

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2024

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

IMÓVEL AVALIANDO: Imóvel Residencial localizado na rua dos Colibris, Número 817, Bairro Jardim dos Lírios, sob um lote de terreno urbano, sob número 6 da quadra 12. Americana-São Paulo.

OBJETIVO: Determinar o valor de mercado para comercialização de Venda.

FINALIDADE: Perícia Judicial em Cumprimento de Sentença de número **1014036-41.2021.8.26.0019** que tramita na 4º Vara Cível do Foro de Americana-São Paulo-SP

INTERESSADO: EXMO. SR. DR. Juiz de Direito Dr. Fabio Rodrigues Fazuoli da 4ª Vara Cível do Foro de Americana-São Paulo-SP

VALOR DE AVALIAÇÃO - VENDA: R\$ 257.649,66

JOSUÉ CALEBI DA SILVA
Perito Judicial
CRECI-SP 108718 | CNAI 13549
Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2024



Foto 01 -

ENDEREÇO

**Rua dos Colibris, 817 – (Quadra 12 lote 06) – CEP
13467-303
Jardim dos Lirios – Americana – SP**

JOSUÉ CALEBI DA SILVA

Perito Judicial

CRECI-SP 108718 | CNAI 13549

Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1. SOLICITAÇÃO | 3 |
| 2. DA COMPETÊNCIA | 3 |
| 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES | 4 |
| 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA | 4 |
| 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS | 6 |
| 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO | 6 |
| 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA | 7 |
| 8. DADOS DO IMPOSTO – IA | 7 |
| 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA | 8 |
| 10. FONTES DE PESQUISA | 9 |
| 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS | 17 |
| 12. REFERÊNCIA NORMATIVA | 17 |
| 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS | 18 |
| 14. PRÉ-AVALIAÇÃO | 19 |
| 15. CONCLUSÃO | 20 |
| 16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR | 22 |
| 17. ABREVIATURAS | 23 |
| 18. CURRÍCULO(S) | 23 |
| 19. ANEXO(S) | 27 |

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: EXMO. SR. DR. Juiz de Direito Dr. Fabio Rodrigues Fazuoli da 4ª Vara Cível do Foro de Americana-São Paulo-SP
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 23 de outubro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 15 de outubro de 2024
- 1.4 - Finalidade: Perícia Judicial em Cumprimento de Sentença de número 10140364120218260019 que tramita na 4º Vara Cível do Foro de Americana-São Paulo-SP
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor de mercado para comercialização venda
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Péssimo
- 1.8 - Idade do IA: 23 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 O presente Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perito Avaliador de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis -São Paulo - 2a. Região).

2.2 - Este Perito Avaliador de Imóveis está cadastrado é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 108718 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 13549 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.3 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.4 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.5 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Laudo Pericial de Avaliação (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM) assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 64766 junto ao Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Americana-SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi Periciado "in loco" pelo Perito Imobiliário Josué Calebi da Silva, no dia 15/10/2024 às 10h da manhã; sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação, assim como feita as fotos comprobatórias do local, além de um estudo mais específico da região e dos imóveis ao seu entorno. Trata-se de uma casa térrea residencial localizado na Rua dos Colibris, Número 817, Bairro Jardim dos Lírios, sob um lote de terreno urbano, sob número 6 da quadra 12. situado no loteamento denominado "Jardim dos Lírios", em Americana, lote medindo 7.50 m de frente para a rua dos Colibris: mesma medida na linha dos fundos. confrontando com área da Prefeitura Municipal de Americana; 37,16 m de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 5 e de outro com os lotes 7,8,9 e 10. perfazendo a área de 278,70 m² e 162,00 m² de área construída, localizado na cidade de Americana-SP IMÓVEL N° CADASTRO 24.0037.0300.0000 da P.M. de Americana

4.2 - No momento da perícia do imóvel estavam presentes a inquilina Ana e seus familiares, demais residentes do imóvel, advogado Dr Talles , Mônica e Edwan.

4.3 - O imóvel foi construído em alvenaria, porém o mesmo não possui acabamento, o IA possui uma garagem coberta, três dormitórios sendo um suíte, uma sala, uma sala de jantar, uma cozinha, um banheiro social, o imóvel se encontra construído na divisa direita e possui um extenso corredor (lado esquerdo) parcialmente coberto contendo pia e churrasqueira possui uma área não edificada ao fundo e lateral esquerda.

4.4 - O imóvel se encontra Murado, com dois portões de acesso ambos de metal na cor preta, um basculante com motor eletrônico para acesso de veículos e outro para acesso de pedestre, calçada se encontra em concreto (contrapiso) os muros estão sem rebocos e sem pintura.

Garagem: Coberta de telhas e madeiramento, hidrômetro e relógio de eletricidade, verificados e em bom estado de conservação, paredes com chapisco,(sem reboco e sem acabamento) piso somente no contrapiso.

4.5 - SALA DE TV: paredes e teto com chapisco, pintada na cor branca, (sem reboco e sem acabamento) piso somente no contrapiso, batente e porta de madeira, janelas de madeira com vidro, a sala conjugada com sala de jantar

- 4.6- SALA DE JANTAR: paredes somente no chapisco pintada na cor branca, (sem reboco e sem acabamento) teto somente chapisco, piso no contrapiso e janelas de madeira com vidro
- 4.7 - COZINHA: As paredes estão somente no chapisco e pintada na cor branca, teto somente no chapisco,, possui uma pia e gabinete, o teto é laje sem acabamento. Hidráulica em bom estado de funcionamento.
- 4.8 - DORMITÓRIO 1: possui paredes e laje somente no chapisco, chão contrapiso, janela e porta de madeira. (sem acabamento)
- 4.9 - DORMITÓRIO 2: possui paredes e laje somente no chapisco, chão contrapiso, janela e porta de madeira. (sem acabamento)
- 4.10 - DORMITÓRIO SUÍTE: possui banheiro, paredes chapiscadas, porta de madeira e uma porta balcão com duas folhas que dá acesso a área externa. (sem acabamento)
- 4.11 - BANHEIRO DA SUÍTE: possui 3 paredes chapiscadas 1 somente no tijolo, piso em cerâmica no contrapiso e não possui porta hidráulica e elétrica em bom estado de funcionamento.(sem acabamento)
- 4.12 - BANHEIRO SOCIAL: Paredes com cerâmica até a altura de 1,70 metros, piso de cerâmica, vaso e lavatório, possui uma porta de madeira, hidráulica e elétrica em bom estado de funcionamento.
- 4.13 - Área externa do imóvel uma área coberta com telhado aparente, uma pia de inox com a churrasqueira, todo o quintal está em concreto possui um corredor lateral que dá acesso ao fundo, o corredor tem uma parte que está coberto com forro pvc, o imóvel possui um portão eletrônico de ferro com acesso a rua. Observação o imóvel inteiro está com as paredes chapiscadas.
- 4-14: ÁREA EXTERNA: Paredes e muros sem acabamento, paredes somente chapiscadas e sem pinturas.
- 4.15 - O imóvel está sendo utilizado como multifamiliar.
- 4.16 - O imóvel se encontra na classificação: Ruim (Precisando de acabamento paredes, piso e teto sem acabamento.)
- 4.17 - A descrição detalhada do lote se encontra na matrícula em anexo.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel avaliando encontra-se e, em uma região que liga o bairro a saída e entrada de Americana na rodovia SP-304, rodovia de grande fluxo de veículos, o bairro está muito bem estruturado contendo escola, Lojas, Padarias, Supermercados, drogarias,, Postos de Serviços, entre outros serviços e comodidades a população.

