



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Ao.

Exmo. Sr. Dr.

Thiago Henrique Teles Lopes

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaquaquecetuba/SP

**AUTOS Nº 1004259-36.2018.8.26.0278**

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA OBRIGAÇÃO DE FAZER/NÃO FAZER**, requerida por **UBIRATAN SILVERIO DO CARMO**, em face de **RITA DE CASSIA DE JESUS DOS SANTOS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

**LAUDO**

Termos em que,

P. Deferimento.

Itaquaquecetuba, 14 de janeiro de 2.021.

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**  
**CREA 5.069.935.010/D**

**RESUMO**

**VALOR DO IMÓVEL R\$ 257.102,00**

**(Duzentos e cinquenta e sete mil cento e dois reais)**

**Data Base: Janeiro / 2021**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Francisco Manoel, nº 255,**

**Jardim Karine, Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo.**



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**I) OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fl. 134, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA OBRIGAÇÃO DE FAZER/NÃO FAZER**, requerida por **UBIRATAN SILVERIO DO CARMO**, em face de **RITA DE CASSIA DE JESUS DOS SANTOS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA- SP, AUTOS Nº 1004259-36.2018.8.26.0278:**

**Rua Francisco Manuel da Silva, n. ° 255, Jardim Karine, Cidade de**

**Itaquaquecetuba Cep: 08579-490.**

**Matrícula nº 12.352 do CRI de Poá Estado de São Paulo.**



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

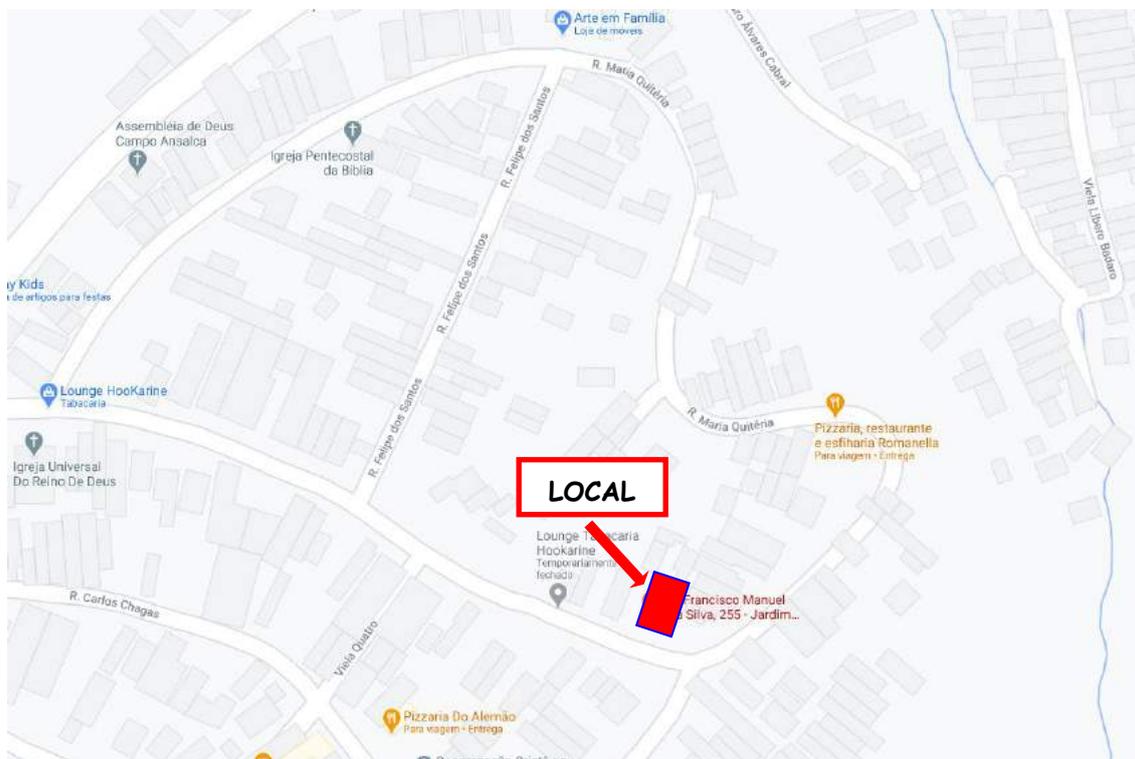
## II) VISTORIA

### II.1 DO LOCAL

#### II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Francisco Manuel da Silva, nº 255, no quarteirão completado pelas vias: Rua Maria Quitéria e Rua Felipe dos Santos.

A reprodução do Mapa Oficial de Itaquaquecetuba, do Google Maps, e a foto área do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





**II. 1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA: ZUEC**

**INSCRIÇÃO: IMOBILIÁRIA: 44362-33-99-0061-00-000**

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

**Extrato da Guia**

---

**Dados da Origem**

Inscrição 44362-33-99-0061-00-000 Registro 6368  
 Proprietário JOSE DA SILVA JUNIOR Crc 198927  
 Compromissário UBIRATAN SILVERIO DO CARMO Crc 299396

Local do Imóvel 08579-490 - RUA FRANCISCO MANUEL DA SILVA, 255  
 Bairro/Loteamento JD KARINE Quadra: H Lote: 05  
 Endereço Entrega 08579-490 - RUA FRANCISCO MANUEL DA SILVA, 255  
 Bairro JD KARINE Cidade ITAQUAQUECETUBA Estado SP

---

**Dados da Guia**

Id Guia 3221436 Exercício Lancto 2006  
 Dt Cálculo 12/01/2007 Moeda REAL  
 Padrão de Cálculo ISSQN Construção Civil Vir Total 533,31  
 Setor Origem Imobiliário Qtd Parcelas 1  
 Situação Guia Ativa

---

Produto	Nº Parc	Vencimento	Situacao	VirOriginal	Dt Baixa	Vir Pago	Tipo de Baixa
ISSQN - CONSTRUCAO C	1	12/01/2007	Normal	533,31		0,00	

---

**Eventos**

80	ISSQN - CONSTRUCAO CIVIL	533,31
Total Lançado		533,31

---

**Texto**

ISS da CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL com área de 96,50 m2, lançado de-ofício nos termos do artigo 330 da Lei Complementar nº 40/98 combinado com o Decreto 3741/1993. Processo nº 15972/2002.

---

**Histórico**

---

**ARs**

Usr MarceloRamos Caixa 24 Lote 36 Ordem 69  
 Dt Entrega 27/02/2007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.



### **II.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos,  
tais como:

- ✓ - Pavimentação asfáltica;
- ✓ - Guias e sarjetas;
- ✓ - Rede de água;
- ✓ - Rede de esgoto;
- ✓ - Rede telefônica;
- ✓ - Rede de energia elétrica;
- ✓ - Iluminação pública a vapor de mercúrio;
- ✓ - Coleta de lixo;
- ✓ - Correio;
- ✓ Transporte Coletivo Próximo;
- ✓ - Escola.



#### **II.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "**Econômico, Simples e Médio**", de acordo com a classificação constante do "**ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007**".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

#### **II.1.5 - ZONEAMENTO**

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona **ZUEC**, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem quatro tipos de zonas mistas regulamentadas na Lei complementar nº 156, de



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

10 de julho de 2008 (Zona de Uso Controlado), que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, podendo o CA máximo chegar a 2,5.

## **2.2 - DO IMÓVEL**

### **2.2.1 - TERRENO**

Topografia: Declive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno avaliando apresenta as seguintes dimensões:

**Frente:** 10,00 m;

**Fundos:** 10,00 m;

**Lateral Esquerda:** 34,00 m;

**Lateral Direita:** 34,00 m;

**Área:** 340,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está matriculado, sob nº 12.352, no CRI de Poá em área maior: e tendo como posseiro o senhor Ubiratan Silvério do Carmo.

## II.2.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se edificadas uma casa com características de uso Residencial, encerrando a área total construída de 96,50 m<sup>2</sup>.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## **FOTO 01**



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO,  
NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS  
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

## **FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

## **FOTO 03**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## **FOTO 04**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Concreto rústico.

