

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

fls. 99

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	Apartamento.
Endereço completo:	Rodovia Emerenciano Prestes de Barros, S/N, unidade 104, bloco 04, CONDOMÍNIO CEDRO, Sorocaba/SP, CEP 18.072-859.
Finalidade do Laudo:	Determinar o valor de mercado do imóvel para instrução de processo judicial.
Interessado:	0012282-78.2021.8.26.0602 - 2ª Vara Cível de Sorocaba



Wagner José da Silva
Avaliador Imobiliário
CRECI nº 234992 - 2ª Região (São Paulo)
Av. dos Expedicionários, 123, Paulínia, SP
Fone: (19) 99811-7110 - E-mail: wagnerjsilva@creci.org.br

Sorocaba/ SP, 05 de agosto de 2023

Rua Waldemar Bellia, 110 , Sorocaba – SP

Celular: (19) 99811-7110 (whatsapp) E-mail: wagnerjsilva@creci.org.br

PTAM - 048641



Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Processo Digital nº: 0012282-78.2021.8.26.0602**Classe - Assunto:** Cumprimento de sentença – Direitos / Deveres do Condômino**Exeqte:** Condomínio Cedro**Exectda:** Neci Porcina de Melo**Interesdo:** Banco do Brasil S/A

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP.

Wagner José da Silva, Avaliador Imobiliário devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI 37023 e, cadastrado como Auxiliar da Justiça sob o Cod. 63467, domiciliado à Rua Waldemar Bellia, 110, Jardim Tulipas, Sorocaba - SP, na qualidade de Perito Avaliador designado nos autos do processo em epígrafe, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinar o Valor de Mercado do Imóvel, para instrução do processo em epígrafe. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração, seguindo como orientação o que determina a ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2.

Rua Waldemar Bellia, 110 , Sorocaba – SP

Celular: (19) 99811-7110 (whatsapp) E-mail: wagnerjsilva@creci.org.br

PTAM - 048641



Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Neci Porcina de Melo, RG nº 38.840.103-5, CPF nº 333.937.374-49, está localizado à Rodovia Emerenciano Prestes de Barros, S/N, unidade 104, bloco 04, CONDOMÍNIO CEDRO, situado no loteamento denominado Jardim Carandá, bairro Caguassú Sorocaba/SP, CEP 18.072-859, e encontrasse registrado sob a matrícula de nº 194.313 (1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP), nos seguintes termos:

***"IMÓVEL:** A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 104, localizada no pavimento térreo do Bloco 4, integrante do condomínio residencial denominado "CONDOMÍNIO CEDRO", tendo entrada pelo nº 440 da Rua 1, situada no loteamento denominado Jardim Carandá, Bairro Caguassú, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,479 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 52,879 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00625 ou 0,625% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio."*

O imóvel objeto do presente é composto de 2 quartos, sala, área de serviço integrada a cozinha e banheiro, com uma vaga de garagem, totalizando 53,29 m² (área total).

CONFRONTAÇÕES

A descrição exata das confrontações do condomínio podem ser verificadas e melhor caracterizadas na Matrícula nº 194.313 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP que integra o presente parecer.

Eventuais alterações estarão averbadas no referido documento.

CONTEXTO URBANO

O Condomínio Cedro está inserido no conjunto habitacional conhecido como Residencial Carandá. O Residencial Carandá foi criado por meio do programa do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida, sendo composto por 16 condomínios e 2.560 apartamentos populares para famílias de baixa renda.

Todo o complexo residencial foi construído em área classificada como "Zona Residencial 3 – ZR3 – Expandida" Conforme Decreto 24.665/2019 e Plano Diretor 11.022/2014.

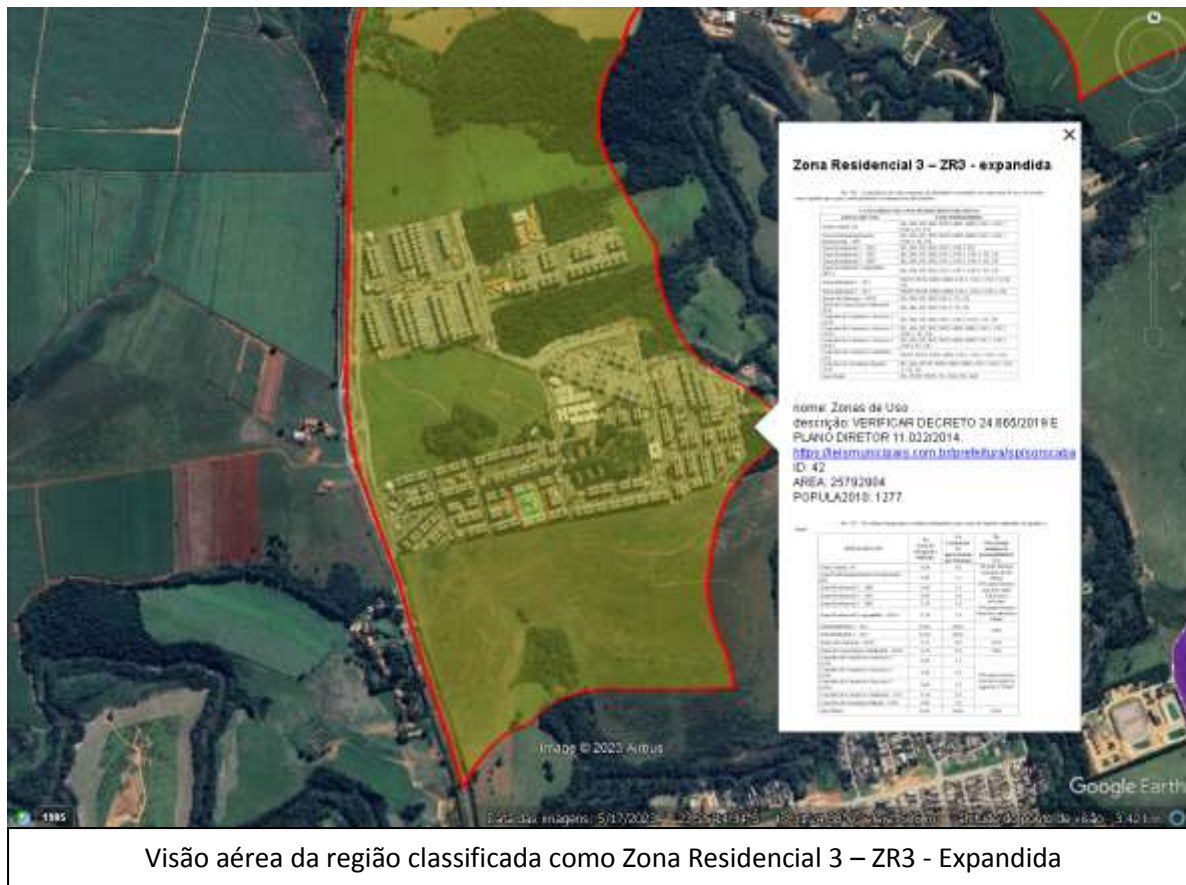
Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