5.2 - Seguindo pela própria Rua dos Colibris, até a rua dos Sabiás encontramos um eixo de instalação de Igrejas, bares, instituto Salesiano Dom Bosco, mercearia, salão de beleza, Escola Municipal Arauna Casa da Criança e 4,8 km do Hospital Hospital Municipal Doutor Waldemar Tebaldi.

5.3 - No Próprio Bairro deparamos com casas de valores diversificados devido ao parcelamento de lotes, a localidade possui praça de lazer e convívio e ainda possui terrenos disponíveis para aquisição.

5.4 - A região de um modo geral destaca-se pela facilidade de acesso.



6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região possui as seguintes infraestrutura e serviços públicos:

6.2 - Rua Pavimentada;

6.3 - Coleta de Lixo

6.4 - Rede de Eletricidade;

6.5 - Rede de TV a Cabo;

6.6 - Rede de Internet;

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 24.0037.0300.0000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 735,54
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (278,70 m²) R\$ 36.777,25
- 8.5 - Valor venal da construção (162,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 36.777,25

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Fachada



Garagem



Sala



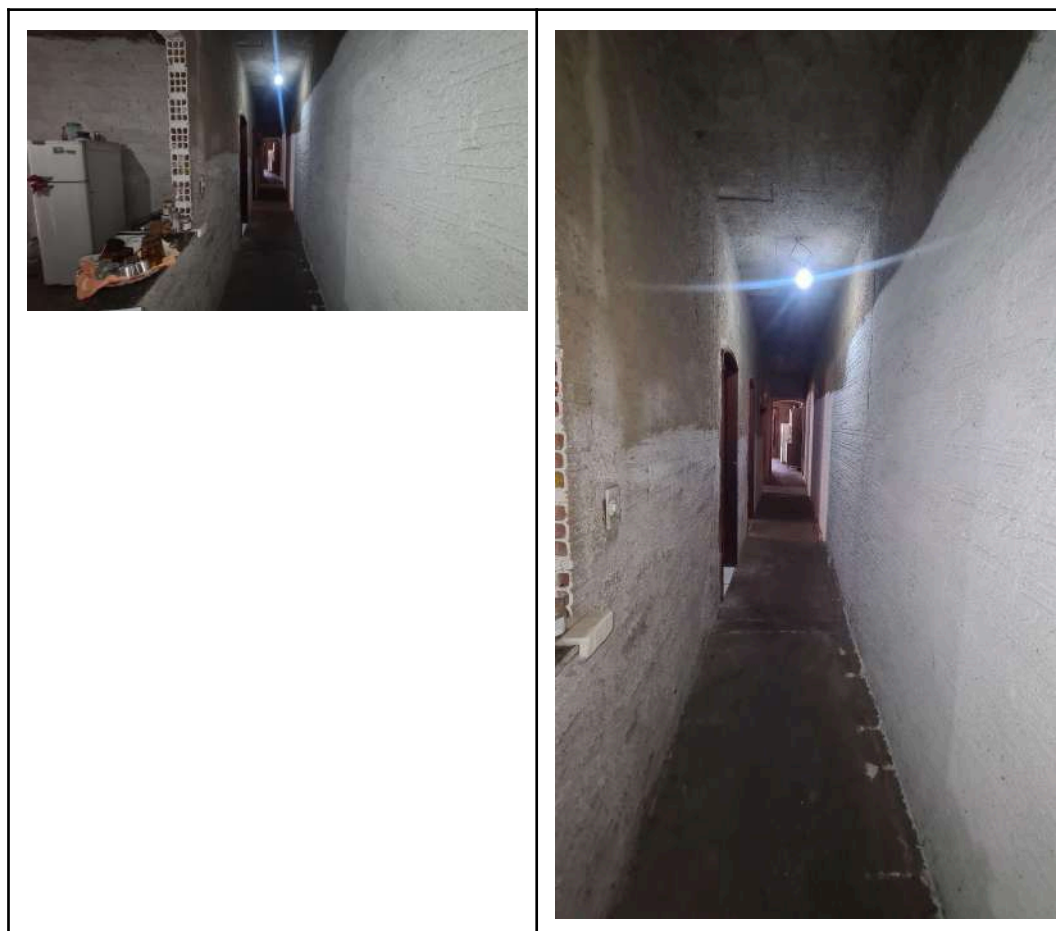
Sala de Jantar



Cozinha



Corredor



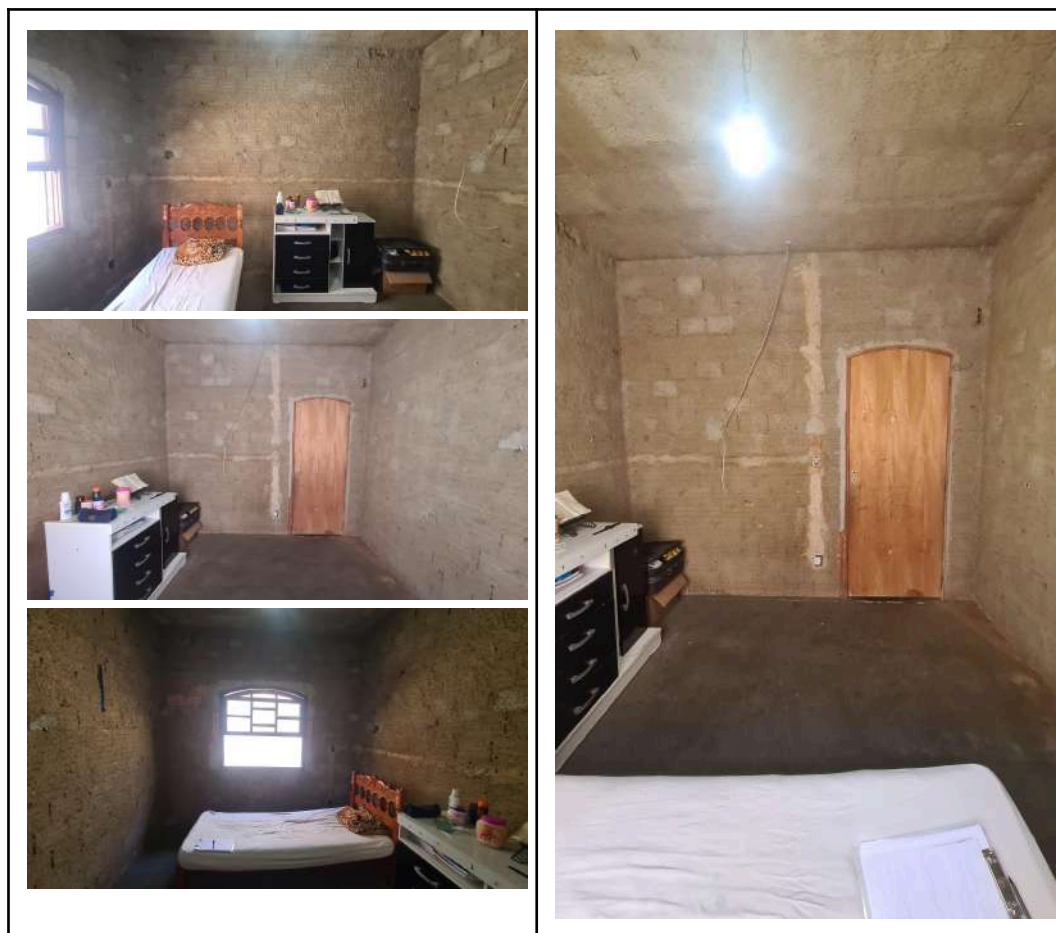
Banheiro Social



1º Dormitório



2º Dormitório



Suíte





Área externa



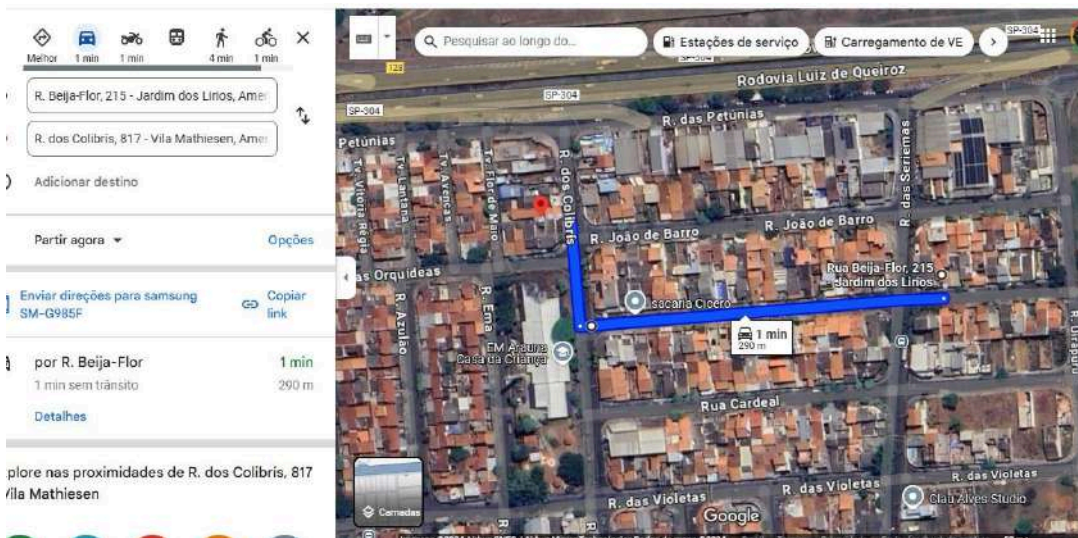


10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: site

