

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRICTAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	0002605-06.2016.8.26.0115
Interessados	RTE: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA RDO: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci **174.325-F**, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado Lote 21 da Quadra 35 Parque Internacional – Matrícula 69.194 com Área de 300,00m², cujo valor global aproximado é de **R\$ 146.748,97 (cento e quarenta e seis mil, setecentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da Tabela de Índice Cube Sinduscon/SP

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls 303.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 06 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua: Das Orquídeas nº 171 – Bairro Parque Internacional
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

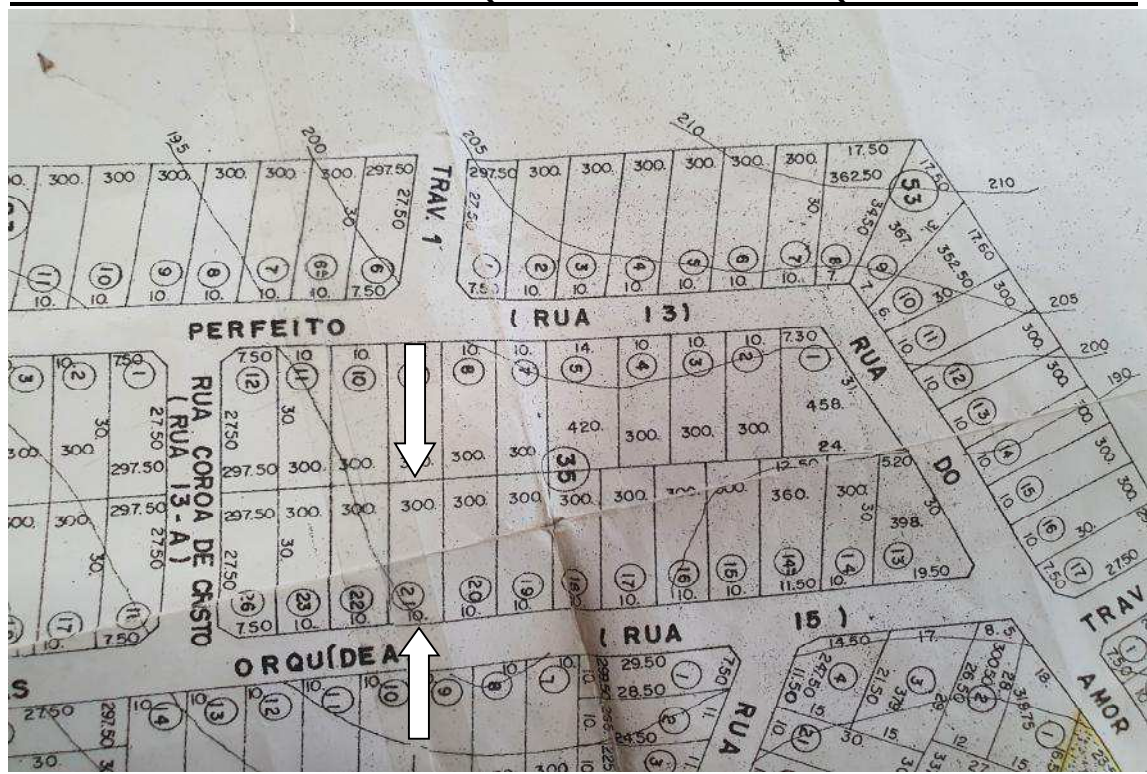
FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	06
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	06
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	07
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	13
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	14
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	15
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	15
COMUNICADO DE AVALIAÇÃO.....	17
BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL.....	18
MATRICULA DO IMOVEL AVALIADO.....	19
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	24
TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.....	25

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEAMENTO PARQUE INTERNACIONAL QUADRA 35 LOTE 21



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: *SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA*

Requerido: *ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO*

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 0002605-06.2016.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 276.

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 69.194.

