

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE LOTE URBANO

EMPREENDIMENTO RIVIERA DE SANTA CRISTINA - GLEBA III

Lote 11 - Quadra “KN” objeto da matrícula nº 40.830 do CRI de Avaré/SP.



PROCESSO DIGITAL Nº: 1001021-15.2022.8.26.0263

CLASSE – ASSUNTO: Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

REQUERIDO: Antonio Ciriaco de Melo

SUMÁRIO:

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	3
2. NORMAS TECNICAS	3
3. OBJETIVO E FINALIDADE	3
4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
5. VISTORIA	4
6. DESCRIÇÕES DO OBJETO	5
6.1 ACESSO	7
6.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	8
6.3 INFRAESTRUTURA URBANA DO CONDOMÍNIO	8
6.4 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
7. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	9
7.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	9
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	10
8.1 HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	10
8.2 COLETA DE DADOS	10
8.3 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS	11
8.4 PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	13
8.5 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	14
9. QUESITOS	15
10. CONCLUSÃO	15
11. ENCERRAMENTO	16
11.1 ANEXOS	16
11.2 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA	16
11.3 TERMO DE ENCERRAMENTO	17

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Alessandro de Oliveira Leite, profissional qualificado na qualidade de Corretor de Imóveis, devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI/SP) sob o número 137816, em estrita consonância com as disposições normativas da Lei nº 1.066, datada de 22 de novembro de 2007, cuja publicação oficial ocorreu no Diário Oficial da União em 29 de novembro de 2007, a qual versa sobre a atribuição e regulamentação pertinente à competência para a elaboração e estruturação da Avaliação Mercadológica por Corretores de Imóveis, tem a honra de apresentar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se segue:

2. NORMAS TECNICAS

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992.

Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

- NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-4 – Empreendimentos
- NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

3. OBJETIVO E FINALIDADE

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, considerando-se como data base o mês de dezembro de 2023 e tendo como finalidade a apuração do valor de venda para o imóvel em questão nos autos, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram sua execução.

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- SOLICITANTE**

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado pelo **EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA DA COMARCA DE ITAI – SP**, conforme os Autos do Processo Digital de controle nº **1001021-15.2022.8.26.0263**.

- REQUERENTE**

Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

- REQUERIDO**

Antonio Ciriaco de Melo

- DOCUMENTAÇÃO**

Estavam disponíveis para a avaliação os seguintes documentos:

- ✓ Matrícula do Terreno de nº 40.830 do CRI de Avaré/SP

Para elaboração do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi utilizado dados descritos nos autos, sendo importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos do imóvel.

5. VISTORIA

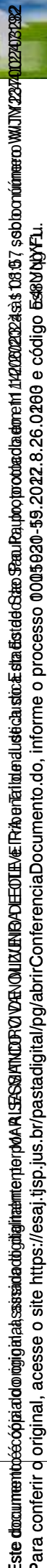
O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 02 de dezembro de 2023, onde foram levantadas todas as benfeitorias e construções existentes na propriedade.

Durante a vistoria aproveitei para estudar o entorno imediato da propriedade de forma a caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na mesma região geoeconômica.

6. DESCRIÇÕES DO OBJETO

Trata-se de um Lote Urbano Residencial de nº 11 da Quadra “KN” sem nenhuma edificação, localizado em Frente para a Rua 140 do Condomínio Riviera de Santa Cristina, Gleba III, Município de Itaipava/SP, com as seguintes características físicas e especificações:

- **Matrícula:** 40.830 – 1º CRI de Avaré/SP;
- **Área Total do Lote na Matrícula:** 600,00 m²
- **Posição na Quadra:** Ao lado do Terreno de Esquina;
- **Formato:** Retangular;
- **Solo superficial:** Seco
- **Topografia:** Pequeno Declive;
- **Confrontações:** Com frente para a Rua nº 140 em 20,00 metros; pelos fundos com o Lote nº 08 em 12,00 metros; do lado direito de quem da Rua nº 140 olha para o imóvel, confronta com o Lote nº 12 em 30,00 metros e do lado esquerdo de quem olha da Rua nº 140 para o imóvel, confronta com o Lote nº 10 em 30,00 metros, fechando o perímetro de 100 metros e encerrando uma área de 600,00 m²;
- **Referência principal:** com aproximadamente 300 metros das águas da Represa Jurumirim, 170 metros do asfalto, 1100 metros do lote Clube do Empreendimento e com aproximadamente 2000 metros da Portaria Principal e da Rodovia SP 268;



Este documento não contém nenhuma informação pessoal e não deve ser divulgado para terceiros. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para mais informações, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005920-59/2022, o código 8.26.0269 e o código 8588999FL.



Este documento não contém nenhuma informação pessoal e não deve ser divulgado para terceiros. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para mais informações, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005920-59/2022, o código 8.26.0269 e o código 8588999FL.

Este documento não contém nenhuma informação pessoal e não deve ser divulgado para terceiros. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para mais informações, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005920-59/2022, o código 8.26.0269 e o código 8588999FL.

6.1 ACESSO

- Ficando aproximadamente à 2000 metros da Portaria Principal e da Rodovia SP 268, com frente para Rua 140 que não possui pavimentação, porém ficando aproximadamente à 480 metros da Avenida 3, que é toda pavimentada e ligando a portaria ao clube do Empreendimento, com condições de acesso favoráveis e boa praticabilidade durante o ano todo.