A região do imóvel avaliando possui padrão de construção compatível com o mesmo, sendo caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e Internet, todas as ruas do entorno são pavimentadas, comércios diversos, supermercados, farmácias, postos de combustível, serviços públicos de saúde e educação, acesso as principais vias.



Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WAGNER JOSE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2023 às 17:54, sob o número WSCB23703357584 e código UDeetAO. Para o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012282-78.2021.8.26.0602 e código UDeetAO.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



Visão aérea do complexo residencial



Visão aérea do Condomínio Cedro

Rua Waldemar Bellia, 110 , Sorocaba – SP

Celular: (19) 99811-7110 (whatsapp) E-mail: wagnerjsilva@creci.org.br

PTAM - 048641

Este documento é uma cópia digitalizada por WAGNER JOSE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2023 às 17:54, sob o número WSCB23703357584 e o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012282-78.2021.8.26.0602 e código UDeerA0.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



Visão aérea dos principais acessos a Rodovia Emerenciano Prestes de Barros

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO :

As ruas do complexo são de mão dupla nesse trecho, e possuem calçadas em ambos os lados, sendo totalmente asfaltadas.

VISTORIA

A vistoria “*In loco*” do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/07/2023, em companhia da Sra. Patrícia Gregório Alves, locatária do imóvel e do Sr. Leandro da Silva Pereira, supervisor da portaria do Condomínio Cedro, no período da manhã (10:00h), sendo analisada a qualidade estética e visual em sua edificação, estado de conservação, avarias e benfeitorias, bem como a infraestrutura ofertada pelo condomínio.

Trata-se de um apartamento, com área útil de 47,40 m², situada em condomínio edificado com padrão construtivo baixo direcionado a famílias assistidas por programas sociais, em estado de conservação que podemos caracterizar como “necessitando de reparos simples”.

O imóvel avaliando constitui-se de uma sala, cozinha e área de serviço com paredes azulejadas, banheiro e 2 dormitórios. A taxa condominial no momento é de R\$ 125,00 (cento e vinte e

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

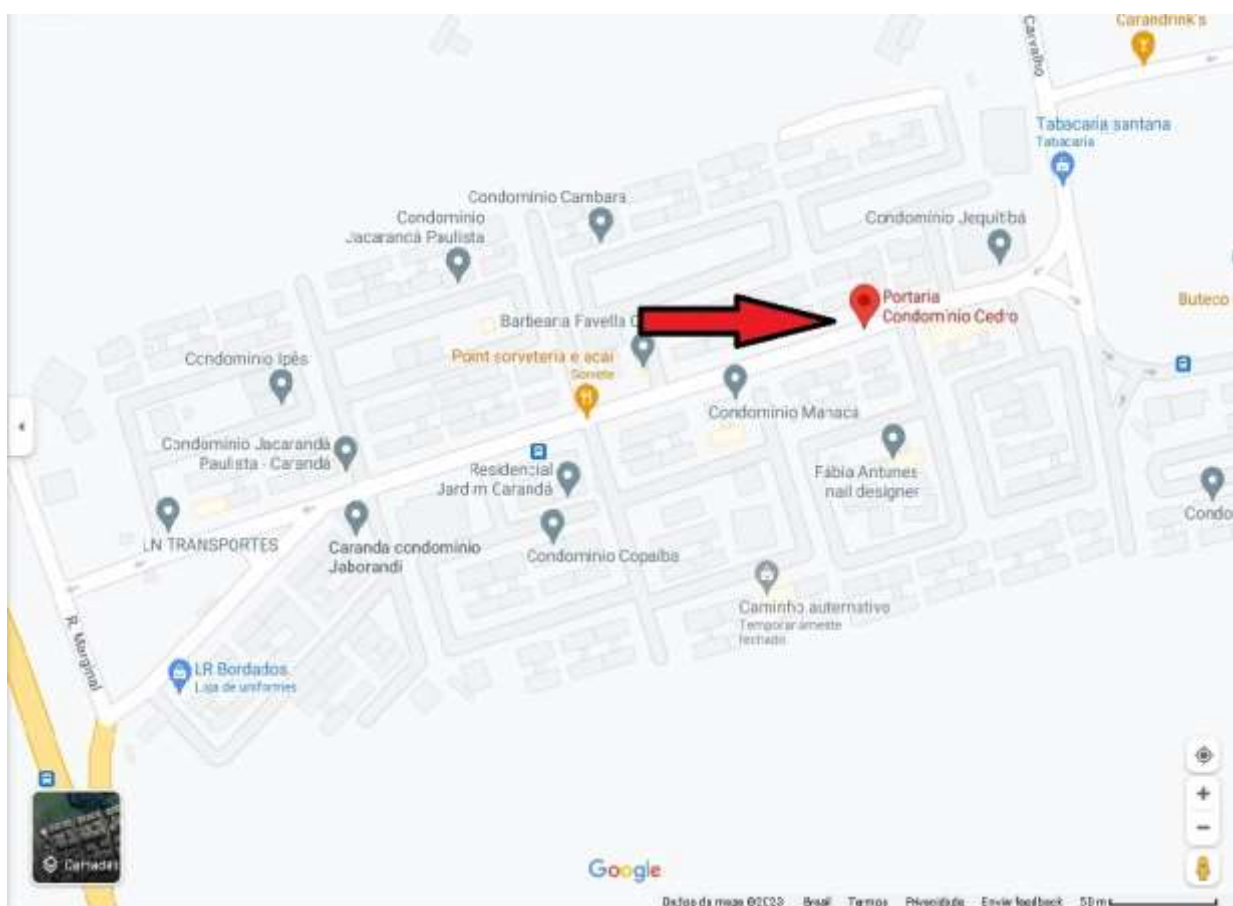
cinco reais), a inquilina Sra. Patrícia informou que o valor mensal contratado para a locação é de R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais).