Cadastro de contribuinte nº: 02.033.021.001 possuindo 300m², não havendo desdobro de parte ideal;

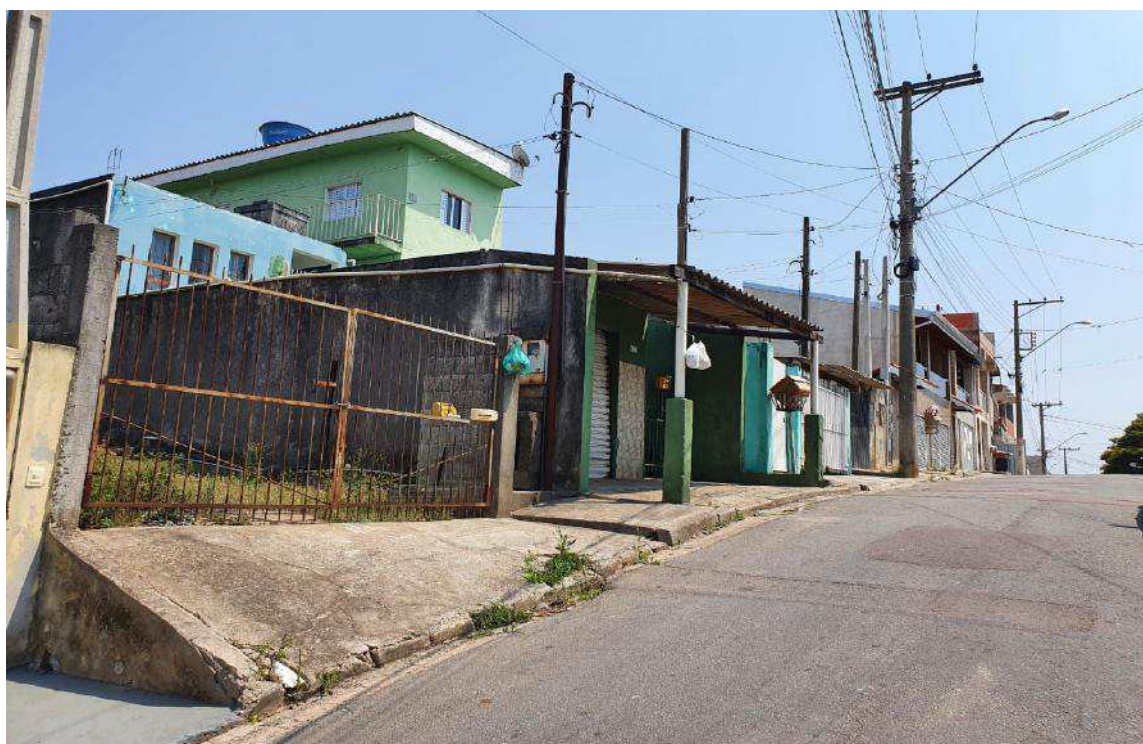
Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua: Das Orquideas nº 171 – Bairro Parque Internacional.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da fachada do imóvel



Rua de acesso do lado direito do imóvel



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua de acesso do lado esquerda do imóvel



Nota-se que o imóvel avaliado necessita de acabamento, e reparo em toda sua extensão.

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	SIM	☒	NÃO	☐	IDADE APROXIMADA	16	PADRÃO	A	☐	M	☐	B	☒
Custo de reposição	M² existente: 80 x (valor m² – Índice Cube Sinduscon/SP, R\$ 923,04 – 39,40%) R\$ 559,36= R\$ 44.748,97 (cento e oitenta mil e seiscentos e oitenta e quatro reais)												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = F16 = 39,40%						Construção ajustada: R\$ 44.748,97						

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 134.246,04

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido



R1 – Nome: Carlos / Claudia

Endereço: Rua Vitória Régia.