www.icfimoveis.com.br/imovel/casa-americana-2-quartos-150-m/CA2762-CORI?from=sale

R₁ – Valor R\$ 360.000,00 – casa com 150 m² à venda em Americana - SP
 150 m² Área construída 2 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 2 Vagas Aceita pet
 Casa com 2 dormitórios sendo 1 suíte, 150 m² por R\$ 360.000 - Jardim dos Lírios - Americana/SP Características
 Área de serviço Armário cozinha Cozinha Lavanderia Pavimentação Piso cerâmico Portão eletrônico Sacada com 150.00 m². Custo por m² R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais)

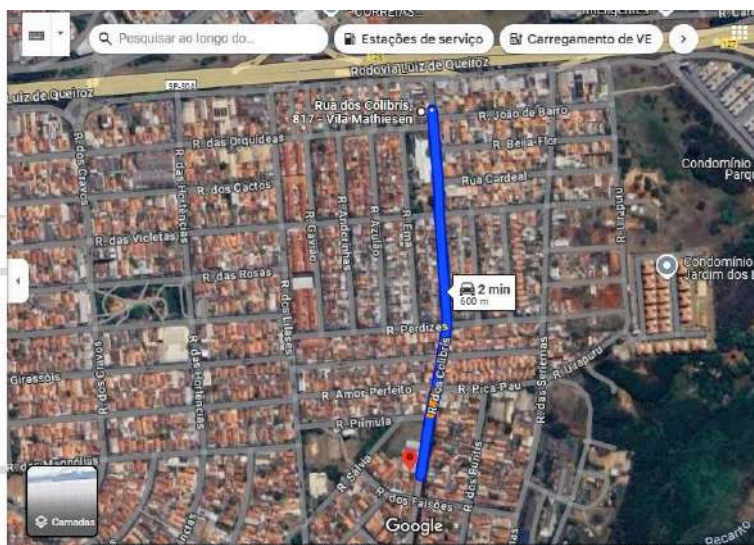
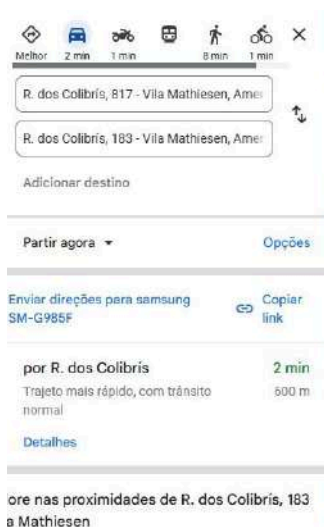


JOSUÉ CALEBI DA SILVA
 Perito Judicial
 CRECI-SP 108718 | CNAI 13549
 Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

FONTE DE PESQUISA: site

(www.allianceimoveis.com/imovel/casa-americana-2-quartos-90-m/CA0965-AU4?from=sale)

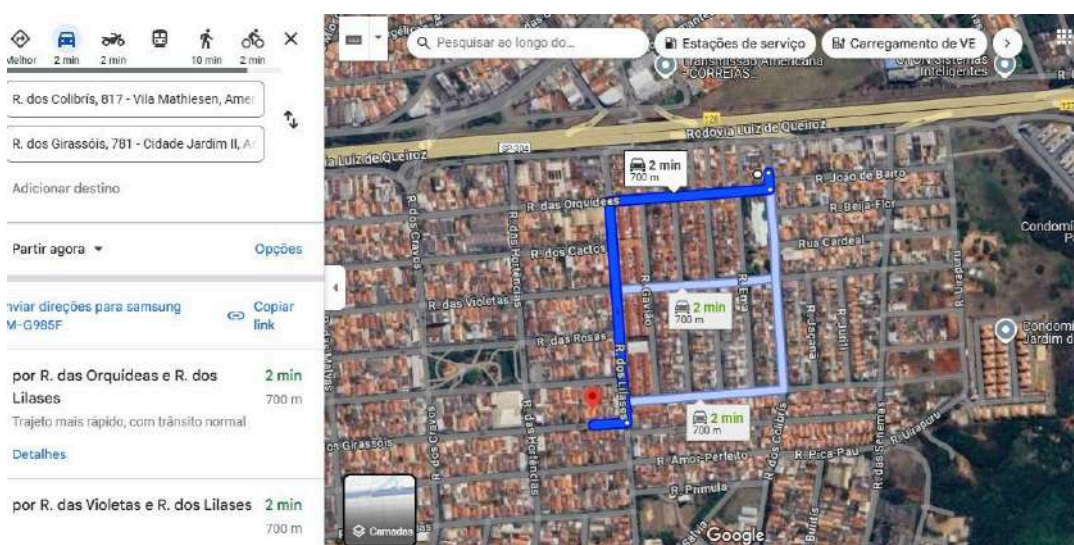
R₂ – Valor R\$ 240.000,00 – Casa com 2 quartos, 90 m², à venda por R\$ 240.000
 Jardim dos Lírios - Americana/SP 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas 90 m² Área construída
 Características Piso cerâmico Casa excelente localização, com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço coberta, com churrasqueira e banheiro, 2 vagas de garagens cobertas. Aceita permuta com terreno de menor valor no bairro.
 Maiores informações: 19-3406-8060 - 19-98975-6338 - 19-99756-2486 com 90.00 m².
 Custo por m² R\$ 2.666,67 (dois mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