**PAREDE(S):**

**TETO:**



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## **FOTO 05**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Concreto rústico.

**PAREDE(S):**

**TETO:** Telha Fibrocimento



**OUTRA VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## **FOTO 06**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.

**TETO:** Pintura látex sobre argamassa.

**PORTAS E JANELAS:** Alumínio



**VISTA DA SALA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## **FOTO 06**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.

**TETO:** Pintura látex sobre argamassa.

**PORTAS E JANELAS:** Alumínio



**VISTA ANÁLOGA A ANTERIOR DA SALA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE**  
**AÇÃO.**

## **FOTO 07**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

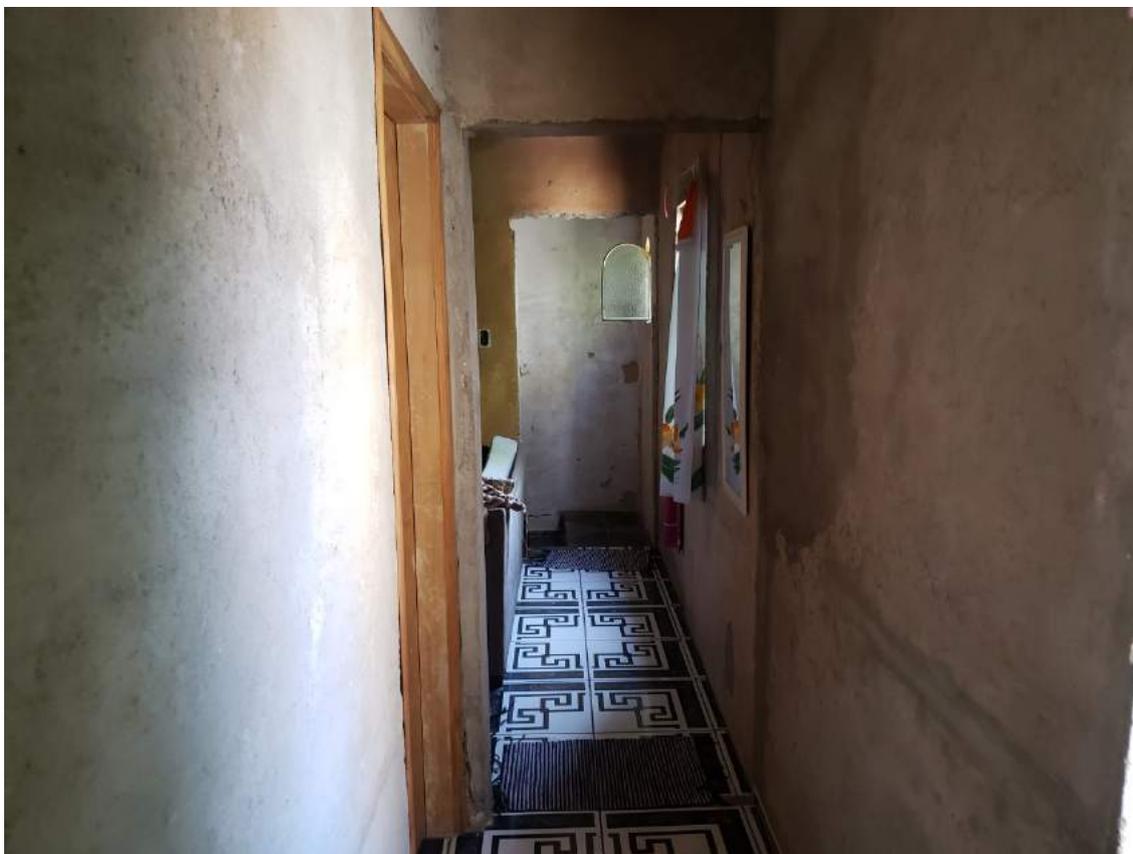
**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Rústico

**TETO:** Rústico

**PORTAS:** Madeira

**JANELAS:** Madeira



**VISTA DO CORREDOR**

## **FOTO 08**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Rústico.

**TETO:** Argamassa.

**PORTAS E JANELAS:** Madeira



**VISTA DA COZINHA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## **FOTO 09**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Rústico.

**TETO:** Rústico.



**VISTA DE ACESSO A PARTE SUPERIOR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO**

## **FOTO 10**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Rústico



**VISTA DE ACESSO A PARTE SUPERIOR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE**  
**AÇÃO.**

## **FOTO 11**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Rústica.

**TETO:** Rústico.

**PORTAS:** Madeira

**JANELAS:** Alumínio



**VISTA DO CORREDOR SUPERIOR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## **FOTO 12**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.

**TETO:** Pintura látex sobre argamassa.

**PORTAS:** Madeira

**JANELAS:** Alumínio



**VISTA AO QUARTO 01**

## **FOTO 13**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.

**TETO:** Pintura látex sobre argamassa.

**PORTAS:** Madeira

**JANELAS:** Alumínio



**VISTA AO QUARTO 02**

## **FOTO 14**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.

**TETO:** Pintura látex sobre argamassa.

**PORTAS:** Madeira

**JANELAS:** Alumínio



**VISTA DA EDÍCULA AOS FUNDOS**

## **FOTO 15**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.

**TETO:** Pintura látex sobre argamassa.

**PORTAS:** Madeira

**JANELAS:** Alumínio



**VISTA DA EDÍCULA AOS FUNDOS**

## **FOTO 16**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmico.

**PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.

**TETO:** Pintura látex sobre argamassa.

**PORTAS:** Madeira

**JANELAS:** Alumínio



**VISTA DA EDÍCULA AOS FUNDOS**



### **III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

#### **3.1 - TERRENO:**

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$\mathbf{VT = AT \times Vu}$$

Sendo:

**VT** = Valor do terreno

**AT** = Área do terreno

**Vu** = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “**Vu**” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência do Lote de áreas.	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais		
	Referências	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade							C <sub>s</sub>
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"	C <sub>s</sub>					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	1,10		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	1,10	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500	(1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	1,05		2500	1.200- 4.000	

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina		Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade			C <sub>o</sub>	Área de referência a do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )			
	F <sub>r</sub>	"f"	"p"	P <sub>máx</sub>	P <sub>mín</sub>			C <sub>a</sub>				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	0,20	0,50	30	10	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	0,25	0,50	40	20	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	0,15	0,50	60	20	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$Cf = (Fr / Fp )^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq Fp \leq 2Fr$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como Fr, são e tirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$Cp = 1,0, \text{ dentro dos limites: } Pmi \leq Pe \leq Pma;$$

$$Cp = (Pmi/Pe)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} Pmi \leq Pe \leq Pmi;$$

$$Cp = (0,5)^p, \text{ para: } Pe < \frac{1}{2} Pmi;$$

$$Cp = 1/[(Pma/Pe) + \{[1-(Pma/Pe)]. (Pma/Pe)^p\}], \text{ dentro dos limites: } Pma \leq Pe \leq 3,0 Pma;$$

$$Cp = 1/[(Pma/3,0 Pma) + \{[1-(Pma/3,0 Pma)]. (Pma/3,0 Pma)^p\}], \text{ para: } Pe > 3,0 Pma.$$



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**Obs.:** Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. **PE** é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “AR” admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclive até 10 %	1,05
Em aclive até 20%	1,11
Em aclive acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Terreno seco.....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente p inundaçã .....	1,43
Terreno permanentemente alagado.....	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - **FIPE - USP**.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza.....	0,10
Reserva Florestal.....	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado.....	0,50
Fator terreno de fundo.....	0,60
Fator terreno interno.....	0,70



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

### 3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A **ABNT NBR 14653-2** foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do **H8-N** do **SINDUSCON**, conforme tabela a seguir:

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,800	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69		
	3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
3.1.2 - MÉDIO			0,192	0,246	0,300	
3.1.3 - SUPERIOR			0,312	0,456	0,600	