Fone: 9.4373-5856 / 4863-0047

Valor anunciado: R\$ 130.000,00

Área de terreno: 250m²

Área Construída: Não informada

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J
ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4812-3545
Valor atribuído dos imóveis comercializado recentemente na região: R\$ 297.000,00 Localização: Rua das Primaveras



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO com 300m² de...

casa para comprar em

Rua das Primaveras - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 297.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 - NOME: Impéria Imobiliária	CRECI: 35.161 -J
ENDEREÇO: Rua Itirapina, nº 71 - Vila Lacerda, Jundiaí	
FONE: (11) 3964-1571	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 199.000,00 Localização: Pq. Internacional	



Casa c/ 03 dormitórios, sala 02 ambientes,...

casa para comprar em

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 199.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 4 - NOME: Imóveis Fix negócios imobiliarios	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiaí	
FONE: (11) 94040-7447	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 85.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n	



Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 85.000 COD. FIX693_2-954255

Rua Girassóis, 0 - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 85.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 5 - NOME: Imóveis JL
ENDEREÇO: Rua Julio Prestes, 339, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-3521
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 150.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n



Viva Real • Venda • SP • Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista • Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 150.000

COD. TE00087

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

300m²

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

JL Imóveis



TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL

Terreno residencial para Venda

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista

300,00 m² total

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 6 - NOME: Imobiliária Zelo
ENDEREÇO: Av. Aderbhal da Costa Moreira nº 900 Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-1188
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 100.000,00 Localização: Pq. Internacional



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 297 m² por R\$ 100.000

COD. TE0245

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

 297m²
  Não informado [SOLICITAR](#)
 Não informado [SOLICITAR](#)
 Não informado [SOLICITAR](#)

Terreno residencial à venda, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - TE0245.
 Lote de esquina leve acilve com 297 m²;
 aceita proposta -

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio: Não informado
 IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 ZELO ADMINISTRACAO DE
 IMOVEIS LTDA - ME



METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o COMPARATIVO utilizando-se de Imóvel paradigma.

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado Campo Limpo Paulista/SP.
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922 email: israelfermiano@creci.org.br Página 13

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCEITO

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do metro quadrado conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

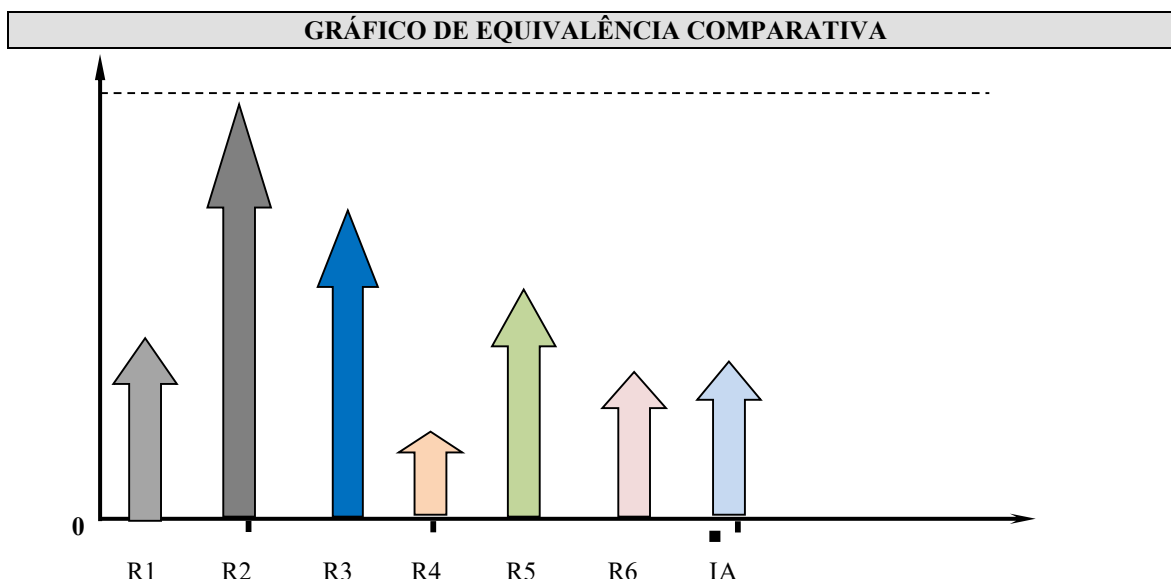
R\$ 340,00 (*valor do m² do IP*) x 300m² = R\$ 102.000,00

O Imóvel Avaliando possui como benfeitoria uma Casa com 80m² conforme apuração no local que difere do boletim cadastral, necessitando de acabamento e reforma exterior, e regularização junto a municipalidade.