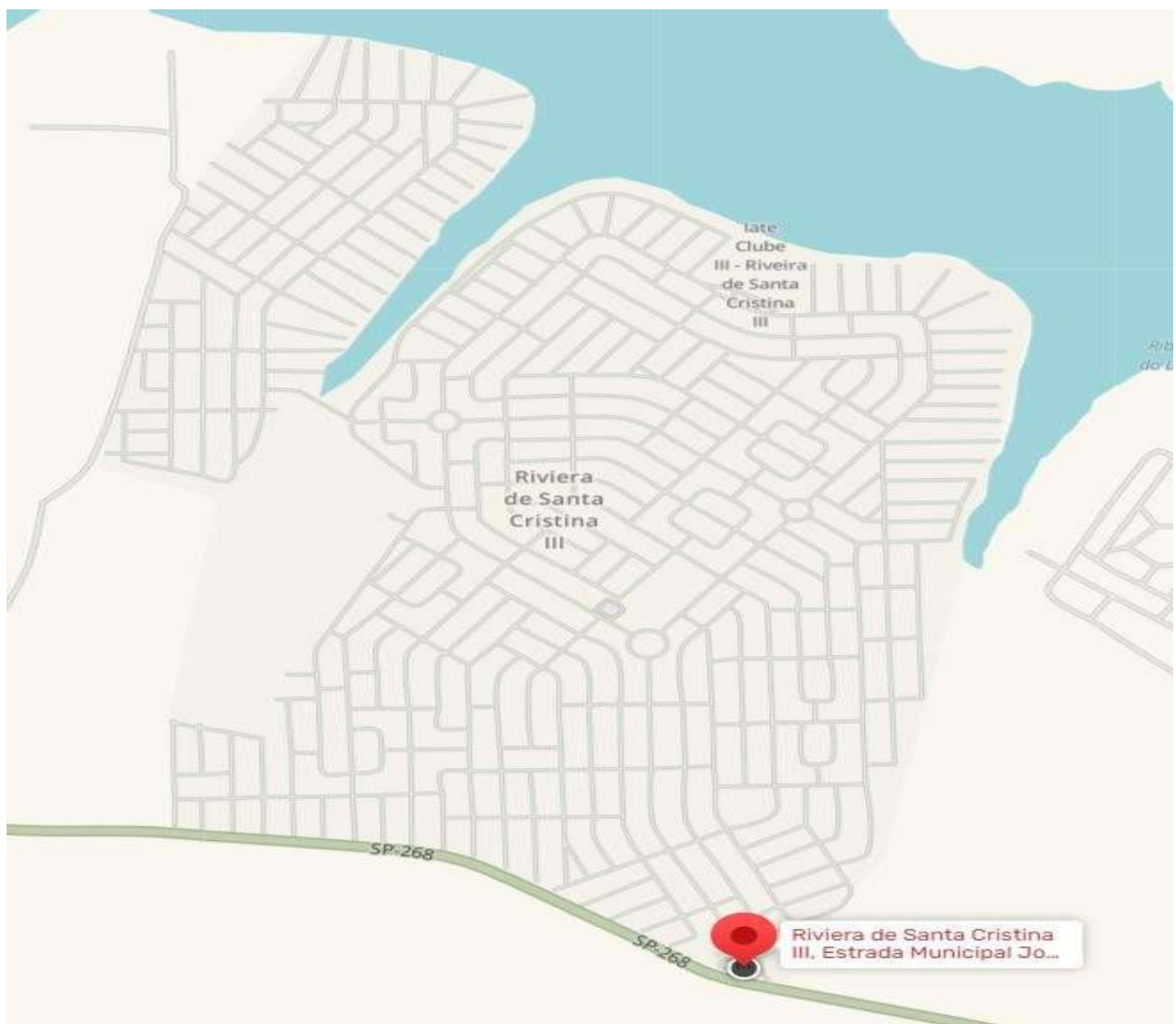


Foto Área Localização da Portaria Social do Empreendimento - Fonte: Google Earth



Mapa Atualizado do Condomínio

6.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

Tipo de imóvel: Estabelecimentos Residenciais Térreas ou Assobradadas

Padrão construtivo: Normal a Alto e Alto.

6.3 INFRAESTRUTURA URBANA DO CONDOMINIO

O Empreendimento Riviera de Santa Cristina III, assim como as outras Glebas da Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda. na região são destinados ao lazer, localizados às margens da Represa Jurumirim e caracterizados por uso de predominância residencial, possuindo melhoramentos como água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer com piscina, quadras esportivas e restaurante, transportes, TV a cabo, portaria 24 horas com controle de acesso, vigilância, etc.

6.4 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia "Terreno", no condomínio avaliatório do município Itaí/SP, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário pré-aquecimento, tendo desempenho de Comportamento Normal, Nível de Ofertas Alta no Local e estimando-se sua liquidez de médio a longo prazo (de 6 meses a um ano)

Estes comportamentos se devem principalmente pelas exigências do padrão de construção e das altas taxas de manutenção cobradas pelo condomínio, que foram somadas a crise mundial da COVID-19 que causou o aumento generalizado dos materiais de construção e desaquecimento da economia pelo mundo, pelo país e consequentemente na região do imóvel avaliado.

7. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

7.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do **método comparativo direto de dados de mercado**, nos termos do item 7.2.1 da NBR- 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição: Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

8.1 HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

8.2 COLETA DE DADOS

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Parecer Técnico de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são lotes sem construção localizados no Riviera de Santa Cristina– Gleba III, com áreas semelhantes ao imóvel avaliado, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.



Foto Área da Localização das Amostras usadas nos cálculos – Fonte: Google Heart

8.3 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis que influenciam concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes **FATORES**:

- **V/M²**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- **Fator Oferta**: Corrige a elasticidade quando é oferta ou venda efetiva sendo: 0,8 para opiniões de mercado, 0,9 para oferta e 1,00 para venda.
- **Fator Proximidade do Clube**: Transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração como critérios de valorização ou desvalorização a localização em relação ao Clube. Será considerado o índice = 1,00 para amostras na região do imóvel avaliando, será considerado o índice = 0,80 para amostras mais distantes do Clube do que o imóvel avaliando e será considerado o índice = 1,20, para amostras mais próximas do Clube do que o imóvel avaliando.
- **Fator Proximidade do Asfalto ou Asfaltado**: Transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração como critérios de valorização ou desvalorização a localização em relação ao Asfalto. Será considerado o índice = 1,00 para amostras na região do imóvel avaliando, será considerado o índice = 0,80 para amostras mais distantes do Asfalto do que o imóvel avaliando e será considerado o índice = 1,20, para amostras mais próximas do Asfalto do que o imóvel avaliando.

• **Fator Proximidade da Represa:** Transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração como critérios de valorização ou desvalorização a localização em relação a Represa. Será considerado o índice = 1,00 para amostras na região do imóvel avaliando, será considerado o índice = 0,80 para amostras mais distantes da Represa do que o imóvel avaliando e será considerado o índice = 1,20, para amostras mais próximas da Represa do que o imóvel avaliando.

• **Fator Área:** Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área. Para a determinação deste fator, utilizaram-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.

$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{4}}$	> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);
$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{8}}$	> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).

• **Fator Múltiplas Frentes:** Seguindo a Adaptação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011) conforme segue abaixo:

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Estes FATORES foram então tabulados em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos NN dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 3.

8.4 PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS															
A	Preço Anunciado	Área do Terreno	Fator Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Mult. Frentes		Área do Terreno	Fator Clube		Fator Represa		Fator Asfalto		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 45.000,00	432,62	0,90	R\$ 93,62	1,050	0,952	0,921	1,200	0,833	0,800	1,250	0,800	1,250	1,207	R\$ 113,01
2	R\$ 40.000,00	432,62	0,90	R\$ 83,21	1,050	0,952	0,900	1,000	1,000	0,800	1,250	1,000	1,000	1,102	R\$ 91,72
3	R\$ 45.000,00	450,00	0,90	R\$ 90,00	1,000	1,000	0,931	0,800	1,250	0,800	1,250	1,000	1,000	1,431	R\$ 128,75
4	R\$ 80.000,00	822,62	0,90	R\$ 87,53	1,050	0,952	1,082	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,034	R\$ 90,54
5	R\$ 59.000,00	432,62	0,90	R\$ 122,74	1,050	0,952	0,921	1,000	1,000	0,800	1,250	1,200	0,833	0,957	R\$ 117,49
6	R\$ 45.000,00	420,00	0,90	R\$ 96,43	1,000	1,000	0,915	0,800	1,250	0,800	1,250	1,200	0,833	1,248	R\$ 120,35
7	R\$ 45.000,00	452,00	0,90	R\$ 89,60	1,000	1,000	0,932	1,200	0,833	0,800	1,250	1,000	1,000	1,015	R\$ 90,94
8	R\$ 45.000,00	450,00	0,90	R\$ 90,00	1,000	1,000	0,931	1,000	1,000	0,800	1,250	1,200	0,833	1,014	R\$ 91,25
9	R\$ 40.000,00	432,62	0,90	R\$ 83,21	1,050	0,952	0,921	1,000	1,000	0,800	1,250	1,200	0,833	0,957	R\$ 79,65
10	R\$ 50.000,00	432,62	0,90	R\$ 104,02	1,050	0,952	0,921	0,800	1,250	1,000	1,000	1,200	0,833	0,957	R\$ 99,57
11	R\$ 60.000,00	742,50	0,90	R\$ 72,73	1,000	1,000	1,055	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,055	R\$ 76,71
12	R\$ 48.000,00	660,00	0,90	R\$ 65,45	1,000	1,000	1,024	0,800	1,250	0,800	1,250	1,200	0,833	1,357	R\$ 88,85
Avaliando		600,00			1,000		1,000	1,000		1,000		1,000			
Média Aritmética				89,88	Média Aritmética										99,07
Desvio Padrão				14,53	Desvio Padrão										16,80
Coeficiente de Variação				0,16	Coeficiente de Variação										0,17
Média Saneada					Média Saneada										99,07
Limite Inferior					Limite Inferior										69,35
Limite Superior					Limite Superior										128,79
Dados Saneados					Dados Saneados										12
Dados Descartados					Dados Descartados										0

8.5 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

- Lote Residencial Nº 11– Quadra “KN”
- Área = 600,00 m²

VALORES DE MERCADO CALCULADO DO M² DO TERRENO	
LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR
R\$ 69,35	R\$ 128,79
MÉDIA SANEADA	
R\$ 99,07	

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área do terreno e dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados, usando a equação abaixo:

VI = AT X VM²	Legenda
	VI = Valor do Imóvel AT = Área do Terreno VM² = Valor do Metro Quadrado

Após cálculos e homogeneização que estão em anexo chegou se aos valores abaixo:

VALORES DE MERCADO CALCULADO DO TERRENO	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 41.610,00	R\$ 77.274,00
VALOR MÉDIO	
R\$ 59.442,00	

9. QUESITOS

Não foram oferecidos quesitos pelas partes, ficando apenas o questionamento do Juízo, qual seja, o justo valor de mercado do imóvel.