O imóvel tem características exclusivamente residenciais.

Atualmente o imóvel encontra-se ocupado por locatário.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO – Google Maps





Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

DOCUMENTOS EM ANEXO

Estão anexos ao presente laudo os documentos abaixo relacionados:

- Matrícula nº 194.313 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP (fls 29 - 31);
- Ficha de vistoria de imóvel (fls 32 - 35);
- Registro fotográfico da vistoria (fls 36 a 45).

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis e obedecendo as Normas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Desta forma, será apresentado ao final o valor de mercado do imóvel avaliando.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 12 (doze) imóveis à venda, com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando ofertadas nos escritórios imobiliários da região, enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas.

A pesquisa foi efetuada levando-se em consideração imóveis localizados na Zona Norte de Sorocaba, nas proximidades do imóvel avaliando, permitindo uma melhor compreensão dos valores praticados na região.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Referencial	001
	Valor	R\$ 100.000,00
	Metragem	47,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Câmera nas áreas externas, Portão eletrônico, Portaria 24 horas
	Anunciante	CDZ Consultoria Imobiliária
	Contato	(015) 99823-5038
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-no-altos-do-ipanema-caranda-2984034982.html		

	Referencial	002
	Valor	R\$ 70.000,00
	Metragem	47,78 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Portão eletrônico, Portaria 24 horas
	Anunciante	GIS Gestão Imobiliária
	Contato	(015) 99723-9388
https://www.gisimob.com.br/imovel/apartamento-de-48-m-com-2-quartos-caguacu-sorocaba/AP3438-GIS6?from=sale		

	Referencial	003
	Valor	R\$ 95.000,00
	Metragem	44,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Câmera nas áreas externas, Portão eletrônico, Portaria 24 horas
	Anunciante	Patrimóveis Empreendimentos Imobiliários
	Contato	(015) 98149-4609
https://patrimoveissorocaba.com.br/comprar/sp/sorocaba/jardim-caranda/apartamento/71683326		

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

	Referencial	004
	Valor	R\$ 100.000,00
	Metragem	47,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Salão de festas, Portaria 24 horas
	Anunciante	Patrimóveis Empreendimentos Imobiliários
	Contato	(015) 98149-4609
https://patrimoveissorocaba.com.br/comprar/sp/sorocaba/jardim-novo-horizonte/apartamento/71683530		

	Referencial	005
	Valor	R\$ 100.000,00
	Metragem	50,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Portaria 24 horas
	Anunciante	S&V Imóveis
	Contato	(015) 98823-8770
https://www.svimovel.com.br/830/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-caguassu-sorocaba-sp		

	Referencial	006
	Valor	R\$ 100.000,00
	Metragem	52,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Portaria, Quadra Esportiva, Salão de Festas, Playground, Portão Eletrônico
	Anunciante	S&V Imóveis
	Contato	(015) 98823-8770
https://www.svimovel.com.br/589/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-ipanema-ville-sorocaba-sp		

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992


CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

	Referencial	007
	Valor	R\$ 100.000,00
	Metragem	47,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Portaria 24 horas
	Anunciante	Bonvecchi Imóveis
	Contato	(015) 3223-4273
https://www.bonvecchiimoveis.com.br/comprar/sp/sorocaba/caguacu/apartamento/70679698#localizacao		

	Referencial	008
	Valor	R\$ 120.000,00
	Metragem	47,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Portão eletrônico, Portaria 24 horas
	Anunciante	Bonvecchi Imóveis
	Contato	(015) 3223-4273
https://www.bonvecchiimoveis.com.br/comprar/apartamento/caguassu/sorocaba/sp/73210037		

	Referencial	009
	Valor	R\$ 73.900,00
	Metragem	50,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Câmera nas áreas externas, Portão eletrônico, Portaria 24 horas
	Anunciante	Imob Alpha
	Contato	(015) 99149-3262
https://www.imobalfa.com.br/imovel/2924569/apartamento-venda-sorocaba-sp-caguassu-condominio-de-edificios-altos-do-ipanema		

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial


CRECISP 234992


CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

	Referencial	010
	Valor	R\$ 100.000,00
	Metragem	47,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Portão eletrônico, Portaria 24 horas
	Anunciante	Imob Alpha
	Contato	(015) 99149-3262
https://www.imobalfa.com.br/imovel/2584925/apartamento-venda-sorocaba-sp-caguassu		