Somando estas benfeitorias devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 44.748,97

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Justificativa: mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região popular, a qual identificamos tratar-se de lote, apresentando no registro de Imóveis 300m² e no cadastro de contribuinte junto a prefeitura de Campo Limpo Paulista os mesmos 300m² de área, identificamos em loco uma diferença significativa na metragem cadastrada junto a municipalidade necessitando de revisão administrativa. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

Em atendimento ao CPC em seu artigo 466 §2º, foi encaminhado com antecedência aos patronos e partes o comunicado de vistoria.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

Resultado técnico: R\$ 146.748,97 Variáveis

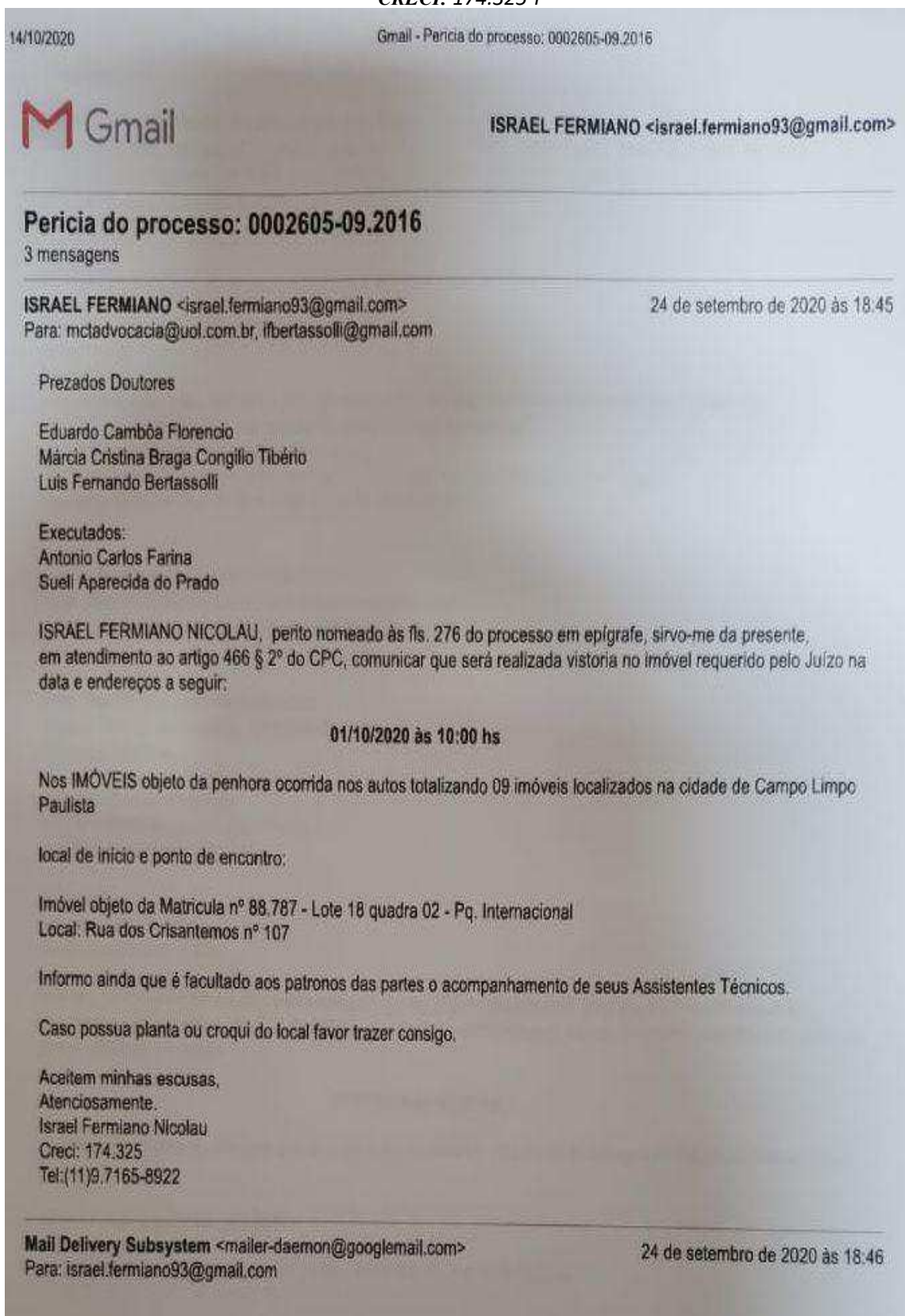
+ 5% = R\$ 154.086,41

- 5% = R\$ 139.411,52

Campo Limpo Paulista, 05 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci: 174.325F
RG: 49.057.286.8
CPF: 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA
 AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP
 ESTADO DE SÃO PAULO

Boletim de informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
 002033 021 001

Endereço do Imóvel:
 450 RUA DAS ORQUIDEAS 171 Apto.0 BL.0

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:35 Lote: 21 CEP 13232533

Valor Venal Terreno.....: 8.132,25

Valor Venal Construção....: 181.734,79

Valor Venal Imóvel.....: 189.867,04

Área do Terreno.....: 300,00

Frente Principal.....: 10,00

Número Cadastro.....: 7811-0

Fração Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02033021001

Endereço de Entrega.....: RUA DAS ORQUIDEAS 175
 PARQUE INTERNACIONAL
 13232533 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 240,15

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 240,15

Nome do Proprietário.....: ANTONIO CARLOS FARINA