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

**R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

**K** = coeficiente de Ross/Heideck

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



### III - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

#### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

#### 3.4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências da **NBR 14653-2**.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do calculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

**VI** = (VT + VB) x Fc..... sendo:

**VI** = valor do imóvel procurado

**VT** = valor do terreno

**VB** = Valor das benfeitorias

**Fc** = Fator de comercialização igual a 1,0

**qm<sub>f</sub>** = R\$ 543,32/m<sup>2</sup> - Data Base: Janeiro/2021.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

OBS: O valor unitário, de R\$ 543,32/m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta e três reais e trinta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado em anexo:

#### **4.0 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor total do imóvel em questão:

**VT** = Valor Total do terreno avaliando

**At** = Área Total do Lote = 340,00 m<sup>2</sup>

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 543,32/m<sup>2</sup>

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

**VT** = qmf x At

**VT** = R\$ 543,32/m<sup>2</sup> x 340,00 m<sup>2</sup> = R\$ 184.728,80

Ou em números redondos

**VT = R\$ 184.727,10**  
**(cento e oitenta e quatro mil, setecentos e vinte e oito reais e oitenta centavos).**  
**Válido para janeiro de 2021.**



### 4.1.- AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

Ordem:-	<b>7</b>
Classe:-	RESIDENCIAL
Tipo: -	CASA
Padrão: -	Popular
Elevador:-	0
Nível:-	01 Popular
Faixa de Valor:	0,786 x R8N
Conservação:	Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I <sub>e</sub>	<b>15 Anos</b>
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :	70 Anos I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 =21%

#### Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação

Formula:  $Foc = R + K (1 - R)$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,721

Foc = 0, 2 + 0,721 \*(1 - 0, 2) = 0, 7368

#### Valor das Benfeitorias

	Área		R8N		Faixa		Foc
<b>VB =</b>	96, 50 m2	x	R\$ 1435, 51/m2	x	0,709	x	0, 7368

**VB = R\$ 72.365,13**  
**(setenta e dois mil e trezentos e sessenta e cinco reais e treze centavos)**  
**Válido para janeiro de 2021.**



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

#### 4.4.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Somando-se os valores de terreno e de edificação,  
temos o valor total do imóvel:

Valor do Terreno -----	R\$ 184.727,10
Valor da Edificação-----	R\$ 72.365,13
<b>Valor Total Apurado -----</b>	<b>R\$ 257.102,23</b>

Ou, em números redondos:

<p><b><u>VI = R\$ 257.102,00</u></b></p> <p><b><u>(Duzentos e cinquenta e sete mil cento e dois reais).</u></b></p> <p><b><u>Válido para janeiro de 2.021.</u></b></p>
--



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**V - CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na **Rua Umuarama, nº 151, Lote 05, Quadra H, Jardim Karine, Itaquaquecetuba - SP**, matriculado em área maior no Cartório de Registro de Imóveis de Poá - SP, sob nº 12.352, bem como cadastrado junto à municipalidade como contribuinte nº 44362-33-99-0061-00-000, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA OBRIGAÇÃO DE FAZER/NÃO FAZER**, requerida por **UBIRATAN SILVERIO DO CARMO**, em face de **RITA DE CASSIA DE JESUS DOS SANTOS**, em curso 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - SP, AUTOS Nº 1004259-36.2018.8.26.0278, é de:

**VI = R\$ 257.102,00**

**(Duzentos e cinquenta e sete mil cento e dois reais).**

**Válido para janeiro de 2.021.**



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO que se compõe de 80 ( oitenta ) folhas datilografadas de um lado só, incluindo anexos, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

**ANEXO I** – Cálculos

**ANEXO II** – Fichas de Pesquisas Mercado.

**ANEXO III** - Cópia da matrícula do imóvel

**ANEXO IV** – Cópia do contrato de compromisso de compra e venda

**ANEXO IV**– Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

*Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).*

Itaquaquecetuba, 14 de Janeiro de 2021.

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

*Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia*

*Membro do IBAPE / SP – N.º 2.214*

*PERITO DO JUÍZO*

Fernando Rodrigues dos Santos

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** Processo 1004259362

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:** 1º Ofício de Itaquá

**Lograd.:** Rua Francisco Manuel da Silva

**Nº:** 255

**Complemento:**

**Bairro:** Jardim Karine

**Cidade:** Itaquaquecetuba

**Estado:** São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	45.714,00	300,00	152,38	0,90	1,00	1,00	1,00	137,14
2	53.000,00	125,00	424,00	0,90	1,00	1,00	1,00	381,60
3	78.350,00	250,00	313,40	0,90	1,00	1,00	1,00	282,06
4	88.000,00	291,00	302,41	0,90	1,00	1,00	1,00	272,16
5	72.000,00	500,00	144,00	0,90	1,00	1,00	1,00	129,60
6	83.333,00	350,00	238,09	0,90	1,00	1,00	1,00	214,28

**F1:** Oferta

**F2:** Área

**F3:** Superfície

**F4:** Topografia

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	129,60
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	381,60
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.416,85
Amplitude total (R\$/m2):	252,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	63,00
Média aritmética (R\$/m2):	236,14
Mediana (R\$/m2):	243,22
Desvio médio (R\$/m2):	75,799682
Desvio padrão (R\$/m2):	96,118758
Variância (R\$/m2) ^ 2:	9.238,815552

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1084

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5133

**4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 40,70

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{ 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{ 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 178,22$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 236,14$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 294,06$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 24,53$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 24,53$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 200,72$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 236,14$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 271,56$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{ )} = 340,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{ )} = 543,32$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 184.727,10$$

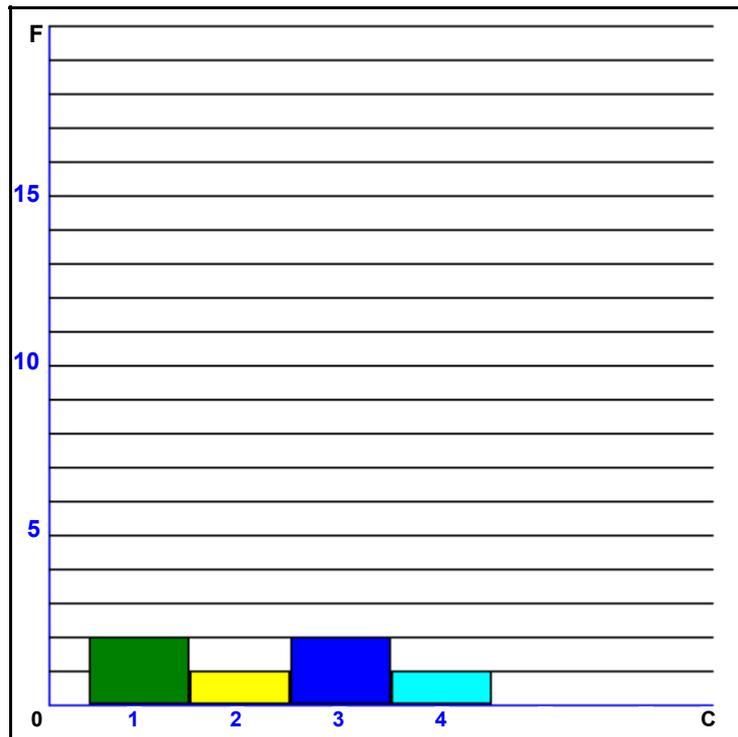
cento e oitenta e quatro mil, setecentos e vinte e sete reais e dez centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ) )**