10. CONCLUSÃO

Sendo assim, seguindo os padrões exigidos nas normas e após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, entendo que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

R\$ 63.000,00
(Sessenta e Três Mil Reais)

11. ENCERRAMENTO

11.1 ANEXOS

- 1 – Fotografias (numeradas de 1 a 8);
- 2 – Matrícula;
- 3 – Listagem com os elementos pesquisados

11.2 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente na elaboração.
- ▶ O signatário não têm no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ O signatário não têm inclinação, nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CRECI/SP.



11.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Parecer Técnico Imobiliário consta de 17 (dezessete) páginas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada, e 03 (três) anexos.

Este Perito coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que
Pede Deferimento

Itaí/SP, 08 de dezembro de 2023.

ALESSANDRO DE OLIVEIRA LEITE
PERITO AVALIADOR
CRECI/SP – 137816

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Lote 11 – Quadra KN



Foto 2 – Lote 11 – Quadra KN e Rua 140

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 3 – Lote 11 – Quadra KN

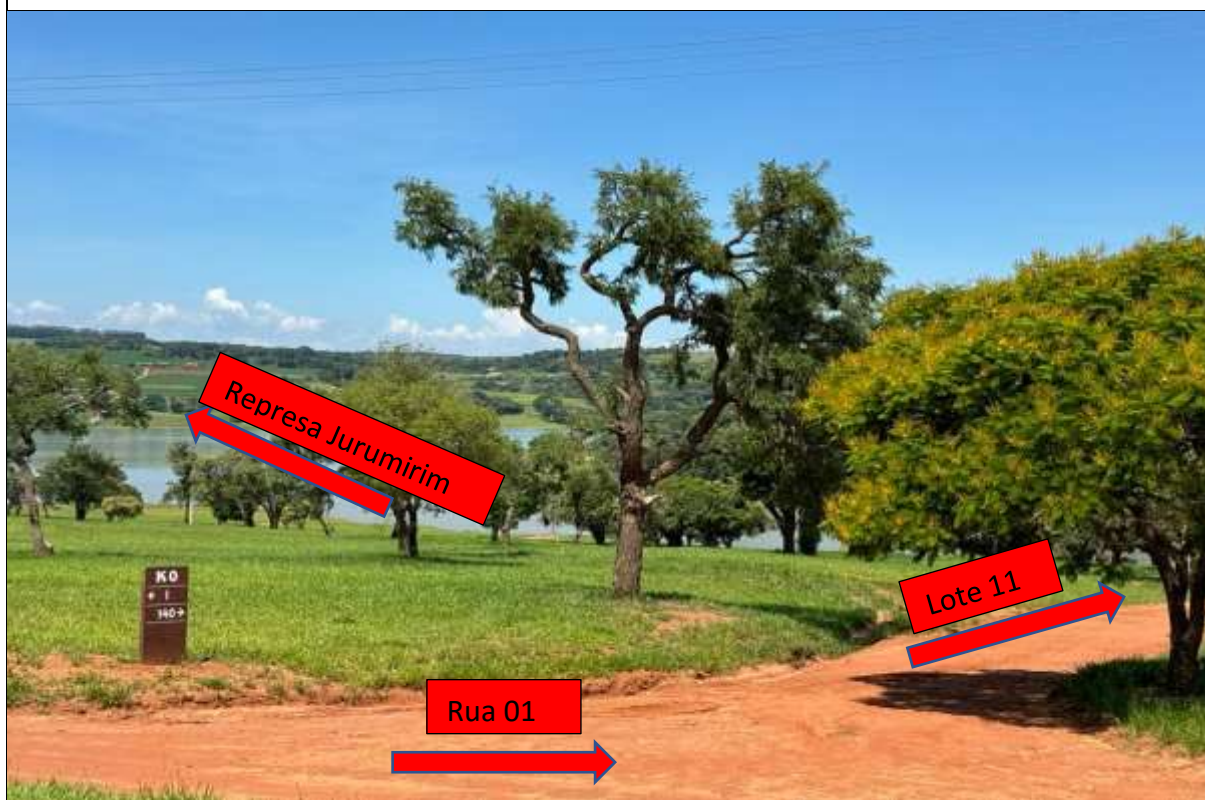


Foto 4 – Rua 1 (proxima ao terreno e vista para represa)



Foto 5 – Distancia do Lote Avaliando para o Asfalto



Foto 6 – Distancia do Lote Avaliando para Represa



Foto 7 – Distancia do Lote Avaliando para Clube



Foto 8 – Distancia do Lote Avaliando para a Portaria

ANEXO
2 - MATRÍCULA

fls. 88

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula = 40.830 = ficha = 001 =

Avaré, 14 de Março de 1990

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 11 DA QUADRA "KN" do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III, situado no município de Itai desta comarca, medindo 20,00m de frente para a Rua nº 140; 20,00m no fundo confrontando com o lote nº 08; 30,00m do lado direito confrontando com o lote nº 12 e 30,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 10, encerrando a área de 600,00 m2.

CONTRIBUINTE:-

PROPRIETÁRIA:- SÃO GERALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIAIS LTDA, com sede na Capital deste Estado, à Rua dos Gusmões nº 639, inscrita nº CGC. sob nº 46.357.851/0001-97.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 03 na matrícula nº 14.252, deste Cartório.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO:- Carlos Edgard Corrêa Junior
CARLOS EDGARD CORRÊA JUNIOR

Av-01/ 40.830 - Avaré, 14.03.90. Nos Termos da Escritura Pública de Hipoteca de 07.07.81 (Lº 42, fls. 155/159), das Notas do Tabelionato de Paranaapanema desta comarca, SÃO GERALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIAIS LTDA supra qualificada, CONSTITUIU-SE devedora de GERARD GUSTAV JOSEF BANNWART, RG. nº 1.416.827 e s/m LÚCIA FIGUEIREDO BANNWART, RG. nº 2.254.863 e portadores do CPF. nº 235.661.598-91, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, residentes nesta cidade de Avaré, da importância de Cr\$ 202.951.798,20, conforme consta do registro nº 01 nas matrículas nºs 14.016 e 14.017, do Livro 02, deste Cartório. COMPARECEU COMO ANUENTE a firma MOMENTVM-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Capital deste Estado, à Rua dos Gusmões nº 639, Bairro Santa Efigênia, CGC. nº 47.686.555/0001-00.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO:- Carlos Edgard Corrêa Junior
CARLOS EDGARD CORRÊA JUNIOR

R-02/ 40.830 - Avaré, 14.03.90. Pela Escritura de 21.09.1989, (Lº 1.454, fls. 47) do 16º Cartório da Capital deste Estado, SÃO GERALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIAIS LTDA já qualificada e representada por MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Capital deste Estado, à Rua dos Gusmões nº 639, CGC. nº 47.686.555/0001-00 e esta representada por MARLENE DE

=V I D E V E R S O=

matrícula = 40.830 =
ficha = 001 =
verso

MARLENE DE ALMEIDA TAETS, RG. nº 5.384.571 e CPF. nº 642.172.308-00, VENDEU o imóvel desta matrícula ao ANTONIO CIRIACO DE MELO, RG. nº 2.038.780 e CPF. nº 104.640.508-04, construtor, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77 com VALDELICE DE OLIVEIRA MELO, RG. nº 6.923.924-1 e CPF. nº 006.068.938-22, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, à Rua Ministro José Alquimim nº 282; pelo valor de NCz\$ 0,38. Protocolado e microfilmado sob nº 77.777.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO:-

CARLOS EDGARD CORRÊA JUNIOR

Av-03/40.830 - Avaré, 14.03.90. Pelo requerimento de 28.01.86, GERARD GUSTAV JOSEF BANNWART e LÚCIA FIGUEIREDO BANNWART, já qualificados, autorizam o CANCELAMENTO da hipoteca referida na Av-01 nesta matrícula. Protocolado e microfilmado sob nº 77.778.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO:-

CARLOS EDGARD CORRÊA JUNIOR

Av-04/40.830 - Em 05 de agosto de 2013. REGISTRO ANTERIOR.

Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, averbo e retifico que o imóvel tem origem no R-04/14.252, deste Ofício, datado de 19.10.1981.

A Escrevente Autorizada: Marlene Paolini Gonçalves (Marlene Paolini Gonçalves).

Av-05/40.830 - Em 05 de agosto de 2013. SUPRIMENTO DE ASSINATURA.

Autorizado por despacho de 18.06.2004, do MM. Juiz Corregedor Permanente desta Comarca, proferido nos Autos nº 61/2004, supri a falta de rubrica nesta ficha de matrícula.

A Escrevente Autorizada: Marlene Paolini Gonçalves (Marlene Paolini Gonçalves).

Av-06/40.830 - Em 05 de agosto de 2013. PENHORA.

Pela carta precatória nº 083/2013, expedida em 07.05.2013, oriunda da 9ª Vara Federal Especializada em Execuções Fiscais de São Paulo-SP, com o "cumpra-se" do Juizado Especial Federal de Avaré, extraída dos Autos de Execução Fiscal nº 0505030-48.1982.403.6182, antigo 00.0505030-8, movida pela FAZENDA NACIONAL, em face de A DE MELO CARPINTARIA LTDA, CNPJ nº 43.590.058/0001-45, e do proprietário ANTONIO CIRIACO DE MELO, qualificado no R-02, foi determinada a averbação da PENHORA do imóvel desta matrícula, pertencente ao executado ANTONIO CIRIACO DE MELO e sua mulher VALDELICE DE OLIVEIRA MELO, qualificados no R-02, a favor da exequente, para garantia da dívida de R\$ 29.712,79, em 27.07.2006, tendo sido nomeado como fiel depositário José Oswaldo de Carvalho, leiloeiro oficial da Fazenda Nacional. Protocolado e microfilmado sob nº 203.156.

A Escrevente Autorizada: Marlene Paolini Gonçalves (Marlene Paolini Gonçalves).

ANEXO 3 – ELEMENTOS PESQUIDADOS E GRÁFICOS DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

LISTAGEM COM OS ELEMENTOS PESQUIDADOS

ENDEREÇO: RUA VOLUNTARIOS DE 32, 1130, CENTRO – ITAÍ/SP
E-MAIL: ALEOLEITE@GMAIL.COM

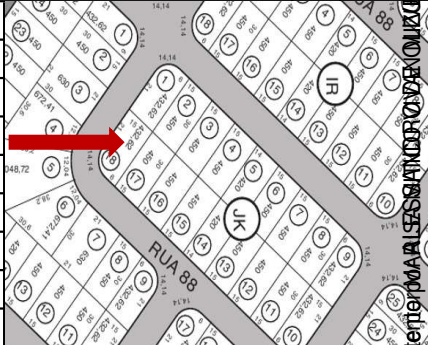
DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO									
Endereço:	LOTE Nº 141 - QUADRA “KN”								
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III			Cidade:	ITAÍ			UF:	SP
Informante:	NA								
Área Priv./Constr.:	0,00	Asfalto ou Proximo:	À 170 Metros	Testada:	20,00				
Área do Terreno:	600,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-				
Idade Aparente:	-	Tipologia:	-	Mult. Frentes:	Meio quadra				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-				
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:	-				
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	01/12/2023				
Observações:	Clube: 1100 Metros - Represa: 300 Metros								

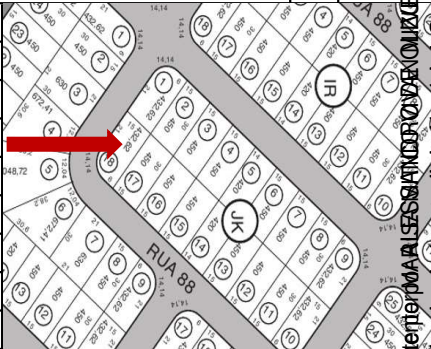


Pesquisa de Elementos Comparativos

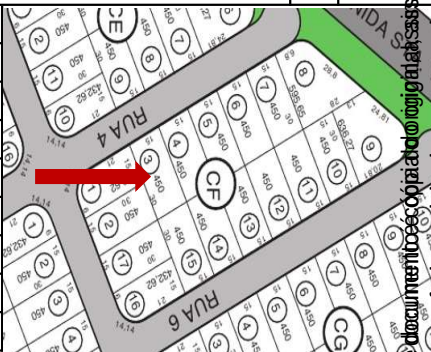
Elemento Comparativo 1												
Endereço:	Lote 13 Quadra IV											
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III			Cidade:	ITAÍ		UF:	SP				
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790											
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 400 Metros	Testada:	44,14							
Área do Terreno:	432,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00							
Área Equivalente:	-	Classificação:	-									
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Esquina							
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-		Zoneamento:					-		
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-		Andar:					-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 93,62	Data:	01/12/2023							
Observações:	Clube: 450 Metros - Represa: 650 Metros											



Elemento Comparativo 2										
Endereço:	Lote 18 Quadra JK									
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III				Cidade:	ITAÍ			UF:	SP
Informante:	Celio Corretor - (11)996506117 - Facebook (Feira do Rolo Riviera de Santa Cristina II)									
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 140 Metros	Testada:	44,14					
Área do Terreno:	432,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00					
Área Equivalente:	-	Classificação:	-							
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Esquina					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-					
Preço Anunciado:	R\$ 40.000,00	Vagas:	-	Andar:	-					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 83,21	Data:	01/12/2023					
Observações:	Clube: 850 Metros - Represa: 670 Metros									



Elemento Comparativo 3									
Endereço:	Lote 13 Quadra CF								
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III			Cidade:	ITAÍ			UF:	SP
Informante:	https://www.zapimoveis.com.br - Victor Suriano								
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 170 Metros	Testada:	15,00				
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00				
Área Equivalente:	-	Classificação:	-			-			
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-			Zoneamento: -			
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-			Andar: -			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data:	01/12/2023				
Observações:	Clube: 3000 Metros - Represa: 2100 Metros								



Avaliação de Imóveis Urbanos

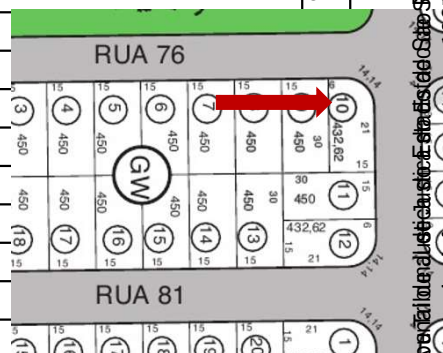
ALESSANDRO DE OLIVEIRA LEITE

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

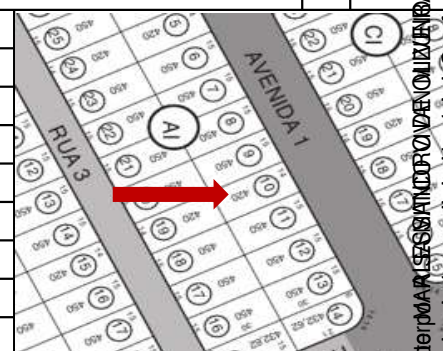
Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Lote 20 - Quadra MZ				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	https://www.zapimoveis.com.br - Jorge Camasmie - (11) 97086-9887				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 250 Metros	Testada:	44,00
Área do Terreno:	822,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 87,53	Data:	01/12/2023
Observações:	Clube: 1100 Metros - Represa: 50 Metros				



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Lote 10 Quadra GW				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 90 Metros	Testada:	44,14
Área do Terreno:	432,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 59.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 122,74	Data:	01/12/2023
Observações:	Clube: 1100 Metros - Represa: 600 Metros				



Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Lote 10 Quadra AI				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	14,00
Área do Terreno:	420,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 96,43	Data:	01/12/2023
Observações:	Clube: 2500 Metros - Represa: 2000 Metros				



Elemento Comparativo 7					
Endereço:	Lote 13 Quadra IV				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 250 Metros	Testada:	15,73
Área do Terreno:	452,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 89,60	Data:	01/12/2023
Observações:	Clube: 450 Metros - Represa: 500 Metros				