CO-PROPRIETÁRIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS
 COMPROMISSÁRIO AURELIO DA SILVA;

Data de Emissão: 05/10/2020

Lucas Henrique Oliveira Monteiro
 Coordenador da Receita
 RG: 48.721.212-3

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

1/3
fls. 84

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula
69194

ficha
01

Jundiaí, de 10 SET. 1992 de 19

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob nº 21 da quadra 35, do loteamento denominado PARQUE INTERNACIONAL, situada na cidade de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com a área de 300,00m2, que assim se descreve: mede 10,00m. de frente para a Rua Quinze, por 30,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem do imóvel alha para a referida rua, com o lote 22, do lado esquerdo confronta com o lote 20, e nos fundos, onde mede 10,00m., confronta com o lote 09, todos da mesma quadra. - Cadastro PM nº 02.033.021. - - - - -

PROPRIETÁRIOS:- JERONIMO GREGORIO ANDRÉ GARCIA MESAS e sua mulher ORIELES PISONI GARCIA, ele espanhol, ela brasileira, proprietários, domiciliados nesta cidade. - - - - -

TÍTULO AQUISITIVO:- transcrição nº 17.419 fls. 242 do Livro/3-AN, do 1º Registro de Imóveis local. - O escr. autorizado, José Alfredo Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza). - O Oficial, José Renato Chizotti (José Renato Chizotti). - - - - -

Av.1 - Conforme documentos arquivados em microfilmes sob nºs 97.850 e 110.927, neste cartório, é a presente para constar/que os proprietários supra também assinavam e eram conhecidos como Oriela Maria Pizoni Garcia e Jeronimo Gregorio Garcia Mesas, tendo ela falecido aos 19 de fevereiro de 1966 e/ele aos 15 de setembro de 1973. - Jundiaí, 10 SET. 1992. - O escr. autorizado, José Alfredo Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza). - - - - -

R.2 - VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 29 de maio de 1992, Livro 607 fls. 119, segue-verso