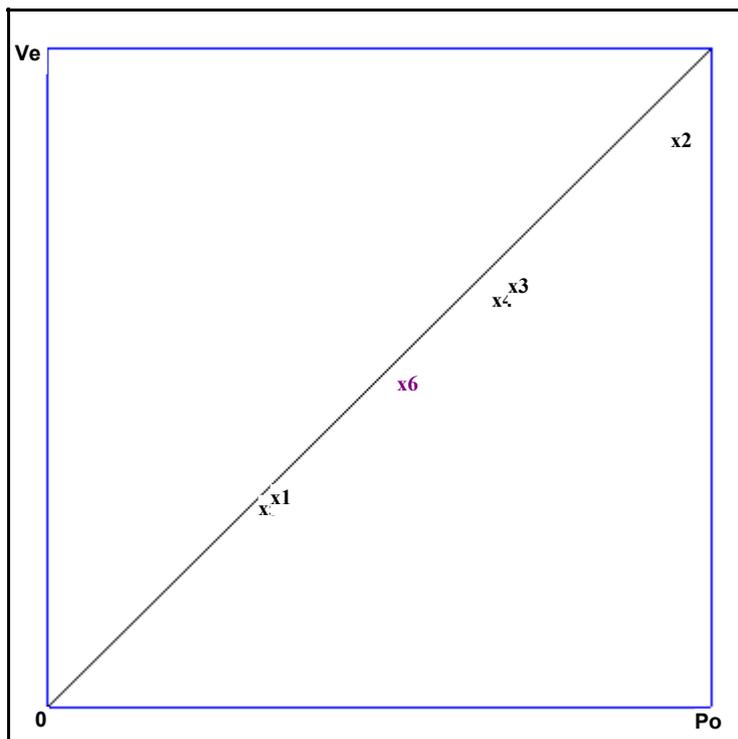


**INTERVALO**

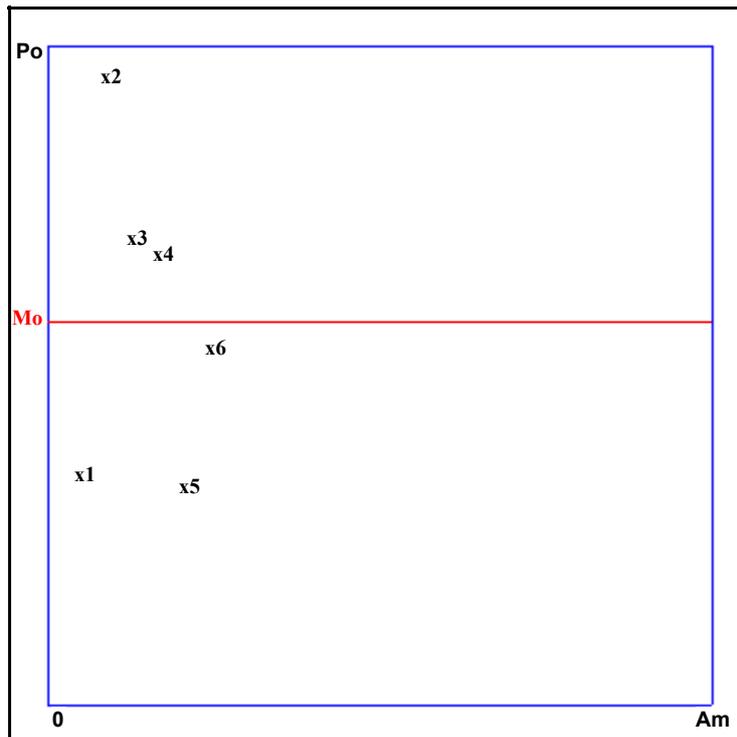
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	129,60	192,60	2
2	192,60	255,60	1
3	255,60	318,60	2
4	318,60	381,60	1

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	152,38	137,14	0,90
2 -	424,00	381,60	0,90
3 -	313,40	282,06	0,90
4 -	302,41	272,16	0,90
5 -	144,00	129,60	0,90
6 -	238,09	214,28	0,90

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

**Mo = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 262,38**

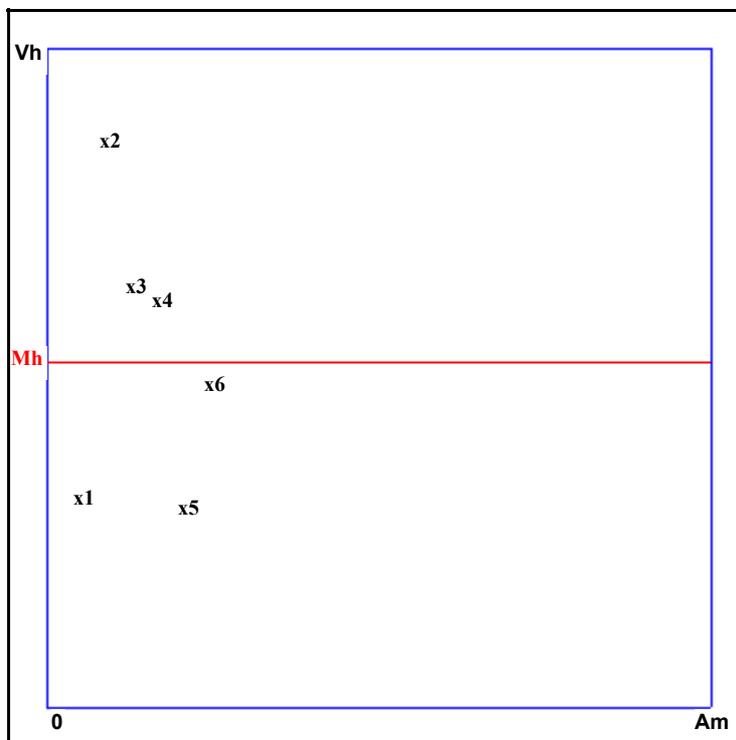
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(%)
1 -	152,38	110,000	41,92
2 -	424,00	161,620	61,60
3 -	313,40	51,020	19,45
4 -	302,41	40,026	15,25
5 -	144,00	118,380	45,12
6 -	238,09	24,286	9,26

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 236,14**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	137,14	99,000	41,92
2 -	381,60	145,458	61,60
3 -	282,06	45,918	19,45
4 -	272,16	36,023	15,25
5 -	129,60	106,542	45,12
6 -	214,28	21,857	9,26

Data: 14/01/2021

Engº Fernando Rodrigues dos Santos  
5.069.935.010/D

**FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 01**

Contato: Ferrari Ramos Imóveis: Código: 190212		Telefone: (11) 46453506
Endereço do Imóvel: Estrada do Tronco, 3415.		Bairro: Veraneio Maracanã
Ponto de Referência <a href="http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-veraneio-maracana-itaquaquetuba-sp-350m2-id-2501753474/">http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-veraneio-maracana-itaquaquetuba-sp-350m2-id-2501753474/</a>		
Município: Itaquaquecetuba		Estado: SP
CEP: 08596-580		
A. Terreno: 350,00m	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
	Preço de oferta – Venda: R\$ 160.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 457,14
Área Construída: ² /	Área Aberta: m² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta / / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



**TERRENO:**

Tipo:  isolado  em condomínio fechado  gleba urbanizável  Lot. Irregular

**ACESSO:**

Asfalto  Cascalho  Pedra paralela  Terra batida Outros:

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

**ZONEAMENTO:**

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coefficiente aproveitamento:

**SITUAÇÃO DO TERRENO:**

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: 10m	Fundo: 75m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**SOBRE A EDIFICAÇÃO:**

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

**SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:**

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> TV a cabo
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/> Segurança

**VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:**

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

**CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):**

$$Vu = \frac{(R\$ 160.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\}}{350,00 \text{ m}^2 + [(10,00 \text{ m}^2 * 1) / 2]} = \text{R\$ } 450,70/\text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.

**FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 02**

Contato: Casa & Estilo Imobiliária Ltda. Código: 095083		Telefone: (11) 26719191
Endereço do Imóvel: Rua Serra do Mar, 10		Bairro: Parque Piratininga
Ponto de Referência <a href="https://casastiloimoveis.com.br/">https://casastiloimoveis.com.br/</a>		
Município: Itaquaquecetuba		Estado: SP
CEP: 08583-410		
A. Terreno: 500,00m2	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
	Preço de oferta – Venda: R\$ 265.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 530,00
Área Construída:	Área Aberta: m²	Área Fechada: / Non Edificandi:
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta    /    / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



**TERRENO:**

Tipo:  isolado    em condomínio fechado    gleba urbanizável    Lot. Irregular  

**ACESSO:**

Asfalto    Cascalho    Pedra paralela    Terra batida   Outros:

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

**ZONEAMENTO:**

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coefficiente aproveitamento:

**SITUAÇÃO DO TERRENO:**

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: 10m	Fundo: 75m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes
----------	--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	---

**SOBRE A EDIFICAÇÃO:**

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

**SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:**

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp. Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

**VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:**

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

**CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):**

$$Vu = (R\$ 265.000 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} = \text{R\$ } 472,30/m^2$$

$$500,00 \text{ m}^2 + [(10,00 \text{ m}^2 * 1) / 2]$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.



**FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 03**

Contato: Luiz Machado Código: 482		Telefone: (11) 4645-3506
Endereço do Imóvel: Rua Henrique Giovanni Xavier, 486 B.		Bairro: Chácara Cuiabá
Ponto de Referência <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-goncalves-bairros-itaquaquetuba-291m2-venda-RS228000-id-2504334583/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-goncalves-bairros-itaquaquetuba-291m2-venda-RS228000-id-2504334583/</a>		
Município: Itaquaquecetuba		Estado: SP
CEP: 08587-770		
A. Terreno: 291,00	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
	Preço de oferta – Venda: R\$ 228.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 783,50
Área Construída: / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta    /    / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



**TERRENO:**

Tipo:  isolado    em condomínio fechado    gleba urbanizável    Lot. Irregular  

**ACESSO:**

Asfalto    Cascalho    Pedra paralela    Terra batida   Outros:

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

**ZONEAMENTO:**

<b>Zona:</b>	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coefficiente aproveitamento:

**SITUAÇÃO DO TERRENO:**

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 10m	Fundo: 75m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes
----------	--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	---

**SOBRE A EDIFICAÇÃO:**

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

**SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:**

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

**VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:**

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

**CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):**

$$Vu = (R\$ 228.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} = R\$ 693,24/m^2$$

$$291,00 m^2 + [(10,00 m^2 * 1) / 2]$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.

**FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 04**

Contato: Isanchez Código: 660		Telefone: (11) 46453506
Endereço do Imóvel: Estrada do Pinheirinho		Bairro: Recanto Mônica
Ponto de Referência: <a href="http://www.isanchez.imb.br/imovel/655129/terreno-venda-itaquaquetuba-sp-recanto-monica">http://www.isanchez.imb.br/imovel/655129/terreno-venda-itaquaquetuba-sp-recanto-monica</a>		
Município: Itaquaquecetuba	Estado: SP	CEP: 08595-610
A. Terreno: 250m2	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
	Preço de oferta – Venda: R\$ 80.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 880,00
Área Construída: m² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta    /    / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



**TERRENO:**

Tipo:  isolado    em condomínio fechado    gleba urbanizável    Lot. Irregular  

**ACESSO:**

Asfalto    Cascalho    Pedra paralela    Terra batida   Outros:

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

**ZONEAMENTO:**

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coeficiente aproveitamento:

**SITUAÇÃO DO TERRENO:**

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 10m	Fundo: 75m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input checked="" type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

**SOBRE A EDIFICAÇÃO:**

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

**SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:**

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/>	Escola	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/>	Segurança	<input type="checkbox"/>

**VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:**

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

**CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):**

$$Vu = \frac{(R\$ 80.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\}}{250 \text{ m}^2 + [(10,00 \text{ m}^2 * 1) / 2]} = \text{R\$ } 282,40/\text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.

**FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 05**

Contato: Conexão Imóveis Código: TE0229		Telefone: (11) 4292-3333
Endereço do Imóvel: Rua Benjamin Constant		Bairro: Parque Residencial Marengo,
Ponto de Referência: <a href="https://www.google.com/search?q=Rua+Vitorino&amp;oq=Rua+Vitorino&amp;aqs=chrome.69i57&amp;sourceid=chrome&amp;ie=UTF-8">https://www.google.com/search?q=Rua+Vitorino&amp;oq=Rua+Vitorino&amp;aqs=chrome.69i57&amp;sourceid=chrome&amp;ie=UTF-8</a>		
Município: Itaquaquecetuba	Estado: SP	CEP: 08575-460
A. Terreno: 125,00m	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
	Preço de oferta – Venda: 90.000	Preço Venda por M²: R\$ 720,00
0Área Construída: m² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta / / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



**TERRENO:**

Tipo:  isolado  em condomínio fechado  gleba urbanizável  Lot. Irregular

**ACESSO:**

Asfalto  Cascalho  Pedra paralela  Terra batida Outros:

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

**ZONEAMENTO:**

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coefficiente aproveitamento:

**SITUAÇÃO DO TERRENO:**

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: 10m	Fundo: 75m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

**SOBRE A EDIFICAÇÃO:**

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

**SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:**

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

**VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:**

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

**CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):**

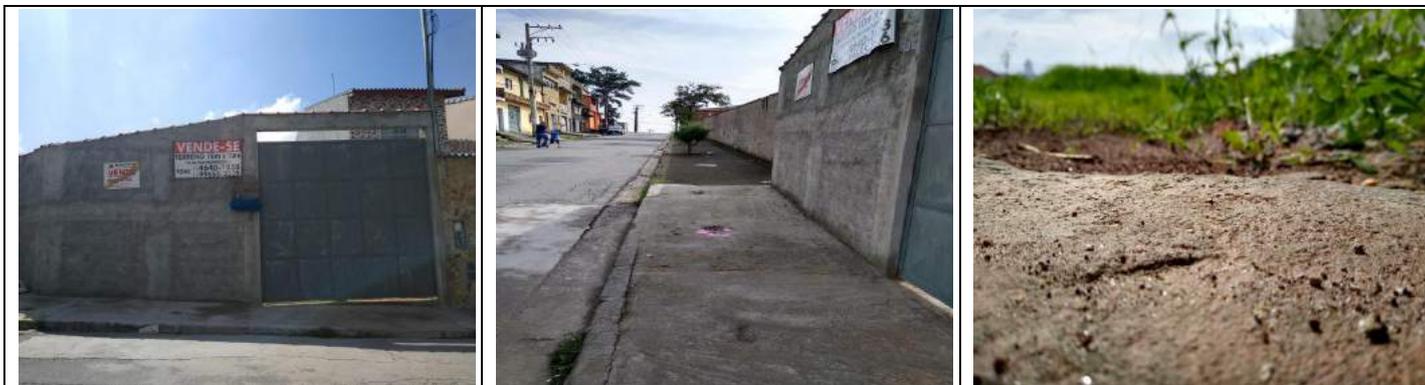
$$Vu = (R\$ 90.00,00 * 0,90) * \{1 + [(1.0000 - 1) + (1.0000 - 1) + (1.0000 - 1)]\} = R\$ 623,50/m^2$$

$$125,00 m^2 + [(10,00 m^2 * 1) / 2]$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número VJAO21700019937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.

**FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 06**

Contato: Francisco B. Sousa Código: 171030A		Telefone: (11) 980998796
Endereço do Imóvel: Rua Itamogi, 600		Bairro: Jardim Luciana
Ponto de Referência: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-luciana-bairros-itaquaquetuba-300m2-venda-RS250000-id-2507563212/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-luciana-bairros-itaquaquetuba-300m2-venda-RS250000-id-2507563212/</a>		
Município: Itaquaquecetuba	Estado: SP	CEP: 08571-060
A. Terreno: 300,00	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
	Preço de oferta – Venda: 250.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 833,33
Área Construída: m² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta    /    / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



**TERRENO:**

Tipo:  isolado    em condomínio fechado    gleba urbanizável    Lot. Irregular  

**ACESSO:**

Asfalto    Cascalho    Pedra paralela    Terra batida   Outros:

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

**ZONEAMENTO:**

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coefficiente aproveitamento:

**SITUAÇÃO DO TERRENO:**

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: 10m	Fundo: 75m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

**SOBRE A EDIFICAÇÃO:**

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Madeira	
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento <input type="checkbox"/> Metálica	
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura <input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova <input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Nova/Regular <input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Reparos Import <input type="checkbox"/> Reg/RepSimples <input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos	Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente <input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Fundos <input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Lateral <input type="checkbox"/> Inquilino
Ocupação			Quant. Pavimentos: <input type="checkbox"/> Empréstimo

**SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:**

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

**VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:**

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto <input checked="" type="checkbox"/> industrial <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

**CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):**

$$Vu = (R\$ 250.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} = R\$ 737,75/m^2$$

$$300,00 m^2 + [(10,00 m^2 * 1) / 2]$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número VJAO21700019937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.