Avaliação de Imóveis Urbanos

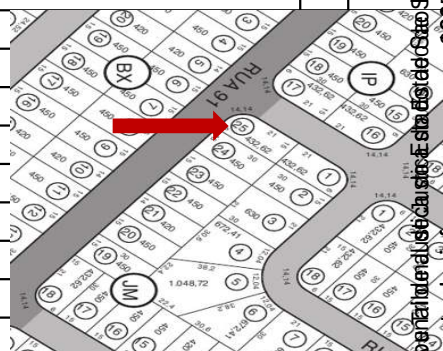
ALESSANDRO DE OLIVEIRA LEITE

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

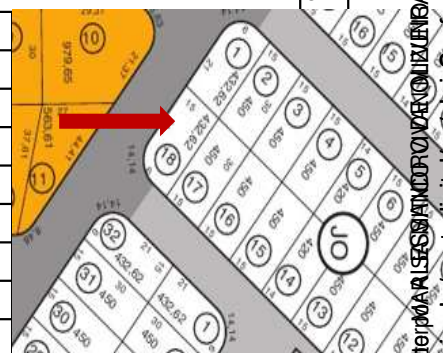
Elemento Comparativo 8					
Endereço:	Lote 18 Quadra IP				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	15,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data:	01/12/2023
Observações:	Clube: 1150 Metros - Represa: 450 Metros				



Elemento Comparativo 9					
Endereço:	Lote 25 Quadra JM				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	44,14
Área do Terreno:	432,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 40.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 83,21	Data:	01/12/2023
Observações:	Clube: 950 Metros - Represa: 450 Metros				



Elemento Comparativo 10					
Endereço:	Lote 18 Quadra JO				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	44,14
Área do Terreno:	432,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 50.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 104,02	Data:	01/12/2023
Observações:	Clube: 900 Metros - Represa: 300 Metros				



Elemento Comparativo 11					
Endereço:	Lote 12 Quadra KR				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Celio Corretor - (11)996506117 - Facebook (Feira do Rolo Riviera de Santa Cristina II)				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	A 250 Metros	Testada:	27,50
Área do Terreno:	742,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	27,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 72,73	Data:	01/12/2023
Observações:	Clube: 1000 Metros - Represa: 280 Metros				



ALESSANDRO DE OLIVEIRA LEITE

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 12					
Endereço:	Lote 03 Quadra BP				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	14,00
Área do Terreno:	660,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 48.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 65,45	Data:	01/12/2023
Observações:	Clube: 1700 Metros - Represa: 400 Metros				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO DE OLIVEIRA LEITE e Irá para Internet. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005920-59.2022.8.26.0200 e código E380997U.

Avaliação de Imóveis Urbanos

ALESSANDRO DE OLIVEIRA LEITE

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

SANEAMENTO AMOSTRAL												
Dados	Área do Terreno	Unit-m² Homo	Dist. Da Média (Em Módulo)	Posição de Descarte	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8
1	432,62	113,01	14%	6	113,01	113,01	113,01	113,01	113,01	113,01	113,01	113,01
2	432,62	91,72	7%	11	91,72	91,72	91,72	91,72	91,72	91,72	91,72	91,72
3	450,00	128,75	30%	1	128,75	128,75	128,75	128,75	128,75	128,75	128,75	128,75
4	822,62	90,54	9%	8	90,54	90,54	90,54	90,54	90,54	90,54	90,54	90,54
5	432,62	117,49	19%	5	117,49	117,49	117,49	117,49	117,49	117,49	117,49	117,49
6	420,00	120,35	21%	3	120,35	120,35	120,35	120,35	120,35	120,35	120,35	120,35
7	452,00	90,94	8%	9	90,94	90,94	90,94	90,94	90,94	90,94	90,94	90,94
8	450,00	91,25	8%	10	91,25	91,25	91,25	91,25	91,25	91,25	91,25	91,25
9	432,62	79,65	20%	4	79,65	79,65	79,65	79,65	79,65	79,65	79,65	79,65
10	432,62	99,57	1%	12	99,57	99,57	99,57	99,57	99,57	99,57	99,57	99,57
11	742,50	76,71	23%	2	76,71	76,71	76,71	76,71	76,71	76,71	76,71	76,71
12	660,00	88,85	10%	7	88,85	88,85	88,85	88,85	88,85	88,85	88,85	88,85
Limite Inferior		69,35			69,35	69,35	69,35	69,35	69,35	69,35	69,35	69,35
Média		99,07			99,07	99,07	99,07	99,07	99,07	99,07	99,07	99,07
Limite Superior		128,79			128,79	128,79	128,79	128,79	128,79	128,79	128,79	128,79
Desvio Padrão		16,80			16,80	16,80	16,80	16,80	16,80	16,80	16,80	16,80
Coefficiente de Variação		0,170			0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170
Elementos Utilizados		12			12	12	12	12	12	12	12	12
Qtd Fora do Intervalo		-			-	-	-	-	-	-	-	-

Este documento é uma cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000159230-159.2012/7 e o código 54619479.

Tratamento Estatístico

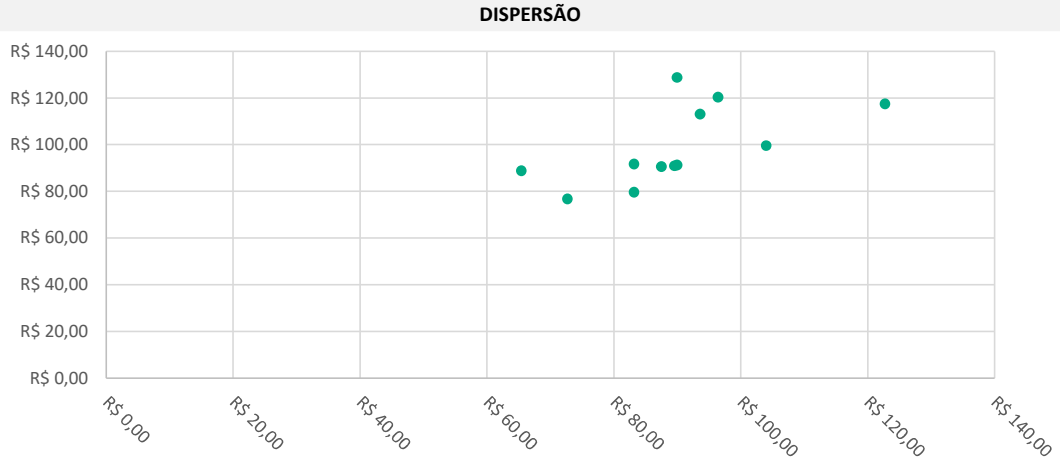
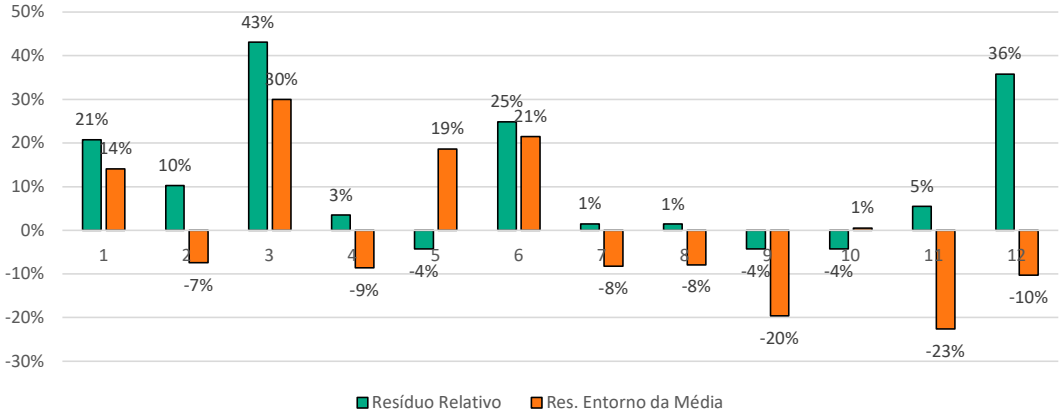
DADOSRESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA

Número de Amostras Coletados:	12
Número de Amostras Saneados:	12
Número de Amostras Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 69,35
Média Saneada (p/m²):	R\$ 99,07
Limite Superior (p/m²):	R\$ 128,79
T. de Student:	1,3562
Desvio Padrão:	16,80
Coefficiente de Variação:	0,170

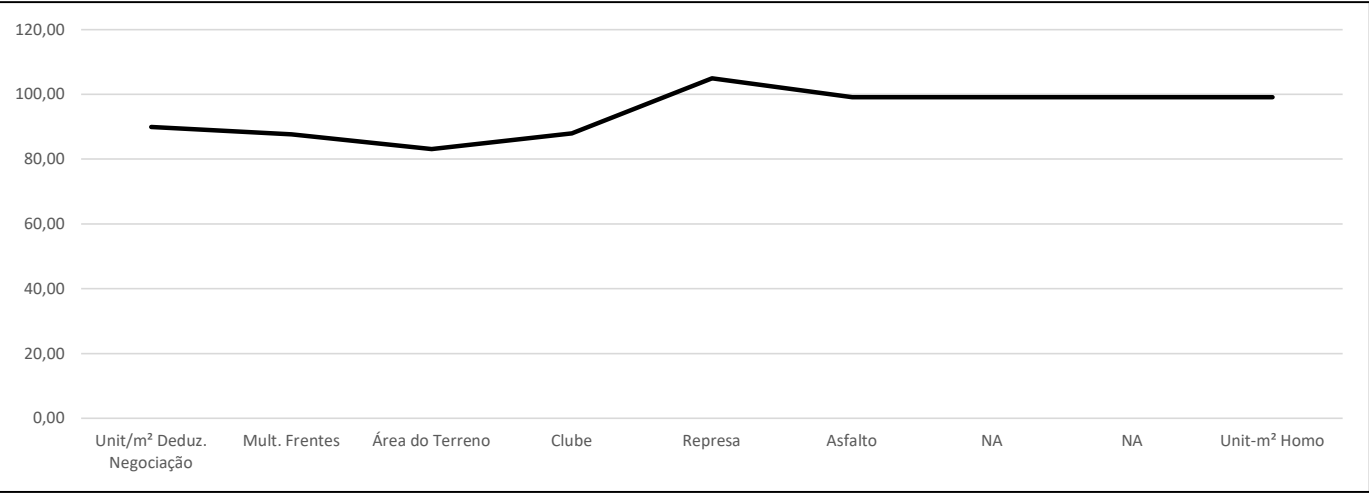
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Inferior (p/m²):	-6,67%	R\$ 92,46
Estimativo		R\$ 99,07
Superior (p/m²):	6,67%	R\$ 105,68
Amplitude Total:	13,35%	

CAMPO DE ARBITRIO		
Inferior (p/m²):	-15,00%	R\$ 84,21
Estimativo		R\$ 99,07
Superior (p/m²):	15,00%	R\$ 113,93
Arbitrio Adotado:	6,50%	

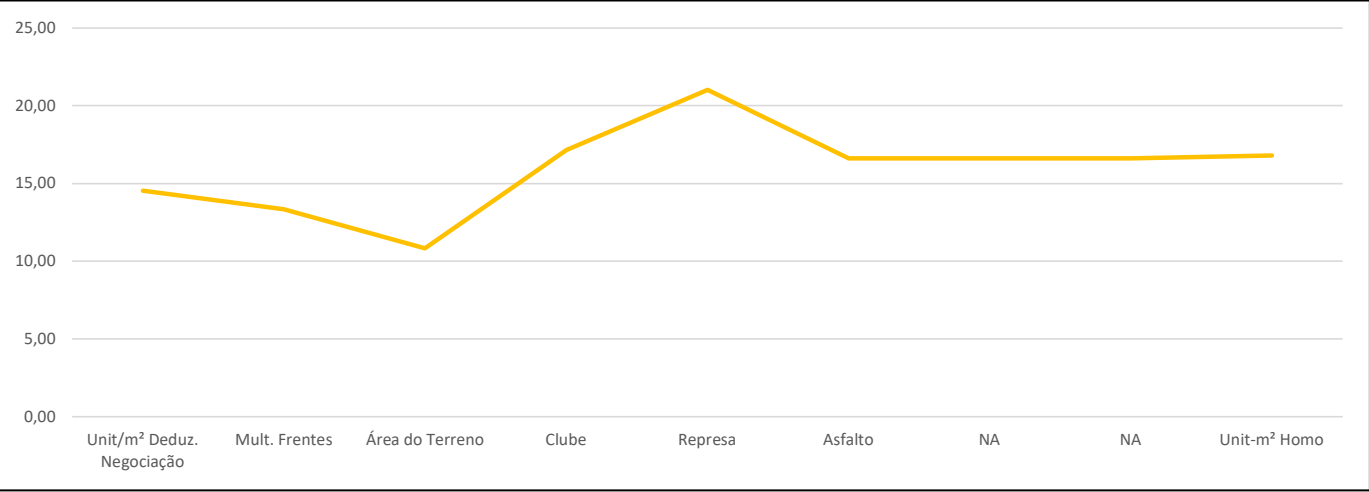
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área do Avaliando:	600,000
Unitário por m²:	R\$ 105,51
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 63.305,25
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 63.000,00



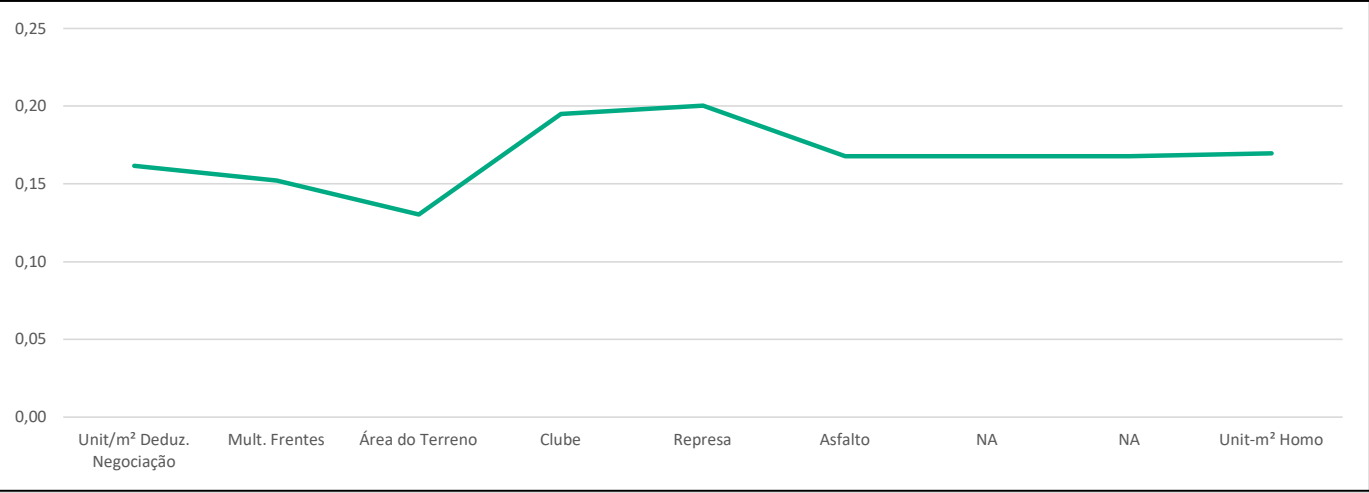
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