	Referencial	011
	Valor	R\$ 90.000,00
	Metragem	48,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Portaria 24 horas
	Anunciante	Zona Sul Negócios Imobiliários
	Contato	(015) 3353-3045
https://www.zsni.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caguacu-sorocaba-48m2-code-1827		

	Referencial	012
	Valor	R\$ 100.000,00
	Metragem	46,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Portaria 24 horas
	Anunciante	Deal Imóveis
	Contato	(015) 3318-1531
https://dealimoveis.com.br/imovel/1395027-apto-a-venda-2-dts-altos-do-ipanema-sorocaba-sp?operacao=VE&referencia=00419		

**Informações obtidas segundo pesquisas realizadas entre os dias 19/07 e 26/07.*



Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Sendo:

Elementos Referenciais	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	R\$ / m ²
001	47,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.127,66
002	47,78	R\$ 70.000,00	R\$ 1.465,05
003	44,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.159,09
004	47,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.127,66
005	50,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.000,00
006	52,00	R\$ 100.000,00	R\$ 1.923,08
007	47,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.127,66
008	47,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.553,19
009	50,00	R\$ 73.900,00	R\$ 1.478,00
010	47,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.127,66
011	48,00	R\$ 90.000,00	R\$ 1.875,00
012	46,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.173,91

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à 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.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 5% aos preços do tipo "oferta":

Elementos Referenciais	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	R\$ / m ²	Valor com redutor do "Fator Oferta"	R\$ / m ² após redutor do "Fator Oferta"
001	47,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.127,66	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
002	47,78	R\$ 70.000,00	R\$ 1.465,05	R\$ 66.500,00	R\$ 1.391,80
003	44,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.159,09	R\$ 90.250,00	R\$ 2.051,14
004	47,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.127,66	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
005	50,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 95.000,00	R\$ 1.900,00
006	52,00	R\$ 100.000,00	R\$ 1.923,08	R\$ 95.000,00	R\$ 1.826,92
007	47,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.127,66	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
008	47,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.553,19	R\$ 114.000,00	R\$ 2.425,53

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

009	50,00	R\$ 73.900,00	R\$ 1.478,00	R\$ 70.205,00	R\$ 1.404,10
010	47,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.127,66	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
011	48,00	R\$ 90.000,00	R\$ 1.875,00	R\$ 85.500,00	R\$ 1.781,25
012	46,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.173,91	R\$ 95.000,00	R\$ 2.065,22

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (R\$/m}^2\text{)}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{R\$ 22.931,06}}{12}$$

$$\text{Média Aritmética (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ 1.910,92 / m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 1.528,74 (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 2.293,11 (média aritmética + 20%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elementos Referenciais	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	R\$ / m ²
001	47,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
003	44,00	R\$ 90.250,00	R\$ 2.051,14
004	47,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
005	50,00	R\$ 95.000,00	R\$ 1.900,00
006	52,00	R\$ 95.000,00	R\$ 1.826,92
007	47,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
010	47,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
011	48,00	R\$ 85.500,00	R\$ 1.781,25

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

012	46,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.065,22
-----	-------	---------------	--------------

$$\text{Média Ponderada (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (R\$/m}^2\text{), após ponderação.}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação.}}$$

$$\text{Média Ponderada (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{R\$ 17.709,63}}{9}$$

$$\text{Média Ponderada (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ 1.967,74 / m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, foi identificado 03 (três) Elementos Referenciais com medidas que se mostram incompatíveis, sendo eles: 003, 005 e 006. Desta forma, optou-se por retirar as referências supra para uma melhor homogeneização das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elementos Referenciais	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	R\$ / m ²
001	47,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
004	47,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
007	47,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
010	47,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28
011	48,00	R\$ 85.500,00	R\$ 1.781,25
012	46,00	R\$ 95.000,00	R\$ 2.065,22

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
 CNAI 37023
 Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

$$\text{Média Homogeneizada (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (R\$/m}^2\text{), após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{R\$ 11.931,57}}{6}$$

$$\text{Média Homogeneizada (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ 1.988,60 / m}^2$$

Logo:

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ 1.988,60}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 47,40\text{m}^2 \times \text{R\$ 1.988,60 / m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{R\$ 94.259,43}$$

Conforme autoriza o item 6.8.1 da ABNT NBR 14653-1, permite-se arredondar o resultado da avaliação, os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio até o limite de 1%.

Portanto:

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

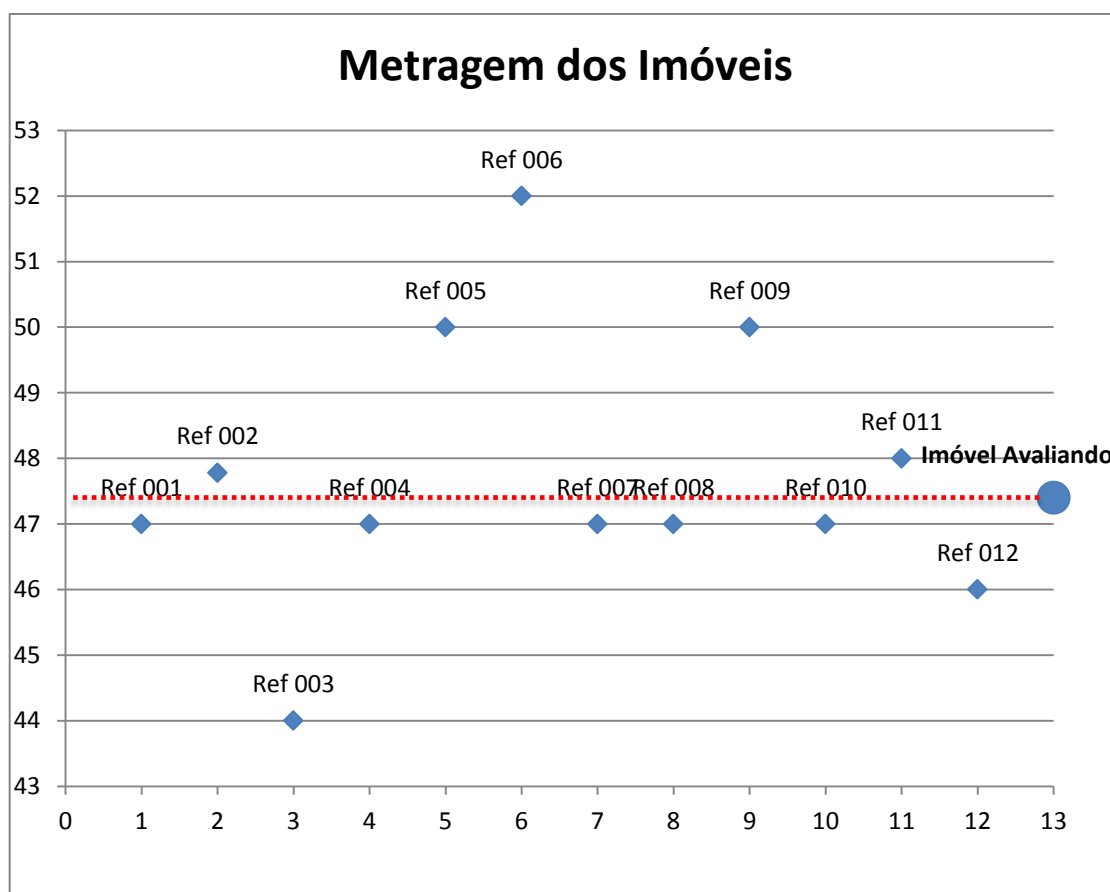
Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 95.000,00

GRÁFICO DEMONSTRATIVO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado nos Gráficos Mercadológicos abaixo, que evidencia a conformidade entre as metragens e os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando.

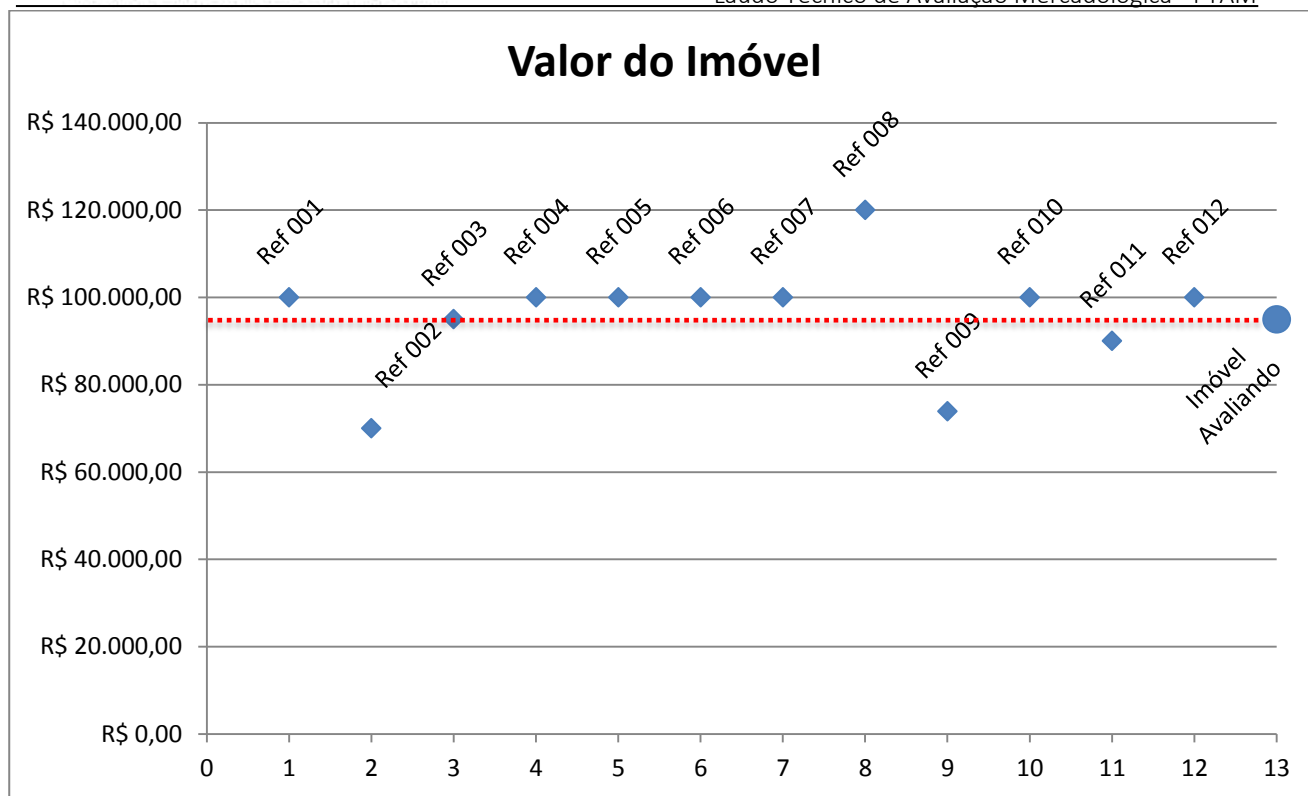


Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 95.000,00** (noventa e cinco mil reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 90.250,00 (noventa mil duzentos e cinquenta reais) e o máximo de R\$ 99.750,00 (noventa e nove mil setecentos e cinquenta reais).

Sorocaba-SP, 05 de agosto de 2023.

Wagner José da Silva
Avaliador Imobiliário
CRECI nº 234992 - 2ª Região (São Paulo)

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

fls. 117

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

MATRÍCULA DO IMÓVEL



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 58d02b34-723c-458b-b9ca-771ff879389b

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais - Confira autenticidade em www.cartoriosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

MATRÍCULA
194.313

FICHA
1

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


Em 23 de março de 2017.

IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 104, localizada no pavimento térreo do Bloco 4, integrante do condomínio residencial denominado "CONDOMÍNIO CEDRO", tendo entrada pelo nº 440 da Rua 1, situada no loteamento denominado Jardim Carandá, Bairro Caguassú, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,479 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 52,879 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00625 ou 0,625% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

CADASTRO: 37.51.03.0001.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIO: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/n, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Corporate - MG, prefixo 3308-1, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4934-49, na qualidade de executor do Programa Nacional de Habitação Urbana e representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, nos termos da Lei nº 10.188, de 12/02/2001.

REGISTRO ANTERIOR: R.8/166.759, de 23/03/2017 - (Instituição e Especificação Condominial).
(Protocolo nº 452.060 de 14/03/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV
A Substituta do Oficial, _____ (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 1, em 23 de março de 2017.
(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.2 da matrícula nº 166.759 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 19/07/2013, o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade do BANCO DO BRASIL S/A, e não se comunicam com o patrimônio deste, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. Desta forma, tais bens e direitos sujeitam-se às seguintes restrições: I - não integram o ativo do BB; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do BB; III - não compõem a lista de bens e direitos do BB para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação do BB; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do BB, por mais privilegiados que possam ser; e VI - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre esses bens e direitos, bem como sobre os demais imóveis que compõem o patrimônio do

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
194.313

FICHA
1

VERSO

FAR. Todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188/01, serão objeto de alienação à população com renda familiar mensal de até R\$1.600,00. (Protocolo nº 382.621 de 04/07/2013).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

A Substituta do Oficial, _____ (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 2, em 25 de julho de 2017.

Procede-se a esta averbação para constar que, na realidade, o proprietário na abertura desta matrícula e na averbação Av. 1, é o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pelo BANCO DO BRASIL S/A., como agente executor do PNHU, já qualificados. (Protocolo nº 458.387 de 13/07/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). JV

A Substituta do Oficial, _____ (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 3, em 25 de julho de 2017.

Pelo requerimento datado de 06 de julho de 2017, averba-se que, atualmente, o imóvel desta matrícula, será objeto de alienação a família com renda mensal de até R\$1.800,00, nos termos da Portaria nº 158, de 06/05/2016, do Ministério das Cidades. (Protocolo nº 458.387 de 13/07/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). JV

A Substituta do Oficial, _____ (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 4, em 21 de outubro de 2020.

Procede-se a esta averbação para constar que a Rua 1, constante nesta matrícula, atualmente, denomina-se Rua Iolanda dos Reis, conforme a Lei nº 11.675, de 08 de março de 2018, do Município de Sorocaba. (Protocolo nº 523.532 de 08/10/2020). Selo digital [111468331PQ000417092SU20E]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

R. 5, em 21 de outubro de 2020.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, na forma das leis nº 4.380/1964, 9.514/1997, 10.188/2001 e 11.977/2009, e respectivas alterações, assinado em 20 de julho de 2017, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, neste ato representado pelo BANCO DO BRASIL S/A, com seu Estatuto Social

(CONTINUA NA FICHA 2)

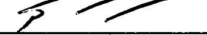
Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 58d02b34-723c-458b-b9ca-771ff879389b

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais - Confira autenticidade em www.cartoriosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

MATRÍCULA 194.313	FICHA 2	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP CNS nº 11.146-8 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL/SUBSTITUTO
----------------------	------------	--

registrado na JCDF sob nº 5330000063-8, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a NECI PORCINA DE MELO, RG nº 38.840.103-5-SP, CPF nº 333.937.374-49, brasileira, viúva, autônoma, residente e domiciliada nesta cidade, na Rodovia Emerenciano Prestes de Barros, s/nº, apto. 104, bloco 4, Caguassu, pelo valor de R\$70.000,00, conforme parcelamento / financiamento concedido pelo FAR, com origem dos recursos desse mesmo fundo e vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. CONDIÇÕES: as constantes do título. Valor Venal: R\$193,37. Isento de ITBI. (Protocolo nº 523.532 de 08/10/2020).

Selo digital [111468321BL000417093ML200]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

R. 6, em 21 de outubro de 2020.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, a citada adquirente, na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pelo BANCO DO BRASIL S/A, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, em garantia do financiamento do valor de R\$70.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 120 meses, com vencimento da primeira parcela 30 dias após a assinatura do instrumento particular, com sistema de amortização, condições do reajuste/recálculo dos encargos e demais ajustes, tudo conforme previsto no citado instrumento, que fica arquivado digitalmente neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 03 encargos mensais vencidos e não pagos, nos termos da cláusula décima primeira do instrumento, para efeito de intimação da devedora fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$70.000,00. Consigna-se que a propriedade fiduciária é do FAR, não se comunicando com o patrimônio do Banco do Brasil S/A, seu representante, **ficando reiteradas todas as restrições contidas na Av.1 desta matrícula, a qual continua a surtir efeitos**, nos termos do artigo 2º da Lei 10.188/01. (Protocolo nº 523.532 de 08/10/2020). Selo digital [111468321XL000417095XH20L]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

Oficial/Substituto  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
194.313

FICHA
2
VERSO

Av.7, em 15 de fevereiro de 2023.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 2º Ofício Cível de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 09/02/2023, do processo de Execução Civil, número de ordem: 0012282-78.2021.8.26.0602, que CONDOMINIO CEDRO (CNPJ 28.295.610/0001-89), move contra NECI PORCINA DE MELO (CPF nº 333.937.374-49), **averba-se a penhora dos direitos decorrentes do R.6** desta matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$2.962,06. Foi nomeada depositária: NECI PORCINA DE MELO (CPF nº 333.937.374-49). Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os referidos direitos, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. A averbação foi efetuada com isenção do pagamento de custas e emolumentos, em virtude de serem os interessados beneficiários da Assistência Judiciária Gratuita. (Protocolo nº 580.690 de 09/02/2023).