ANEXO III  
MATRÍCULA DO IMÓVEL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

Donizete Rodrigues  
OFICIAL

PROTOCO# 12237  
Página 3 de 8

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	folha
12.352	1

Poá, 24 de outubro de 1980

E REGISTRO IMÓVEIS  
Donizete Rodrigues  
Tz. F. Rodrigues  
Renda A.S. Pense  
1 de São Paulo

**Inóvel:** UMA PARTE DE TERRAS com a área de 104.000,00 (dez - hectares e quarenta ares), situada no bairro do Rio Abaixo, zona rural do distrito e município de Itaquaquecetuba, desta comarca, dividindo pela frente com a estrada que vai de Itaquaquecetuba, à São Miguel Paulista, digo, a São Miguel, de um lado com Antonio Batista, de outro e pelos fundos com José Gomes Requeça, e outros.-

**Proprietários:** SOCIEDADE COMERCIAL E CONSTRUTORA JARINU LTDA., com sede a Rua Bittencourt Rodrigues, 80, São Paulo-Capital, CGC. 60.455.128-0001-

**Registro Anterior:** Transcrição n. 42.809 do Registro de Imóveis de Moji das Cruzes.

OFICIAL: *[Assinatura]*

R.1/12.352 - em 24 de outubro de 1980.-

**Título:** Venda e compra

**Transmitente:** SOCIEDADE COMERCIAL E CONSTRUTORA JARINU LTDA acimaqualificada.

**Adquirente:** ESPÓLIO DE JOSE DA SILVA JUNIOR, CPF.027216518-20, representado neste ato, por seu inventariante CARLOS ALBERTO DA SILVA, RG.2.968.556, e CPF.403.919.228, brasileiro, casado, comerciante, residente a Capital, deste Estado, com - Escritario à Av. Adolfo Pinheiro, 334, Santo Amaro.-

**Amantes cedentes:** ESPÓLIO DE JOSE ANTONIO MARTINS, representado neste ato por seu inventariante Samuel Martins Menacho, brasileiro, solteiro, maior, professor, residente a rua Redenção, 106, São Paulo-Capital; ANTONIO MARTINS MENACHO, - RG.735.508 e CPF.007.268.508-51, e s/m ANNA GALDI MARTINS, - RG.1.717.485, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, com residência à rua Madre de Deus, 681, aptº 13, ADELIA DE OLIVEIRA, RG.1.059.816, e CPF.095.348.408, brasileira, - maior, solteira, do comercio, residentes à rua Ribeirão Branco 347, fundos, Vila Oratório e HELGA BACHMANN, RG p/estrangeiro 2.370.793, RE 511516 e CPF.118.400.138-34, dependente de Sebastião Freire, alemã, solteira, maior, do lar, residente à rua Guanabara, 88 São Paulo-Capital.-

**Forma do título:** Escritura de 30 de setembro de 1977, das Notas do 21º Tabelião de São Paulo-Capital (1631EBR-fls.287), a-

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.

matrícula	ficha
12.352	1
	verso

apresentada por Certidão das referidas Notas, de 20 de outubro de 1980.-  
**Valor:** Cr\$12.000,00 venal: Cr\$8.120.000,00  
**Condições:** não há.-  
**OFICIAL:** *[assinatura]*  
 -----  
 Av.2/12.352 - Em 22 de fevereiro de 1.985.  
 Por Requerimento datado de 26 de setembro de 1.984, e Certidão do processo nº 534/85, expedida aos 23/01/85, pela P.M. de Itaquaquecetuba-SP., é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente está localizado em PERÍMETRO URBANO.  
**Oficial.** *[assinatura]*  
 -----  
 R.3/12.352 - Em 22 de fevereiro de 1.985.  
 Por Formal de Partilha expedido aos 05 de maio de 1.980, Aditado aos 12/02/81, e aos 28/06/84, pelo MM.Juiz de Direito da 1ª Vara Distrital do Tucuruvi, da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, DR.ARNALDO TEIXEIRA MENDES, extraído dos autos nº 120/77, de INVENTÁRIO dos bens deixados pelo falecimento de JOSÉ DA SILVA JUNIOR, aos 12/11/76, no estado civil de casado, por sentença homologatória de 10/03/80, que transitou em julgado aos 07/04/80, foi o imóvel objeto desta matrícula PARTILHADO da seguinte forma: METADE IDEAL no valor de Cr\$.8.000, à viúva mesira MARIA GARCIA DA SILVA, RG.1.543.172-SP., brasileira, do lar, domiciliada à Rua Ismael Nery, nº 274, no Bairro do Tucuruvi, em São Paulo-SP; e 1/6 PARTE IDEAL no valor de Cr\$.2.666,67, a cada um dos herdeiros: JOSE ROBERTO DA SILVA, RG.2.703.914, CPF.275.643.048-04, brasileiro, projetista casado no regime da comunhão de bens, com YVONE ERVETE DA SILVA, brasileira, do lar, domiciliados à Rua Purpurina, nº 90, no Bairro de Pinheiros, São Paulo-SP; CARLOS ALBERTO DA SILVA, RG.2.968.556, corretor de imóveis, casado no regime da comunhão de bens, com ROSELI MATHEUS SILVA, RG.5.386.438-SP., do lar, CPF.(ambos) 403.919.228-15, brasileiros, domiciliados à Rua Ana Helena Salles de Gusmão, 268 no Jardim Europa, São Paulo-SP; e, JOSE JOAQUIM DA SILVA, RG 3.800.865, CPF.525.904.538-68, brasileiro, solteiro, estudante  
 -continua na ficha 2 -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

Donizete Rodrigues  
OFICIAL

PROTOCOLADO 12462#2  
Página 5 de 8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
12.352	02

POÁ 22 de fevereiro de 1985

estudante, domiciliado a Rua Israel Nery, nº 274, no Bairro do Tucuruvi, em São Paulo-SP., somando um total de Cr\$.16.000,00 para a avaliação do imóvel, sendo o v.v. desta parte o exercício do ano de 1.984, de Cr\$.86.261.760,00.-  
Oficial.- *[Assinatura]*

R.4/12.352 - Em 22 de fevereiro de 1.985.

Por Carta de Sentença expedida aos 16 de setembro de 1.982, pelo MM.Juiz de Direito da 3ª Vara Distrital Pinheiros, da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, DR.SERGIO AYRES DA SILVA, extraída dos autos nº 485/81, de SEPARAÇÃO CONSENSUAL AL, que requer o casal de JOSÉ ROBERTO DA SILVA e YVONE ERVETE DA SILVA, por sentença homologatória de 02/08/82, que transitou em julgado em 04/08/82, foi decretada a SEPARAÇÃO do referido casal, ficando a parte de 1/6 no imóvel objeto desta matrícula pertencente ao mesmo, ATRIBUIDA totalmente ao conjugado JOSÉ ROBERTO DA SILVA, RG.2.703.914-SP., CPF.275.643.048-04, brasileiro, industrial, sendo o v.v. deste imóvel para o ano de 1.984 de Cr\$.86.261.760,00,- e para a referida parte ideal de Cr\$.143.769, digo Cr\$.14.326.960.-  
Oficial.- *[Assinatura]*

R.5/12.352 - Em 22 de fevereiro de 1.985.