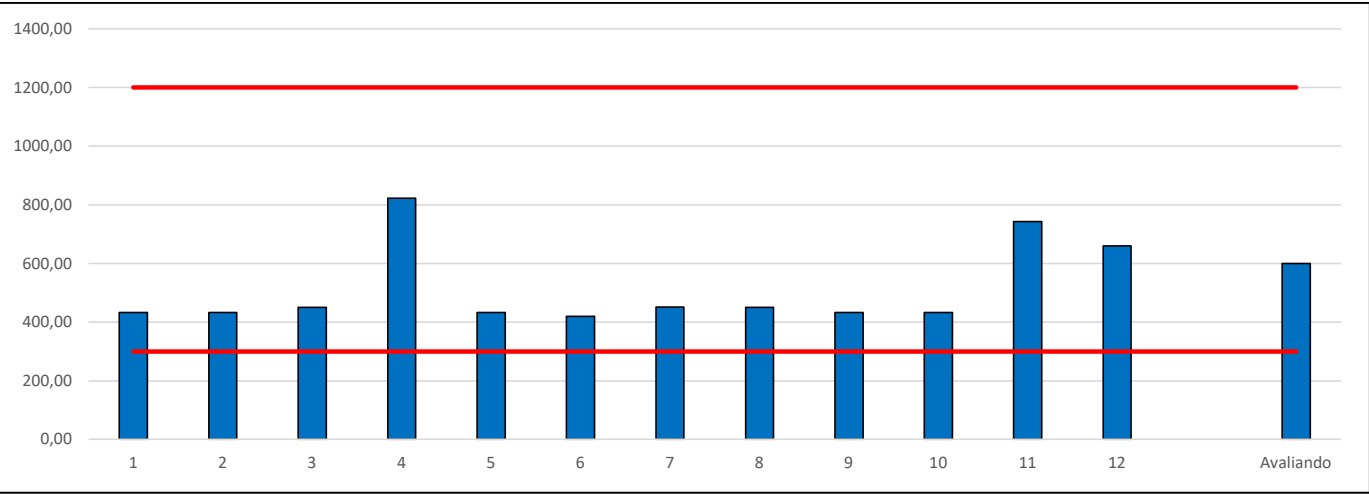
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Avaliação de Imóveis Urbanos

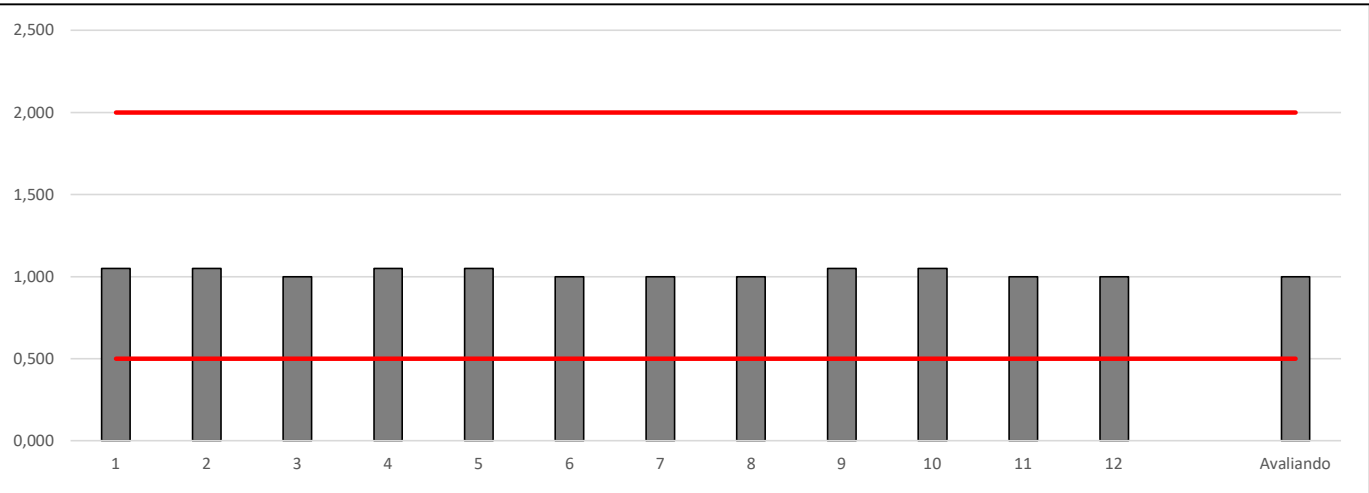
ALESSANDRO DE OLIVEIRA LEITE

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

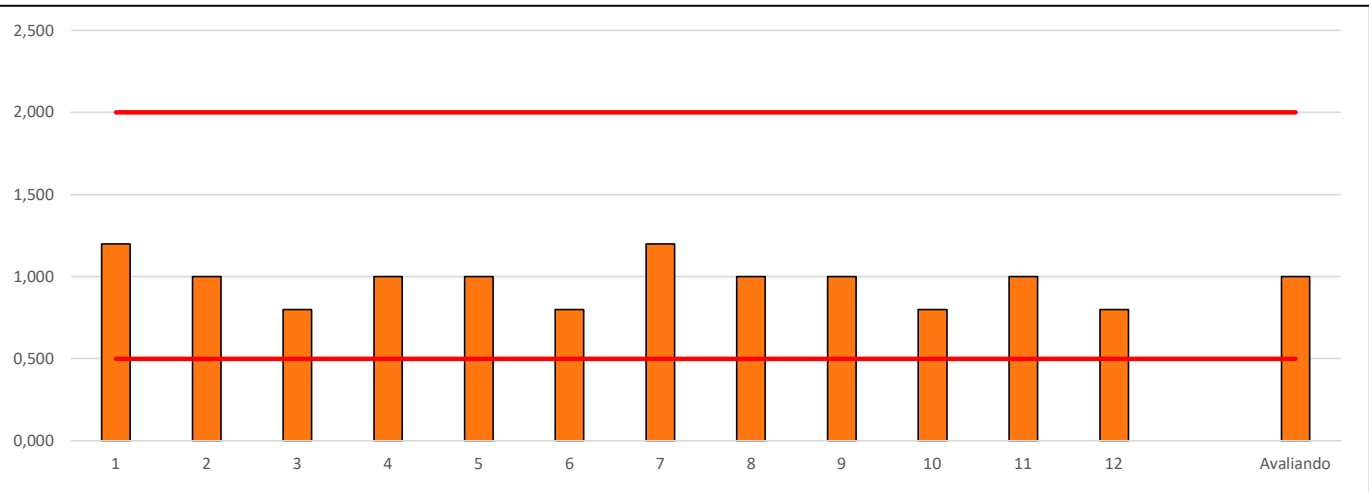
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