FONTE DE PESQUISA: site

www.afortalezaimoveis.com.br/imovel/casa-americana-3-quartos-130-m/CA1932-AFOU?from=sale

R₃ – Valor R\$ 410.000,00 – 3 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 4 Vagas 130 m² Área construída 300 m² Área do terreno 300 Dimensão do terreno Características Porcelanato Sobre o imóvel Casa residencial a venda - bairro cidade Jardim Americana SP Casa residencial com 3 dormitórios (sendo 1 suíte), sala de tv, copa e cozinha conjulgados, banheiro social, lavanderia, piso porcelanato, garagem 3 carros, quintal. Observação: Imovel necessitando acabamento externo (paredes e muros) quintal no contra piso. Terreno 300mts Construção 130mts Somente venda 19 9 9149 0005 com 130.00 m². Custo por m² R\$ 3.153,85 (três mil cento e cinquenta e três reais e oitenta e cinco centavos)



JOSUÉ CALEBI DA SILVA
Perito Judicial
CRECI-SP 108718 | CNAI 13549
Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

FONTE DE PESQUISA: site

www.afortalezaimoveis.com.br/imovel/casa-americana-3-quartos-230-m/CA3051-AFOU?from=sale

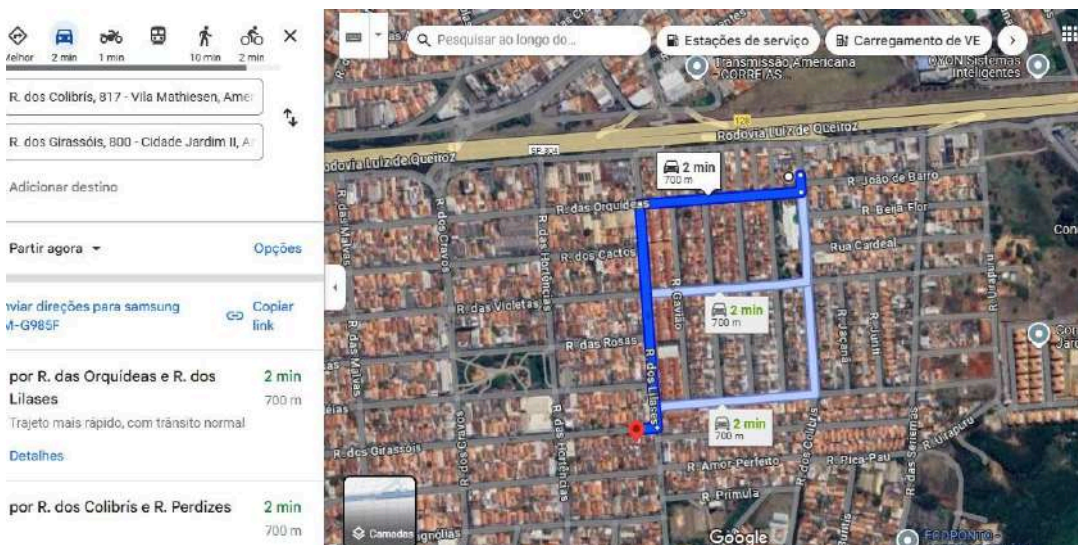
R₄ – Valor R\$ 300.000,00 – Casa para renda a venda cidade jardim - Americana SP.
 3 Quartos 1 Banheiro 230 m² Área construída 300 m² Área do terreno 300 Dimensão do terreno Características Piso cerâmico Sobre o imóvel Casa para renda a venda bairro cidade jardim - Americana SP..Casa principal (acabamento antigo) - com 03 dormitórios, sala de TV, copa, cozinha, banheiro social, lavanderia coberta, lajotada, piso frio cerâmica, garagem 02 carros.

Edícula 01 - 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro social, piso frio, pequeno quintal.

Edícula 02 - 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro social, área serviço, piso frio, pequeno quintal (alugada 600,00) Terreno 300 mts2

Nao aceita financiamento(venda por motivo partilha de herdeiros) 19 9 9149 0005 sebastiao scatolim

creci 66271 com 230.00 m². Custo por m² R\$ 1.304,35 (um mil trezentos e quatro reais e trinta e cinco centavos)



JOSUÉ CALEBI DA SILVA

Perito Judicial

CRECI-SP 108718 | CNAI 13549

Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

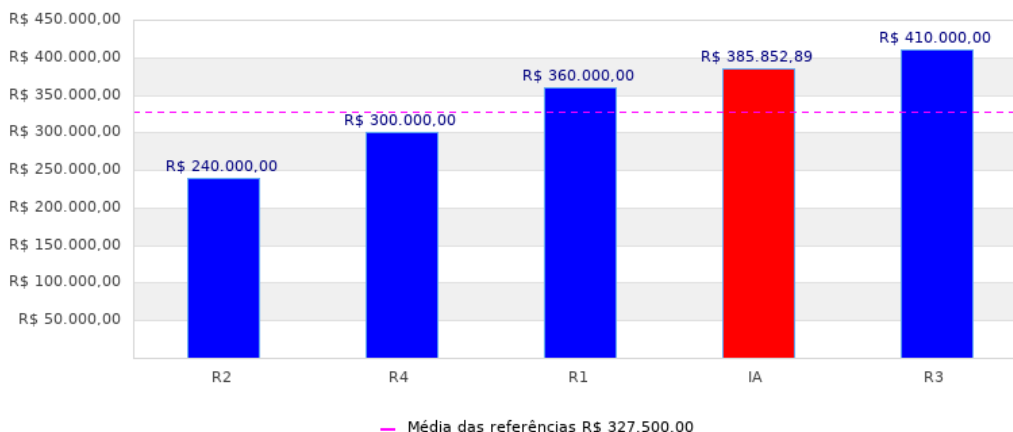
12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

| REF. | V.G.V/L | METRAGEM - m ² | Preço do m ² |
|----------------------------|----------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 | R\$ 360.000,00 | 150,00 | 2.400,00 |
| 2 | R\$ 240.000,00 | 90,00 | 2.666,67 |
| 3 | R\$ 410.000,00 | 130,00 | 3.153,85 |
| 4 | R\$ 300.000,00 | 230,00 | 1.304,35 |
| Média Preço m ² | | | 2.381,22 |