Selo digital [111468321LI001309272SI23B]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TR

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº580690, que o imóvel matriculado sob o nº194313, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé.

Sorocaba : 15 de fevereiro de 2023

Escrevente Chefe



1114683C3KX001309273TS23P

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 58d02b34-723c-458b-b9ca-771ff879389b

Protocolo: 580690 - Livro: 194313 - Pág.: 4 de 4

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS A. O. RIBEIRO em 05/08/2023 às 17:54, sob o número WSCB23703357584. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasadigital/pg/abrirCompartilhado.do>, informando o protocolo 0012282-78.2021.8.26.0602 e código BE0002970.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

fls. 122

FICHA DE VISTORIA

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL

Processo Digital nº: 0012282-78.2021.8.26.0602

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença – Direitos / Deveres do Condômino

Processo Principal: 1046646-30.2019.8.26.0602

Exeqte: Condomínio Cedro

Exectda: Neci Porcina de Melo

Interesdo: Banco do Brasil S/A

Endereço completo: Rua Rodovia Emerenciano Prestes deBarros, S/N, unidade 104, bloco 04,
CONDOMÍNIO CEDRO, Sorocaba/ SP, CEP 18.072-859.
OBS:

Terreno

Topografia	Plana <u> </u>	Ondulada <u> </u>	Acive <u> </u>	Declive <input checked="" type="checkbox"/>
Forma	Regular <input checked="" type="checkbox"/>	Irregular <u> </u>	Triangular <u> </u>	<u> </u>
Solo	Arenoso <u> </u>	Argiloso <u> </u>	Rochoso <u> </u>	Alagadiço <u> </u>
Vegetação	Mato <u> </u>	Pomar <u> </u>	Pasto <u> </u>	<u> </u>
Proteção	Muro <input checked="" type="checkbox"/>	Cerca <u> </u>	Prédio divisa <u> </u>	Nenhuma <u> </u>
Situação	Meio da quadra <input checked="" type="checkbox"/>	Esquina <u> </u>	Duas frentes <u> </u>	<u> </u>
Orientação	Norte <u> </u>	Sul <u> </u>	Leste <u> </u>	Oeste <input checked="" type="checkbox"/>
Área do Terreno	Frete <u> </u> <i>verificar</i>	Fundos: <u> </u> <i>verificar</i>	L. dir.: <u> </u> <i>verificar</i>	L. esq.: <u> </u> <i>verificar</i>

Edificação

Tipo	Apartamento <input checked="" type="checkbox"/>	Casa <u> </u>	Loja <u> </u>	Sala <u> </u>
	Prédio comercial <u> </u>	Prédio industrial <u> </u>	Galpão <u> </u>	Imóvel rural <u> </u>
Área de Constr.	Área útil: <u> </u> <i>verificar</i>	Área comum: <u> </u> <i>verificar</i>	<u> </u>	<u> </u>
Padrão Constr.	Rústico <u> </u>	Proletário <u> </u>	Econômico <input checked="" type="checkbox"/>	Simplex <u> </u>
	Médio <u> </u>	Superior <u> </u>	Fino <u> </u>	Luxo <u> </u>

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

Estrutura	Concreto ✓	Metálica ✓	Alvenaria ✓	Madeira ✓
Piso	Cerâmica ✓	Granito ✓	Concreto ✓	✓
Paredes	Pintura sobre reboco ✓	Pintura sobre massa ✓	Azulejo ✓	✓
Cobertura	Pintura sobre reboco ✓	Telha de barro ✓	Fibrocimento ✓	✓
Conservação	Nova ✓	Muito boa ✓	Boa ✓	Regular ✓
	Reparos simples ✓	Reparo diversos ✓	Precária ✓	✓
Orientação	Norte ✓	Sul ✓	Leste ✓	Oeste ✓
Posição no Empr	Frente ✓	Fundos ✓	Lateral dir. ✓	Lateral esq. ✓
Imóvel	Nº Pavimentos: 1	Andar: 1	Nº de garagens: 1	✓
Edifício onde se situa	Nº Pavimentos: 4		Apartamentos por andar: 4	
	Piscina: ✓	Playground: ✓	Estacionamento: ✓	Portaria: ✓
	Salão festas: ✓	Estacionamento Visitantes: ✓		
Elevadores	Numero: ✓	Marca: ✓	✓	✓
Taxa de Cond.	Mensal: Sim	Valor: 125,00	Taxa extra: ✓	Valor: ✓
Ocupação	Vazio: ✓	Proprietário: ✓	Locatário: ✓	✓
	Valor do aluguel: R\$ 625,00		✓	✓

CÔMODO DO IMÓVEL

Sala de estar ✓	Terraço ✓	Banheiro ✓	Área de serviço ✓
Sala de jantar ✓	Escritório ✓	Lavabo ✓	Quarto empreg. ✓
Sala de tv ✓	Quartos 2	Suítes ✓	Cozinha ✓
Varanda ✓	Despensa ✓		

INFRAESTRUTURA

Rede Água	Sim ✓	Não	Esgoto	Sim ✓	Não
Energia	Sim ✓	Não	Iluminação P.	Sim ✓	Não
Coleta Lixo	Sim ✓	Não	Transporte C.	Sim ✓	Não
Pavimentação	Sim ✓	Não	Telefone	Sim ✓	Não
Internet	Sim ✓	Não	Acessibilidade	Sim ✓	Não

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

Zoneamento

Residencial <i>Sim (Verificar Especifico)</i>	Comercial <i>—</i>
Industrial <i>—</i>	Comercial/Residencial <i>—</i>