ÁREA DO TERRENO



MULT. FRENTES

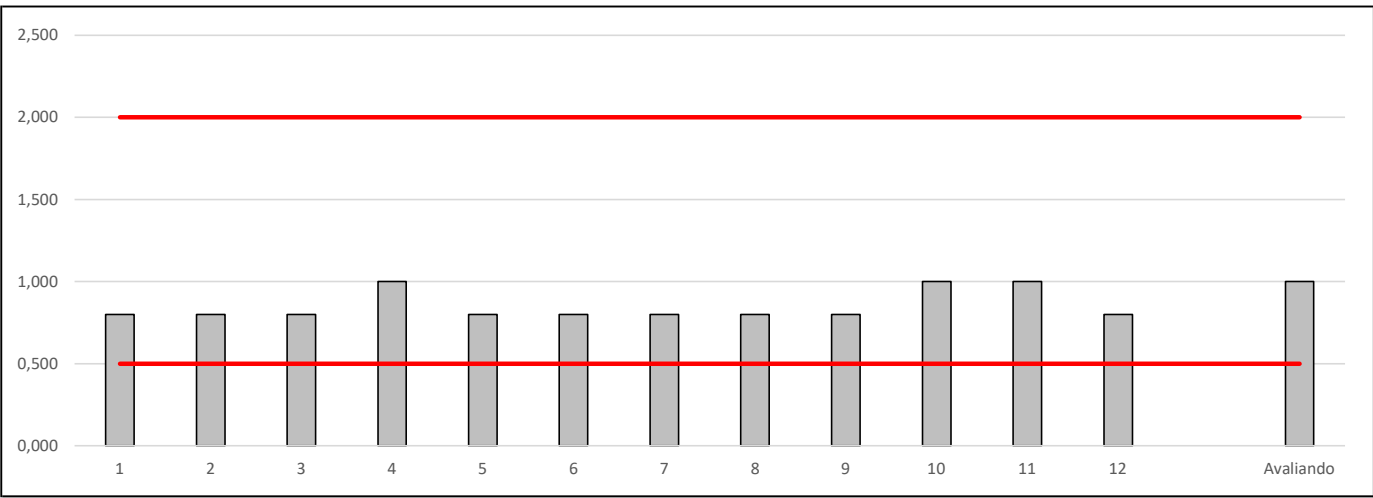


CLUBE

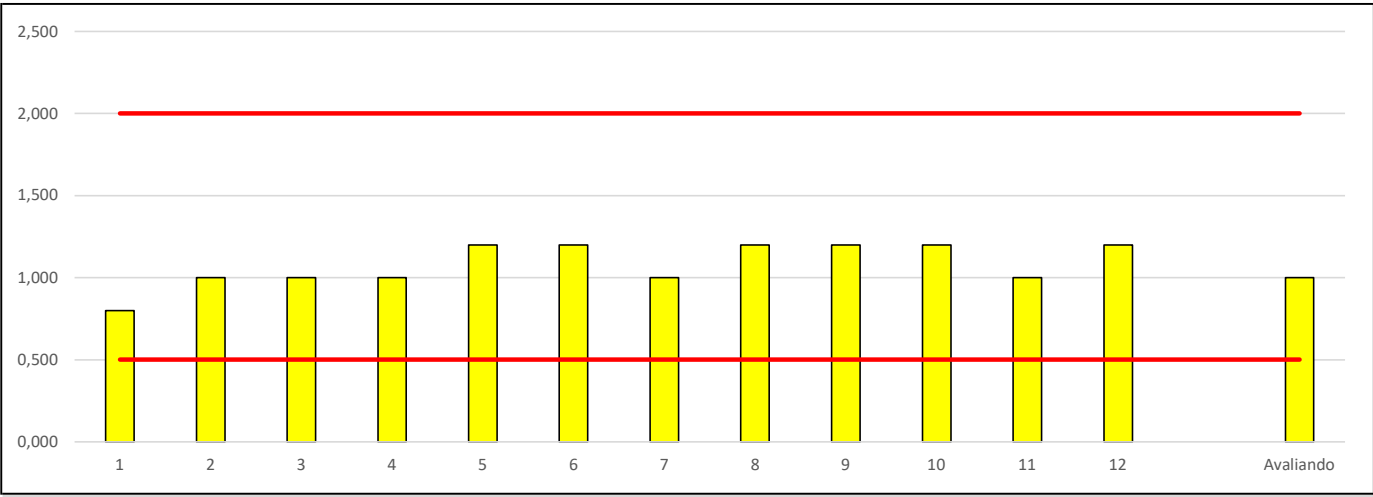
Avaliação de Imóveis Urbanos

ALESSANDRO DE OLIVEIRA LEITE

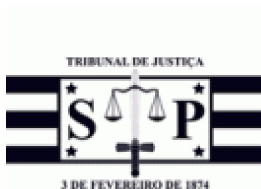
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



REPRESA



ASFALTO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAÍ
FORO DE ITAÍ
VARA ÚNICA

Praça da Colonização Japonesa, 220, Vila Florentino Dognani - CEP
18730-000, Fone: (14) 3761-1717, Itai-SP - E-mail: itai@tjst.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1001021-15.2022.8.26.0263**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Requerido: **Antonio Ciriaco de Melo**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se às partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo pericial de fls. 44/75.

Nada Mais. Itai, 12 de dezembro de 2023. Eu, ____, Anisia Tiemi Sumiko Akira, Escrevente Técnico Judiciário.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA
ÚNICA DA COMARCA DE ITAÍ – SP

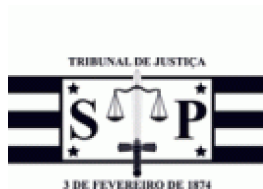
Carta Precatória nº 1001021-15.2022.8.26.0263

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., por sua advogada infra-assinada, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** em epígrafe, extraída dos autos da AÇÃO DE COBRANÇA ajuizada em face de **ANTÔNIO CIRIACO DE MELLO**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao ato ordinatório de fls. 78, manifestar concordância ao laudo pericial de fls. 44-75, pelo qual o Sr. Perito avaliou o lote 11 da quadra KN do empreendimento Terras de Santa Cristina – Gleba III em **R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais)**.

Ante o exposto, requer sua homologação e devolução da Deprecata para a Comarca de origem, a fim de que o feito tenha seu regular prosseguimento.

Termos em que,
Pede Deferimento.
São Paulo, 14 de dezembro de 2023.

MARISA M V MIZUNO DE OLIVEIRA
OAB/SP 141.235



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Itai
FORO DE ITAÍ
VARA ÚNICA
PRAÇA DA COLONIZAÇÃO JAPONESA, 220, ITAI-SP - CEP
18730-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1001021-15.2022.8.26.0263**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Antonio Ciriaco de Melo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Tadeu Trancoso De Souza

Vistos.

Expeça-se mandado de levantamento eletrônico dos honorários periciais, em conformidade com o formulário de fl. 77.

Após, devolva-se a presente à Comarca de origem, observadas as formalidades legais.

Anote-se que a homologação do laudo de avaliação deverá ser realizada pelo Juízo da Execução, em razão de sua competência funcional, que sempre prevalecerá em relação ao Juízo Deprecado, até porque inexistente comando legal fixando competência para o local onde se localiza o imóvel.

Int.

Itai, 15 de março de 2024.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAÍ
FORO DE ITAÍ
VARA ÚNICA

Praça da Colonização Japonesa, 220, Vila Florentino Dognani - CEP 18730-000, Fone: (14) 3761-1717, Itai-SP - E-mail: itai@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1001021-15.2022.8.26.0263**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Antonio Ciriaco de Melo**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé ter expedido mandado de levantamento eletrônico dos honorários periciais, conforme formulário de fl.77 e devolvido os autos à Comarca de origem. Nada Mais. Itai, 19 de março de 2024. Eu, ____, Cristiane Aparecida Fernandes Assmann, Escrevente Técnico Judiciário.

Entregue: Devolução Carta Precatória nº 1001021-15.2022.8.26.0263 - Processo de origem nº0015930-59.2017.8.26.0100

Microsoft Outlook
<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>
Ter, 19/03/2024 10:08
Para:JOAO MENDES – UPJ 11 a 15 VARAS CIVEIS <upj11a15cv@tjsp.jus.br>

 1 anexos (21 KB)
Devolução Carta Precatória nº 1001021-15.2022.8.26.0263 - Processo de origem nº0015930-59.2017.8.26.0100;

A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

JOAO MENDES – UPJ 11 a 15 VARAS CIVEIS (upj11a15cv@tjsp.jus.br)
Assunto: Devolução Carta Precatória nº 1001021-15.2022.8.26.0263 - Processo de origem nº0015930-59.2017.8.26.0100



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO ESTADUAL DE DISTRIBUIÇÕES CÍVEIS

CERTIDÃO Nº: 1770380

FOLHA: 1/1

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada pela internet no site do Tribunal de Justiça.

A Diretoria de Serviço Técnico de Informações Cíveis do(a) Comarca de São Paulo - Capital, no uso de suas atribuições legais,

CERTIFICA E DÁ FÉ que, pesquisando os registros de distribuições de **INVENTÁRIOS, ARROLAMENTOS E TESTAMENTOS**, anteriores a 12/06/2024, verificou **NADA CONSTAR** como réu/requerido/interessado em nome de: *****

VALDELICE DE OLIVEIRA MELO, RG: 69239241, CPF: 006.068.938-22, conforme indicação constante do pedido de certidão. *****

Esta certidão não aponta ordinariamente os processos em que a pessoa cujo nome foi pesquisado figura como autor (a). São apontados os feitos com situação extinto e em tramitação já cadastrados no sistema informatizado referentes a todas as Comarcas/Foros Regionais e Distritais do Estado de São Paulo.

A data de informatização de cada Comarca/Foro pode ser verificada no Comunicado SPI nº 22/2019.

Esta certidão considera os feitos distribuídos na 1ª Instância, mesmo que estejam em Grau de Recurso.

Não existe conexão com qualquer outra base de dados de instituição pública ou com a Receita Federal que verifique a identidade do NOME com o CPF. A conferência dos dados pessoais fornecidos pelo pesquisado é de responsabilidade exclusiva do destinatário da certidão.

Esta certidão só tem validade mediante assinatura digital.

Esta certidão é sem custas.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

PEDIDO Nº:

0076352888