VM = R\$ 2.381,22

13.1- GRÁFICO



13.2- EXISTÊNCIA DE PREÇO DO TIPO OFERTA

Existência de preços do tipo de oferta normalmente superiores ao valor real do imóvel torna necessário a aplicação de um redutor fator de oferta para adequá-los ao valor de mercado uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado Apresente uma contraproposta caso o imóvel esteja no valor de mercado

Será considerado o fator de oferta igual a zero aplicando então um redutor fator de oferta de 15% aos preços do tipo oferta e aplicação da Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis devido ao seu estado de conservação e idade.

| DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA) | | | | | | |
|-----------------------------------|--|--------------|----|------------|----------------|--|
| Endereço do IA: | Rua dos Colibris, Número 817, Bairro Jardim dos Lírios | | | Cidade/UF: | São Paulo / SP | |
| Terreno (m2): | 278,7 | | | | | |
| Construção (m2): | 162 | Idade do IA: | 23 | | | |

| DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS | | | | | | | DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS | | | | | | | |
|--------------------------------|------|----------|----------------|-------|-----------------|--------------|--|------|-------|-----------------------|-----------|---|-------------|-------------|
| Endereço | Área | Fonte da | Valor de Venda | Idade | 15% | Valor de | Diferença | Vida | Idade | Estado de Conservação | Coluna na | Índice na | Valor do m2 | |
| R1 | 150 | Anúncio | R\$ 360.000,00 | 10 | R\$ (54.000,00) | R\$ 2.040,00 | 13 | 70 | 20 | Regular | C | 4 | 14.2000 | RS 1.750,32 |
| R2 | 90 | Anúncio | R\$ 240.000,00 | 15 | RS (36.000,00) | RS 2.266,67 | 8 | 70 | 12 | Regular | C | 4 | 9.0700 | RS 2.061,08 |
| R3 | 130 | Anúncio | R\$ 410.000,00 | 10 | RS (61.500,00) | RS 2.680,77 | -13 | 70 | 20 | Reparos importantes | G | 8 | 58.3000 | RS 1.117,88 |
| R4 | 230 | Anúncio | R\$ 300.000,00 | 30 | RS (45.000,00) | RS 1.108,70 | -7 | 70 | -10 | Reparos simples | E | 6 | 21.6000 | RS 1.432,42 |
| R5 | | Anúncio | | | RS - | | 23 | | 0 | Entre novo e regular | B | 3 | | RS - |
| R6 | | | | | RS - | | 23 | | 0 | | | | | RS - |
| R7 | | | | | RS - | | 23 | | 0 | | | | | RS - |
| R8 | | | | | RS - | | 23 | | 0 | | | | | RS - |
| R9 | | | | | RS - | | 23 | | 0 | | | | | RS - |
| R10 | | | | | RS - | | 23 | | 0 | | | | | RS - |
| | | | | | | | | | | | | Total: | RS 6.961,70 | |
| | | | | | | | | | | | | Média de m2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de Imóveis referenciais): | RS 1.590,43 | |
| | | | | | | | | | | | | Valor final Homogeneizado do imóvel em Avaliação: R\$ 257.649,00 | | |

13.3- HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

| REF. | V.G.V/L | METRAGEM - m ² | Preço do m ² |
|----------------------------|----------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 | R\$ 360.000,00 | 150,00 | 1.750,32 |
| 2 | R\$ 240.000,00 | 90,00 | 2.061,08 |
| 3 | R\$ 410.000,00 | 130,00 | 1.117,88 |
| 4 | R\$ 300.000,00 | 230,00 | 1.432,42 |
| Média Preço m ² | | | 1.590,43 |

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

| IA | VALOR MÉDIO PREÇO m ² | ÁREA DO IA | AVALIAÇÃO IA |
|----|----------------------------------|-----------------------|----------------|
| | R\$ 1.590,25 | 162.00 m ² | R\$ 257.649,66 |

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o às ofertas das referências, o perito avaliador poderá acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua dos Colibris, 817 - (Quadra 12 lote 06), Município de Americana – SP.

15. CONCLUSÃO

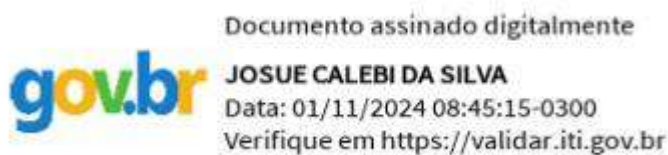
| MÉDIA GERAL | ÁREA TOTAL | CONCLUSÃO |
|--------------|------------|----------------|
| R\$ 1.590,25 | 162,00 | R\$ 257.649,66 |

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 257.649,66 (duzentos e cinquenta e sete mil e seiscentos e quarenta e nove reais e sessenta e seis centavos)

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Mogi Mirim, 23 de outubro de 2024



Perito Judicial: JOSUÉ CALEBI DA SILVA

CNAI nº 13549

JOSUÉ CALEBI DA SILVA
Perito Judicial
CRECI-SP 108718 | CNAI 13549
Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - 18.1 - JOSUÉ CALEBI DA SILVA

CRECISP 108718

CNAI 13549

Dados Pessoais

CPF: 349.059.558-07

Endereço: Rua Ataliba Pinheiro Dias

Bairro: Jardim Flórida

Cidade: Mogi Mirim Estado: SP

Telefone (19) 97413-1191

E-mail: calebi@creci.org.br

FORMAÇÃO ACADÊMICA

BIOGRAFIA, ATUAÇÕES E SÍNTESE DAS QUALIFICAÇÕES

Perito Avaliador, Consultor Imobiliário e de Negócios;

INFORMAÇÕES ADICIONAIS / CERTIFICAÇÕES

Perito Judicial

Avaliador Perito

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 2011

Avaliação de Imóveis – Colégio IBREP 2014

Técnico em Transações Imobiliárias - Colégio Lapa 2010

Experiência

Expertise em Incorporações Verticais e Horizontais;

Experiência em Avaliações Mercadológicas e Periciais;

Experiência em Documentação Imobiliária

Captação, Compra, Lançamentos, Venda, Permuta e rotinas administrativas imobiliárias;
Informações Complementares

Perito Avaliador, Gestor e Consultor de Negócios e Imobiliário

CRECI-SP 108718-F | CNAI 13549

PROFISSIONAL DA ÁREA DE NEGÓCIOS, AVALIAÇÕES E GESTÃO IMOBILIÁRIA
Sólida experiência na Gestão de Negócios, de Negócios Imobiliários, Avaliações em Geral
Membro Atuarante do CRECI 2013

REGISTROS / MEMBRESIA

Conselho Nacional de Avaliadores Imobiliário – CNAI/COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP – 2ª Região

Grupo de Trabalho Voluntário de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias.