Por Requerimento datado de 26 de setembro de 1.984, e Alvará de Licença, expedido aos 11/06/87, pela P.M. de Itaquaquecetuba-SP., e pelo que faculta o Provimento 02/83, das Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, itens 153 e 154, da Subseção II, foi autorizado o registro da regularização do loteamento JARDIM KARINE, de propriedade de MARIA GARCIA DA SILVA, viúva; JOSÉ ROBERTO DA SILVA, separado consensualmente; CARLOS ALBERTO DA SILVA, e sua mulher ROSELI MARCEUS SILVA; e, JOSÉ JOAQUIM DA SILVA, solteiro, todos já qualificados, com a área total de 104.000,00ms2, formado por 207 lotes que formam uma área total de 68.497,95ms2, composto pelas quadras A: com 15 lotes; B com 12 lotes; C com 15 lotes; D com 29 lotes; E com 29 lotes; F com 13 lotes; G com 19 lotes; H com 14 lotes; I com 21 lotes; J com 08 lotes; K com 17 lotes e L com 15 lotes; O sistema viário é formado pelas Ruas A, B, C, e D, e vielas das quadras "C/F", "D/G", "H/I", "B/J", "A/B", somando um  
-continua no verso-

E REGISTRO OVEIS

Donizete Rodrigues  
M. P. Rodrigues  
Vereador A. J. Pires  
de São Paulo



matrícula	ficha
12.352	02
	verso

comando uma área total de 23.728,05m<sup>2</sup>; uma área de 1.950,00m<sup>2</sup> referente ao alargamento da "estrada do Rio Abaixo, e uma área de 9.824,00m<sup>2</sup>, referente a áreas reservadas pelos loteadores, compostas pela área 1 com 1.895,00m<sup>2</sup>; área 2 com 1.831,00m<sup>2</sup> e área 3 com 5.678,00m<sup>2</sup>, tudo detalhadamente descrito na Plan e Memorial descritivos anexos, tendo os proprietários apresentado relação de todos os compromissários com os respectivos lotes, e declaração de que não há lotes por alienar.-

Oficial.-

Av.6/12.352 - Em 22 de fevereiro de 1.985.

Por Requerimento datado de 26 de setembro de 1.984, e Cópia do Decreto nº 1.943/82 (processo nº 4.691/82) é feita a presente averbação para constar que as Ruas A, B, C e D, foram oficializadas com as denominações de RUA MARIA QUITÉRIA, RUA CARLOS CHAGAS, RUA FRANCISCO MANUEL DA SILVA, e RUA FELIPE DOS SANTOS, respectivamente.-

Oficial.-

Av.7/12.352 - Em 22 de fevereiro de 1.985.

Ficam DESMEMBRADOS do imóvel objeto desta matrícula, as áreas referentes aos sistema viário e alargamento da estrada do Rio Abaixo, do loteamento JARDIM KARINE, em virtude de haverem ditas áreas, sido transmitidas por doação à PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA, nos termos da lei 6.766/79, conforme R.1/28.977, aberta nesta mesma data.-

Oficial.-

Av.8/12.352 - Em 26 de dezembro de 1.985.-

Por Escritura datada de 21 de junho de 1.985, do 21º Cartório de Notas de São Paulo-SP., L.º 1.493, fls.113, e Certidão do -/processo nº 7188/85, expedida aos 13-11-85, pela P.M.de Itaquaquecetuba-SP., e feita a presente averbação para constar que a Rua A denomina-se atualmente RUA MARIA QUITÉRIA.-

Escriv.Hab.-

Oficial.-

- continua na ficha 3-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

PROTOCOLO: 248372/05  
Página 7 de 8

Donizete Rodrigues  
OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
12.352	03

Poá 04 de julho de 19 86

É REGISTRO DE IMÓVEIS  
Donizete Rodrigues  
Sp. F. Rodrigues  
Marta A.S. Pente  
Poá de São Paulo

Av.9/12.352 - Em 04 de julho de 1.986.-  
Por Requerimento datado de 11 de junho de 1.986, Certidão de Casamento sob nº 25.838, as fls.95, do Lº 215, do Cartório de Registro Civil do 22º Subdistrito-Tucuruvi, em São Paulo-SP, e Cópia de Registro nº 3.700, do Lº 3 Registro Auxiliar do 3º Registro de Imóveis da Capital, consta que aos 19-10-85, JOSÉ JOAQUIM DA SILVA contraiu matrimônio com LIDIA MARIA CHIX, ficando convencionado entre os mesmos que o regime de bens a vigorar entre eles, será o de SEPARAÇÃO DE BENS, não só dos que cada conjugue levar para o casamento, como também daqueles que cada um, de futuro, venha a adquirir, a qualquer título, assim como seus frutos e rendimentos, que todos permanecerão incommunicáveis.-  
Escriv.Hab.-  
Oficial.-

Av.10/12.352 - À vista do requerimento e da certidão adiante mencionados, faço constar que o nome correto da esposa de CARLOS ALBERTO DA SILVA é ROZELI MATHEUS SILVA e não ROSELI/MATHEUS SILVA como constou.- Poá, 31 de maio de 1994. A Escrevente: *[Assinatura]* O Oficial Interventor: *[Assinatura]*

Av.11/12.352 - Conforme se vê do requerimento de 27 de abril de 1994, e da certidão extraída do termo de casamento número 41.504 (Lº 173, fls 225), em 12/03/92, pelo Cartório de Registro Civil do 10º Subdistrito - Belenzinho, de São Paulo, Capital, CARLOS ALBERTO DA SILVA e ROZELI MATHEUS SILVA, separaram-se consensualmente, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, ROZELI APARECIDA MATHEUS.- Poá, 31 de maio de 1994. A Escrevente: *[Assinatura]* O Oficial Interventor: *[Assinatura]*

Av.12/12.352 - Faço constar "ex-offício", à vista da planta/ do loteamento e do decreto municipal nº 2.435, de 05/02/86, que a Estrada que vai de Itaquaquecetuba à São Miguel ou Estrada de Rodagem Itaquã-São Miguel Paulista denomina-se ...  
(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 23:34, sob o número WIAQ21700019937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 376F32C.

matrícula **12.352** ficha **03**  
VERZÓ

atualmente **ESTRADA DO RIO ABAIXO**. Poá, 28 de julho de 1995.  
 O Oficial Interino: *[Assinatura]*

Av.13/12.352 - Faço constar "ex-officio", em retificação à averbação nº 9, desta matrícula, que LIDIA MARIA CHIX passou a assinar LIDIA MARIA CHIX DA SILVA, após o casamento, o que por equívoco deixou de ficar consignado. Poá, 27 de fevereiro de 2003. O Oficial Designado: \_\_\_\_\_

*[Assinatura]* (Bel. Ataíde Souza Macedo).

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

CERTIFICA FINALMENTE que na matrícula nº 12.352, retro NADA MAIS CONSTA, sendo a presente expedida em forma reprográfica EMITIDA como parte integrante da Certidão do Lote 05, da Quadra "H", do Jardim Karine, no Município de Itaquaquecetuba, relatando os atos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data. O referido é verdade e dá fé. Poá, 22/11/2019.

