | Valor Mínimo: 8.924,47 |
| | | | | | | | Valor Máximo: 10.907,69 |

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição (3) - Fator de Área (4) Fator Cálculo Coeficiente Imóveis Urbanos

12 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA SEM CÁLCULO DE VALOR DE TERRENO EM QUADRA COMERCIAL

| | | | |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------|
| Depreciação* | 52,60 % | Necessitando de Reparos Importantes | 0 |
| Área Total | 627,37 m ² | Valor do m ² | R\$ 8.924,47 |
| Valor do imóvel | | Valor do Imóvel | R\$ 2.653.901,19 |

*Todos os imóveis estão no mesmo estado de conservação

13 - Resumo da Avaliação

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor de Avaliação conforme o Mercado | R\$ 2.653.901,19 | Valor por extenso Dois milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, novecentos e hum reais e dezenove centavos |
| PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO - 28/02/2023. | | |

Recebemos o seu contato!

Pri Imóveis Santos <envio@i-value.com.br>

Dom, 26/02/2023 18:57

Para: waldiviaborges@hotmail.com <waldiviaborges@hotmail.com>



(13) 3307-4211

pri.imoveissantos@gmail.com

Olá WALDIVIA BORGES DE AGUIAR!

O corretor recebeu as suas informações e o seu interesse no imóvel:



- Acapulco

Venda: R\$ 3.100.000,00

Aguarde um contato do corretor, em breve.

Essa mensagem é automática. Em caso de dúvida, entre em contato com Pri Imóveis Santos através do telefone (13) 3307-4211 ou e-mail pri.imoveissantos@gmail.com.