JOSUÉ CALEBI DA SILVA

Perito Judicial

CRECI-SP 108718 | CNAI 13549

Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

Avaliador de Imóveis (CNAI) desde 2014 até o momento,
 Atuando como Assistente Técnico. Consultoria Imobiliária desde 2016
 Membro do Grupo de Trabalho: Delegado Municipal em Mogi Mirim-SP
 Membro do Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias desde 27/08/2019

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2024
 CRECISP 108718**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 13549

JOSUÉ CALEBI DA SILVA

VALIDADE
30/04/2025

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
 VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil
 Filiação: **JOSUÉ JORGE DA SILVA**
VERA LUCIA DE OLIVEIRA SILVA

Naturalidade: **MOGI MIRIM - SP** Data de Nascimento: **17/09/1986**

RG: **403575333 SSP - SP** CPF: **349.059.558-07**

Via: **1º via** Data de Inscrição no CRECI: **28/06/2011**

José Augusto Viana
 José Augusto Viana Neto
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Artur Bojajian
 Artur Bojajian
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: **Q62XHL**

CIRP

JOSUÉ CALEBI DA SILVA
 Perito Judicial
 CRECI-SP 108718 | CNAI 13549
 Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

19. ANEXO(S)

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº 64766

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 64766

NOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 64766

IMÓVEL
Nº CADASTRO

Da lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob número 6 da quadra 12, situado no loteamento denominado "Jardim dos Lirios", em Americana, medindo 7,50 m de frente para a rua dos Colibris; mesma medida na linha dos fundos, confrontando com Área de Prefeitura Municipal de Americana; 17,16 m de ambos os lados, da frente dos fundos, confrontando de um lado com o lote 5 e de outro com os lotes 7, 8, 9 e 10; pertencendo a área de 278,70 m².

A escrituração deste campo continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CGC/ME nº 15.705.005-06, com Pólo Municipal situado na Avenida Brasil, nº 95, e Associação de Registro anterior R. IPR, nº 30, nº 10/10/1997, em Americana, Estado de São Paulo, inscrita no Oficial Substituído.

A escrituração deste campo continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

ÔNUS

A escrituração deste campo continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

DATA 10 de outubro de 1997

FLS. 1

OFICIAL *Joel Gomes*

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21.51

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 119909.2.0064766-6

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº **64766** VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

AQUISIÇÕES

ÔNUS

PARA SIMPLES CONSULTA
 NÃO VALE COMO CERTIDÃO
 VALOR: R\$ 21,51

MANGEL GOMES JUNIOR
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 REGISTRO GERAL
 www.registradores.org.br
 Companhia de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo
 E-Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 119909.2.0064/66-63

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

MATRICULA N° 64.766

Data: 02 de dezembro de 2021 FL5

Oficial: [Assinatura] 02

AV. 01 / 64.766 Americana, 02 de dezembro de 2021.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA FORMA DE ESCRITURAÇÃO DOS LANÇAMENTOS NA PRESENTE MATRÍCULA. Procede-se a esta averbação para esclarecer que a escrituração desta matrícula, a partir desta averbação, será feita sem a distinção dos campos "Imóvel", "Aquisições" e "Ônus", como era feito até então, de forma que os atos nela lançados seguirão apenas uma sequência de fichas.
Selo Digital: 119909331TY000260848KQ21A

A escrevente autorizada [Assinatura] (Luiza Maria Marchi).

AV. 02 / 64.766 Americana, 02 de dezembro de 2021.
(Prenotação n° 372.696 de 18/11/2021)

AVERBAÇÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob n° "24.0037.0300.0000", conforme certidão de valor venal 2021; averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob n° 03, nesta matrícula.
Selo Digital: 119909331JA000260849O1316

A escrevente autorizada [Assinatura] (Luiza Maria Marchi).

R.03 / 64.766 / DAÇÃO EM PAGAMENTO Americana, 02 de dezembro de 2021.
(Prenotação n° 372.696 de 18/11/2021)

Pela Certidão extraída da Escritura Pública de Dação em Pagamento de 22/04/1998 do 2º Tabelião local (livro 27340, fls 125/146), remetando apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND) do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), expedida sob n° 695696 - Série H, em data de 13/03/1998, pela agência local do INSS, e a Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados para Secretaria da Receita Federal, com efeitos de Negativa sob n° E-1445459 em 08/02/1998), acompanhada da cópia autenticada da declaração e guia de recolhimento do I.T.B.I no valor total de R\$212,22, microfilmada sob n° 141.522, em 01/03/2000, nesta Serventia, PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA, já qualificada, transmitiu a título de **dação em pagamento o imóvel, avaliado em R\$730,00, a ANGELINO RAYMUNDO FORTUNATO**, brasileiro, industrial, RG/SSP/SP n° 1.283.161, CPF/MF n° 013.794.888-34, e sua esposa **NILZA DUARTE FORTUNATO**, brasileira, empresária, RG/SSP/SP n° 2.255.990, CPF/MF n° 048.272.278-96, casados no regime da comunhão de bens, em data de 29/05/1958, residentes e domiciliados na Praça Liraucio Gomes, n° 222, em Americana-SP.
Selo Digital: 119909321NM000260850KY21Z

A escrevente autorizada, [Assinatura] (Luiza Maria Marchi).


SOLICITADO POR: JOSUE SILVA - CPF/CNPJ: ***.059.558-** DATA: 23/10/2021 17:43:06 - VALOR: R\$ 21,51

JOSUÉ CALEBI DA SILVA

Perito Judicial

CRECI-SP 108718 | CNAI 13549

Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

|  PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Ficha Cadastral de IPTU 2024 Requerente: JOSUE CALEBI DA SILVA - CPF: 349.059.558-07 | | | | |
|---|------------------------------|---|--|----------|
| SPE - 29/10/2024 11:56 - Pág 1 | | | | |
| Nº do Documento | Código Verificação | Data de Emissão | Data de Validade | Processo |
| 1000221829 | 62TP-LRXP | 29/10/2024 | ---- | ---- |
| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL | | | | |
| Contribuinte: EDNEI RAYMUNDO DOS SANTOS | | | Identificação: 24.0037.0300.0000 | |
| Endereço: RUA DOS COLIBRIS S/N Quadra:12 Lote:06 JARDIM DOS LIRIOS - Americana/SP - CEP: 13467-303 | | | | |
| Endereço de Correspondência: RUA DAS ORQUIDEAS 603 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-080 | | | | |
| Tipo Proprietário: 03 - Compromissário Principal | | | | |
| INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL | | | | |
| Status: 00 - Normal | Data do Cadastro: 26/12/1996 | Condomínio: | | |
| Matrículas CRI: 64766 | | Tipo de Via: Via Coletora ou Secundária | | |
| NÚMEROS PROVÁVEIS | | | | |
| RUA DOS BURITIS, 817 | | | | |
| INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O TERRENO | | | | |
| Tipologia: 01 - territorial | | Instituição: 01 - particular | | |
| Vielas: 01 - nao possui viela | | Condição: 01 - T-tributável | | |
| Uso: 00 - terreno | | Área Planejamento: 10 - AP10 | | |
| Remanescente: 00 - Inexistente | | Número Dimensões :4 | | |
| Testada: 7,50000000 | | Curva: 0,00000000 | | |
| Lado Direito: 37,16000000 | | Lado Esquerdo: 37,16000000 | | |
| Fundos: 7,50000000 | | Área Terreno: 278,70000000 | | |
| Data Levantamento: 08/11/1996 | | NTSL: 0 | | |
| Muro: Não | Gleba: Não | Praça: Não | Esquina: Não | |
| Pavimentação: Não | Calçada: Não | Coleta de Lixo: Sim | Limpeza Pública: Sim | |
| Em construção: Não | Zoneamento Múltiplo: Sim | Cobrar Lixo: Sim | Guia Sarjeta: Não | |