Júlia Aparecida Pereira Rodrigues  
 Substituta Designada

*[Assinatura]* **Deborah Márcia Alves de Souza** Peres  
 Substituta Designada



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
 Selo Digital: 1204283C3000000000162719Z

EMOLUMENTOS:	R\$ 31,68
ESTADO:	R\$ 9,00
SEC. FAZENDA:	R\$ 6,16
REG. CIVIL:	R\$ 1,67
T.J.:	R\$ 2,17
MP:	R\$ 1,52
ISSQN:	R\$ 1,56
TOTAL:	R\$ 53,78
<b>SELOS PAGOS POR VERBA</b>	

**ATENÇÃO**

ITAQUAQUECETUBA pertenceu à Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.  
 POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano - SP  
 Para levar escrituras públicas os tabelamentos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

ANEXO IV  
CONTRATO DE COMPROMISSO DE  
COMPRA E VENDA

EMPONHO DE FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Processo n.º 1579202  
 No. n.º 0810  
 visto

fls. 111

**CEDIDA E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS DE CONTRATO**

Pelo presente instrumento, de um lado como CEDENTES: - FACEL MERE DE OLIVEIRA - RG. 10.816.105 - SP - enfermeira, CIO 092.192.628-92 - e JOSE DOMINGUES DE OLIVEIRA RG. 1.809.755 de SP - motorista, - CIO 085.255.108-82 - brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77 residentes e domiciliados na rua Itapitanga, n. 102-B, Jd. Popular, de Capital; - os quais declaram não estarem sujeitos ao Lei da Previdência Social, uma vez que não são empregadores;

e do outro lado, como CESSIONÁRIO SEBASTIÃO DE JESUS DOS SANTOS RG. 15836278 - SP - CIO ; vendedor, - casado sob regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.º 6515/77 - SEBASTIÃO DE JESUS DOS SANTOS - RG. n.º 10.266.907 de SP e CIO n.º 090.449.298-28 - de lar, brasileiro, residente e domiciliado nesta Capital, a rua Raimundo Nogueira, nº 100, - Jardim Lisbon, nesta Capital;

**OS QUAIS TEM ENTRE SI JURO E CONFIRMAO O SEGUINTE**

I - OS CEDENTES - são promitentes compradores do imóvel constante de: "UM FUNDOS" situado a rua C (Principal), lote 05, da quadra "01" - do JARDIM MARINE - no município de Itaquaquecetuba, Estado de S. Paulo, com a inscrição junto à Prefeitura local sob número 443623399006100000-2 - medindo 10,00 mts. de frente para a referida rua por 34,00 mts. de frente nos fundos, de ambos os lados, tendo 10,00 mts. nos fundos, encerrando a área total de 340,00m² - situada a 14,00 mts. da esquina da rua A, - imóvel esse compreendido no ora cedente conforme contrato firmado com José Joaquim da Silva, - aos 3 de julho de 1978 - e/ registro;

II - OS CEDENTES - CEDEM E TRANSFEREM ao cessionário de forma irrevogável e irratável - JOSE DOS SEUS DIREITOS - sobre o imóvel acima, pelo preço total de CR\$150.000,00 (de cento e cinquenta mil cruzeiros), sendo:  
 CR\$150.000,00 - representado pelo veículo marca VOLKSWAGEN - ano 1976 placa ED6123 -  
 CR\$10.000,00 - em moeda corrente nacional; pelo que os cedentes dão quitação da pessoa e satisfação, para nunca mais o repetirem;  
 O presente é firmado em caráter irrevogável e obriga não só as partes contratantes, como também seus herdeiros ou sucessores;

SEQUE FLS 02 \*\*\*\*\*

Processo n.º 15.491.2/22  
Fls. n.º 09  
Vista

PLS. 2

III

A escritura definitiva do imóvel descrito e confrontado no item I será outorgada a qualquer tempo ao segundo nomeado, ou a quem este indicar, mas somente depois de totalmente pago o preço convençado e cumpridas as demais obrigações deste instrumento, recebendo o segundo nomeado o imóvel livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus;

IV

Os primeiros nomeados desde já cedem e transferem ao segundo nomeado, a título precário, toda a posse, ação e direção que vem exercendo sobre o imóvel objeto deste instrumento autorizando-o a nele introduzir as benfeitorias e melhoramentos que desejar e considerar necessários, uma vez cumpridas as prescrições legais;

V

**CONSERVAÇÃO QUIZADO**

Se o segundo nomeado deixar de efetuar os pagamentos descritos no item II, com total de 3 (três) prestações consecutivas, será considerado rescindido este instrumento, sem necessidade de qualquer outra formalidade judicial ou extra-judicial, perdendo o segundo nomeado tudo quanto tenha pago por conta do preço ajustado, bem como o direito à indenização por qualquer benfeitoria porventura feita no imóvel objeto deste instrumento;

VI

Todas as despesas deste instrumento, com a escritura definitiva, assim como todas as taxas e impostos que recaíam ou vierem a recair sobre o imóvel objeto deste instrumento, a partir desta data, correrão por conta exclusiva do segundo nomeado, que se obriga a pagá-las nas épocas legais;

VII

As partes elegem o foro desta comarca para por meio de ações competentes serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões resultantes deste instrumento;

Valor recebido por fls. 03 10/11	CARTÓRIO DE ERMELINO MATAZECCA		CARTÓRIO DE ERMELINO MATAZECCA
	São Paulo - Capital		
	Sala Federal e Apontada para o Udo		
	Paralela ao Consórcio e Fama, 200		
	Rua 11, 101 - 2º P.		
	Ermelino Matazecca		
	Rua 11		
	MARIA CRISTINA LIMA FERREIRA - Secretária		
	RUA DE ACRUDE NOGAI - St. Mar		

E, por estarem assim justo e contratado, assinam o presente em três (3) vias de igual forma e teor, lido devidamente assinadas pelas partes e testemunhas pessoais.

S. Paulo, 26 de fevereiro de 1991

✓ Rachel Lopes de Oliveira  
**RACHEL LOPES DE OLIVEIRA**

✓ José Domingues de Oliveira  
**JOSÉ DOMINGUES DE OLIVEIRA**

✓ Ubiratan Silveiro do Carmo  
**UBIRATAN SILVEIRO DO CARMO**

RECEBI  
[Assinatura]  
 RG 448.216 CIC 053 074 578-04  
 [Assinatura]  
 RG 4.792.995



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**ANEXO V**  
**AVISOS DE VISTORIA**

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

fls. 147

Ao.

Exmo. Sr. Dr.

Thiago Henrique Teles Lopes

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaquaquecetuba/SP

**AUTOS Nº: 1004259-36.2018.8.26.0278**

Prezado Dr.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por UBIRATAN SILVERIO DO CARMO, em face de RITA DE CASSIA DE JESUS DOS SANTOS, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para informar e requerer o quanto segue:

Em atendimento à R. Determinação de fls. Nº 134, o signatário solicita que as partes sejam informadas acerca da vistoria, que se dará no dia **25 de novembro de 2020, 14:00 horas**, no imóvel compreendido na Rua Francisco Manoel da Silva, 225 – Jardim Karine – Itaquaquecetuba-SP.

Em relação ao prazo de entrega do laudo pericial, requer-se sejam concedidos **60 (sessenta)** dias, contados do início da presente vistoria técnica desse subscritor, e computados nos termos do Artigo 219 do CPC.

Assim, solicita-se às partes a juntada aos autos ou entrega diretamente no dia da vistoria das cópias **[cópia de matrícula atualizada da área do imóvel a ser vistoriado]**.

[Avaliarpericiasfjr@gmail.com](mailto:Avaliarpericiasfjr@gmail.com) Fone: (11) 98391-6012 / 95341-5177 / 3678-6952  
 Rua Cruzeiro da Fortaleza, nº 75 – Sala 01 São Paulo – SP Página [1]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, protocolado em 25/09/2020 às 20:00, sob o número WIAQ20700714366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 33801BZ.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

fls. 151

FORO DE ITAQUAQUECETUBA  
 Certidão - Processo 1004259-36.2018.8.26.0278

Emitido em: 02/10/2020 10:19  
 Página: 1

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0288/2020, foi disponibilizado na página 460/467 do Diário da Justiça Eletrônico em 02/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
 Juliana Alves Souto (OAB 261837/SP)  
 Antenor Fernandes de Sant'ana (OAB 50274/SP)  
 Flaviane dos Santos Carmo da Costa (OAB 420029/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos às partes para: Ciência acerca do agendamento de perícia para o dia 25/11/2020 às 14h00 no imóvel compreendido na Rua Francisco Manoel da Silva, 225 Jardim Karine Itaquaquecetuba-SP. Maiores informações às fls. 147/148."

Itaquaquecetuba, 2 de outubro de 2020.

CAROLINE HIROMI YANO  
 Escrevente Técnico Judiciário

CAROLINE HIROMI YANO, liberado nos autos em 02/10/2020 às 10:19.  
 stadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004259-36.2018.8.26.0278 e código 33C8123.