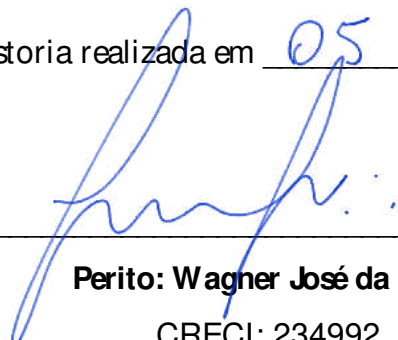
Vizinhança

Padrão de Construção <i>Economico</i>	Escolas <i>Sim</i>	Atividade poluente <i>ND</i>
Comércio <i>Sim</i>	Estacionamentos <i>ND</i>	Atividade incomoda <i>ND</i>
Arborização <i>Sim</i>	Trânsito <i>ND</i>	Farmácias <i>Sim</i>
Mercados <i>Sim</i>	Posto de saúde <i>UPH Granda</i>	Hospitais

Observações

<i>T. mural simples tipo popular.</i>
<i>Acompanhante: Supervisor Portaria</i>
<i>Nome: Leonardo da Silva Pereira</i>
<i>CPF: 304.068.908-89</i> <i>Leonardo do Filho Pereira</i>

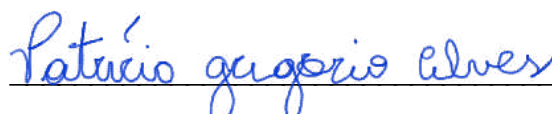
Vistoria realizada em 05 / 07 / 2023.



Perito: Wagner José da Silva

CRECI: 234992

CNAI: 37023



Acompanhante

Nome: Patrícia Gregório Alves

CPF: 388.598.388.51

Locatária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER JOSE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2023 às 17:54, sob o número WSCB23703357584 e código UUdeetAO. Para o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012282-78.2021.8.26.0602 e código UUdeetAO.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

fls. 126

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



1 - Bloco 04 - Foto 1



2 - Bloco 04 - Identificação

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



3 - Bloco 04 - lateral



4 - Hidrômetros do Bloco 04

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



5 - Gás encanado



6 - Entrada no Bloco 04

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



7 - Hall de entrada do Apartamento - Foto 1



8 - Hall de entrada do Apartamento - Foto 2

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WAGNER JOSE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2023 às 17:54, sob o número WSCB23703357584 e o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012282-78.2021.8.26.0602 e código UUdeetA0.



9 - Hall de entrada do Apartamento - Foto 3



10 - Sala de TV - Foto 1

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



11 - Sala de TV - Foto 2



12 - Dormitório 1 e 2, acesso WC

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



13 - Dormitório 1



14 - Dormitório 2

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



15 - WC



16 - Cozinha - Foto 1



17 - Cozinha e Área de serviço



18 - Acesso a quadra de futsal - foto 1

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



19 - Acesso a quadra de futsal - foto 2



20 - Quadra de futsal

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



21 - Acesso do Bloco 04 ao Salão de festas



22 - Salão de Festa - foto 1

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



23 - Salão de Festa - foto 2



24 - Salão de Festa - foto 3

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



25 - Salão de Festa - foto 4



26 - Salão de Festa - foto 5

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



27 - Salão de Festa - foto 6



28 - Playground

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WAGNER JOSE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2023 às 17:54, sob o número WSCB23703357584 e código UUdeetA0. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012282-78.2021.8.26.0602 e código UUdeetA0.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



29 - Condomínio Cedro - Foto 1



30 - Condomínio Cedro - Foto 2

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



31 - Condomínio Cedro - Foto 3



32 - Condomínio Cedro - Foto 4

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



33 - Condomínio Cedro - Fundos



34 - Portaria - Foto 1

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



35 - Portaria - Foto 2



36 - Portaria - Foto 3

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WAGNER JOSE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2023 às 17:54, sob o número WSCB23703357584 e código UUdeetA0. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012282-78.2021.8.26.0602 e código UUdeetA0.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



37 - Portaria - Foto 4



38 - Acesso para a praça central do complexo habitacional

Wagner J. Silva

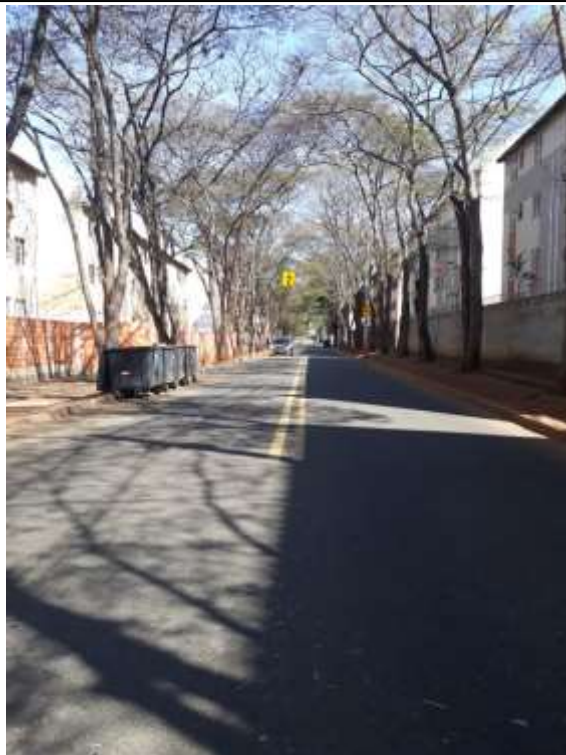
Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



39 - Acesso a Rodovia Emerenciano Prestes de Barros

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WAGNER JOSE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2023 às 17:54, sob o número WSCB23703357584 e código UUdeetA0. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012282-78.2021.8.26.0602 e código UUdeetA0.