|  PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Ficha Cadastral de IPTU 2024 Requerente: JOSUE CALEBI DA SILVA - CPF: 349.059.558-07 | | | | |
|--|--------------------|---|------------------|----------|
| Nº do Documento | Código Verificação | Data de Emissão | Data de Validade | Processo |
| 1000221829 | 62TP-LRXP | 29/10/2024 | ---- | ---- |
| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL | | | | |
| Contribuinte | | Identificação | | |
| EDNEI RAYMUNDO DOS SANTOS | | 24.0037.0300.0000 | | |
| Endereço | | | | |
| RUA DOS COLIBRIS S/N Quadra:12 Lote:06 JARDIM DOS LÍRIOS - Americana/SP - CEP: 13467-303 | | | | |
| Endereço de Correspondência | | | | |
| RUA DAS ORQUIDEAS 603 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-080 | | | | |
| Tipo Proprietário | | | | |
| 03 - Compromissário Principal | | | | |
| INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A EDIFICAÇÃO | | | | |
| Estrutura: 00 - Não informado | | | | |
| Revestimento: 00 - Não informado | | | | |
| Tipo de Cobertura: 00 - Não informado | | | | |
| Piso: 00 - Não informado | | | | |
| Esquadria: 00 - Não informado | | | | |
| Cozinha: 00 - sem cozinha | | | | |
| Banheiros: 00 - Não informado | | | | |
| Forno: 00 - Não informado | | | | |
| Conservação: 00 - Não informado | | Edifício: 00 - Outro Tipo Diferente de Edifício | | |
| Disposição: 00 - Não informado | | Categoria: 00 - Não informado | | |
| Situação: 00 - Não informado | | Recuo: 0,000 | | |
| Data de Construção: | | Área Construída: 0,00000000 | | |
| Área Ocupada: 0,000 | | Área Livre: 0,000 | | |
| OUTROS PROPRIETÁRIOS - 24.0037.0300.0000 | | | | |
| NOME/ENDEREÇO | | TIPO PROPRIETÁRIO | | |
| PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA AVENIDA BRASIL, 85 - PREFEITURA 85 VILA MEDON - Americana/SP | | 01 - Proprietário Principal | | |
| CRISTIANE PEREIRA LIMA RUA DOS COLIBRIS S/N JARDIM DOS LÍRIOS - Americana/SP | | 04 - Compromissário Secundário | | |
| ZONEAMENTO - 24.0037.0300.0000 | | ZONEAMENTO ANTIGO - 24.0037.0300.0000 | | |
| ZM-Zona Mista (P) | | ZR3-03 - ZONA RESIDENCIAL 3 (Principal) | | |
| UZEIS-R-Unid. Zona Espec. Interesse Social(Regularização) | | | | |
| HISTÓRICO DO IMÓVEL - 24.0037.0300.0000 | | | | |
| C.T.M. - IMÓVEL CADASTRADO EM 27.12.94 CONF. PLANTA DO LOTE A | | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSUE CALEBI DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2024 às 09:13, sob o número WAMR24701937517. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014036-41.2021.8.26.0019 e código W55woeDm.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
 Secretaria de Planejamento
 Unidade de Cadastro Técnico Municipal
 Ficha Cadastral de IPTU 2024
 Requerente: JOSUE CALEBI DA SILVA - CPF: 349.059.558-07

SPE - 29/10/2024 11:56 - Pág. 3

| Nº do Documento | Código Verificação | Data de Emissão | Data de Validade | Processo |
|-----------------|--------------------|-----------------|------------------|----------|
| 1000221829 | 62TP-LRXP | 29/10/2024 | ---- | ---- |

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte
EDNEI RAYMUNDO DOS SANTOS Identificação
24.0037.0300.0000

Endereço
RUA DOS COLIBRIS S/N Quadra:12 Lote:06
JARDIM DOS LÍRIOS - Americana/SP - CEP: 13467-303

Endereço de Correspondência
RUA DAS ORQUIDEAS 603
CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-080

Tipo Proprietário
03 - Compromissário Principal

HISTÓRICO DO IMÓVEL - 24.0037.0300.0000

CTM - MENTO JD DOS LÍRIOS,ARPOVADA SOB Nº4823 EM 4.9.96
 CTM - ATRAVES DO PROT.5823/96 E LEI 3016 DE 08.11.96.
 DSU - PROJ.LOTEAMENTO JARDIM DOS LÍRIOS, PROT.5823/96, PLANTA 4823, APROV.EM 04/09/1996, EM NOME
 DSU - DE PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA.
 DSU - PROJ.CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL, PROT.2802/01, PLANTA 82329, APROVADA EM 26/07/2001, EM NOME DE
 DSU - EDNEI RAYMUNDO DOS SANTOS, C/15.1.200M.
 CTM - ANOTADO PROPRIETARIO CONF. MATR. 64788, ALTERADO INST. (1) E CONDIÇÃO (TRIBUT.) EM 24.06.02.
 CTM - ANOTADO COMPROMISSARIO E ENDEREÇO AVISO CONF. PROT. 26473/02, EM 08.07.02.
 CTM - ANOTADO PAVIMENTAÇÃO CONFORME PROT.14888/2002, EM 23/11/2002.
 CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR3 PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL
 CTM - 4897 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDI DO MUNICÍPIO.
 0000 - 23/02/2015 - UCTM - RETIRADO PROPRIETARIOS ANGELINO RAYMUNDO FORTUNATO E NILZA QUARTE FORTUNATO E ANOTADO PREFEITURA
 MUNICIPAL DE AMERICANA, CONF. ABM/MATRÍCULA 64788, ARQUIVO EM PDF ENVIADO PELO CARTORIO REGISTRO IMÓVEIS, POR
 TEREM SIDO ANOTADOS ERRONEAMENTE EM 24/06/2002.
 NOTIFICAÇÃO 141.751 FISC - 10/04/2024 - USU - NOTIFICADO O PROPRIETARIO DO IMÓVEL A PROCEDER O REPARO / MANUTENÇÃO DE PASSIVO
 (NOTIFICAÇÃO = 141.751) PUBLICAÇÃO NO DIARIO OFICIAL DIA = 18/04/2024.
 NOTIFICAÇÃO 144.131 FISC - 03/09/2024 - USU - NOTIFICADO O PROPRIETARIO DO IMÓVEL A PROCEDER O REPARO / MANUTENÇÃO DE PASSIVO
 (NOTIFICAÇÃO = 144.131) PUBLICAÇÃO NO DIARIO OFICIAL DIA = 12/09/2024.

ÚLTIMOS LANÇAMENTOS - 24.0037.0300.0000

| Rubricas/Exercícios | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Valor Venal Predial | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Valor Venal Territorial | 36.777,25 | 35.110,63 | 31.919,51 | 29.294,16 | 28.781,35 |
| Valor Imposto | 735,54 | 702,21 | 638,39 | 585,88 | 575,63 |
| Valor Taxas | 196,88 | 187,83 | 176,42 | 159,41 | 153,40 |
| Isenção | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |


Americana, terça-feira, 29 de outubro de 2024

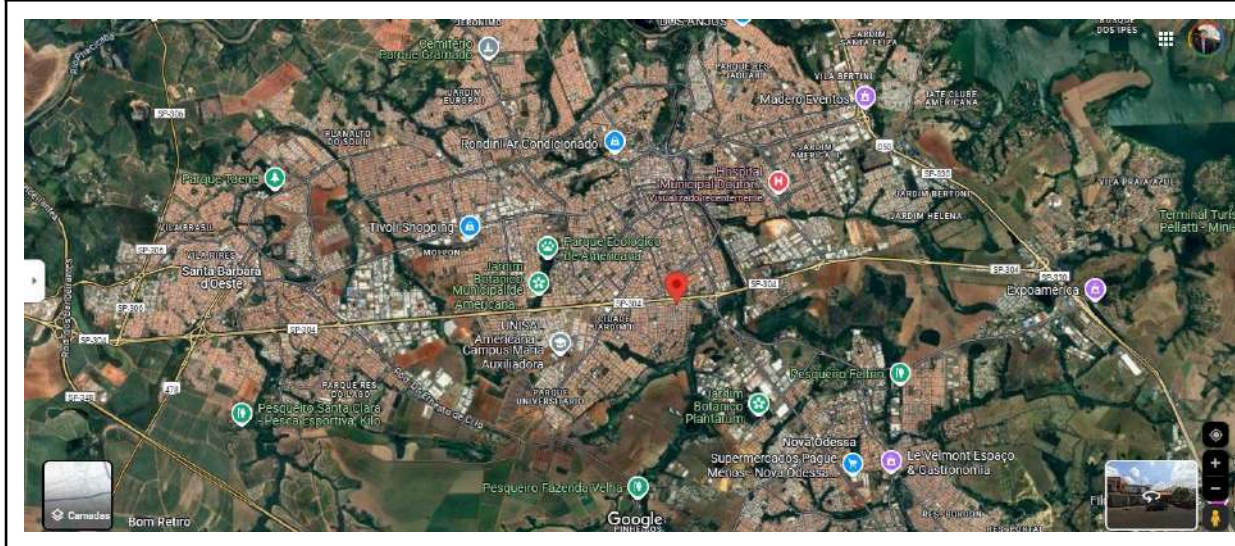
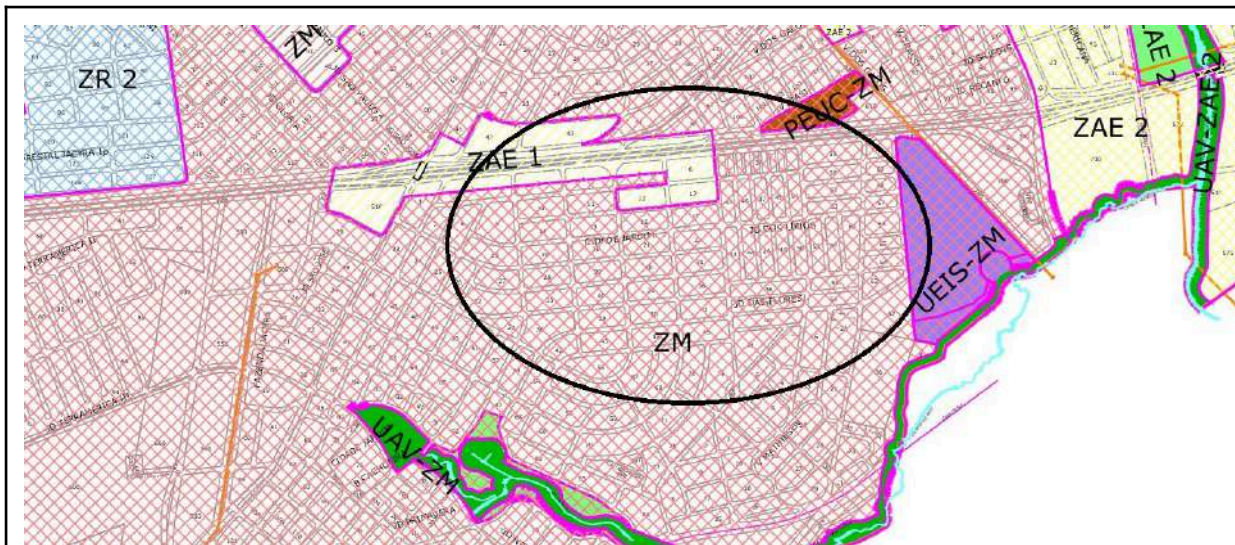
JOSUÉ CALEBI DA SILVA

Perito Judicial

CRECI-SP 108718 | CNAI 13549

Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

|  PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão de Valor Venal 2024 Requerente: JOSUE CALEBI - CPF: 349.059.558-07 | | | | |
|--|--------------------------------|-----------------|---|----------|
| SPE - 29/10/2024 11:57 - Pág. 1 | | | | |
| Nº do Documento | Código Verificação | Data de Emissão | Data de Validade | Processo |
| 1000420871 | 1STL-T9SX | 29/10/2024 | ---- | ---- |
| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL | | | | |
| Contribuinte EDNEI RAYMUNDO DOS SANTOS | | | Identificação 24.0037.0300.0000 | |
| Endereço RUA DOS COLIBRIS S/N Quadra:12 Lote:06 JARDIM DOS LÍRIOS - Americana/SP - CEP: 13467-303 | | | | |
| Endereço de Correspondência RUA DAS ORQUIDEAS 603 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-080 | | | | |
| Tipo Proprietário 03 - Compromissário Principal | | | | |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL | | | | |
| Valor Venal Terreno: R\$ 36.777,25 | Área Terreno: 278,70000000 m² | | Valor m² Terreno: R\$ 131,96 | |
| Desconto Valor Venal Terreno: 0% | | | | |
| Valor Venal Construção: R\$ 0,00 | Área Construída: 0,00000000 m² | | Valor m² Construção: R\$ 0,00 | |
| Valor Venal Total: R\$ 36.777,25 | | | | |
| CERTIFICADO | | | | |
| <p>Certifico para os devidos fins que o imóvel acima identificado recebeu o referido Valor Venal Total no exercício de 2024</p> | | | | |



JOSUÉ CALEBI DA SILVA
Perito Judicial
CRECI-SP 108718 | CNAI 13549
Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br