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 85

matrícula	ficha
69194	01
verso	

119, pelo 2º Cartório de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por ANTONIO CARLOS FARINA, RG nº 5.892.542, CIC nº 248.942.060-20, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA, RG nº 18.131.603, CIC nº 072.177.328-16, brasileira, professora, residentes na cidade de Campo Limpo Paulista, à Rua Presidente Vargas, 400, - por compra feita ao ESPÓLIO DE ORIELES PISONI GARCIA, CIC nº 014.949.968-02, representado por sua herdeira Licia Garcia - Paulieiro, RG nº 2.587.815, brasileira, viúva, psico-pedagoga residente nesta cidade, à Avenida Clotilde Copelli de Miranda, nº 100, conforme alvará judicial mencionado no título, - pelo preço de R\$375.000,00 (VV. R\$1.371.647,70-UFESP/19.08.92) Jundiaí, 10 SET. 1992. - Micr. nº 117664 - O escr. autorizado, José Alfredo Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza).

AV 03 - SEPARAÇÃO - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Conforme AV 04 da matrícula número 89.982, feita aos 06 de abril de 2009, é a presente para constar que conforme certidão de casamento (n. de ordem 1.624, livro n. B-010, fls. 274, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campo Limpo Paulista, SP), **ANTONIO CARLOS FARINA** e **SUELI APARECIDA PRADO FARINA** separaram-se por sentença proferida em 04 de setembro de 2008 (processo n. 3216/2008), perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja **SUELI APARECIDA DO PRADO**. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por Edson Alexandre Gallera (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 04 - PENHORA - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Nos termos do mandado de Penhora expedido aos 08 de outubro de 2009, aditado em 1º de setembro de 2010, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 302/09, em trâmite na 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, movida por, **CÉSAR PIRAJÁ PINHEIRO FILHO** brasileiro, casado, engenheiro de alimentos, RG nº 9.053.295-8 - SSP/SP, CPF nº 050.145.208-71, residente e domiciliado à Alameda Campinas nº 701, ap. 103 W, Jardim Paulista, em São Paulo, SP, contra: **ANTONIO CARLOS FARINA**, e outro, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel, em favor do exequente, para garantia da dívida no valor de R\$ 68.253,37 (Incluindo mais sete

(continua na ficha 02)

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

2/3

fls. 86

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 69.194 **Volume** 02



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

2

Imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr Antonio Carlos Farina. Jundiaí, 22 de novembro de 2012. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

AV 05 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo n. 308.071, em 03/12/2012. À vista do protocolo n. 2012/11.3012.00004093-IA-310, expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 72352012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, procede-se esta para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20. Referida indisponibilidade encontra-se registrado sob n. 129.250. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 21 de dezembro de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

AV 06 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Protocolo n. 322.707, em 15/10/2013. À vista do comunicado expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP), é a presente para constar o levantamento da indisponibilidade de bens em nome de **ANTONIO CARLOS FARINA**, objeto da AV 05. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 07 - PENHORA - Protocolo n. 359.031, em 06/10/2015. Protocolo online PH000103104. Nos termos da Certidão de Penhora Online - Execução Cível, expedida aos 22 de outubro de 2015, extraído dos autos da ação de execução cível, processo n. 0003673-30.2012.8.26.0115, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Campo Limpo Paulista - SP, movida por **ORIVALDE FARIA SODRÉ**, CPF n. 489.871.508-34, em face de: **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, CPF n. 072.177.328-16, e **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 386.442,00 (incluindo outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr Antonio Carlos Farina. Isenta de custas e emolumentos. Justiça Gratuita. Jundiaí, 27 de outubro de 2015. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

AV 08 - PENHORA - Protocolo n. 385.236, em 25/04/2017. Protocolo online n. PH000161483. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 25 de abril de 2017, extraído dos autos da ação de execução cível, processo n. 0005240-62.2013.8.26.0115, em trâmite no Juízo do 2º Ofício Judicial, SP, movida por, **DOMINGOS VITOR GRIGORIO**, CPF n. 255.405.288-04, em face de: **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 81.825,44, tendo sido nomeado depositário o Sr.

(continua no verso)

amento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 87

69.194	02
--------	----

Antônio Carlos Farina. Isento de custas e de emolumentos. Justiça Gratuita. Jundiaí, 22 de maio de 2017. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

Documento assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

3/3

fls. 88

2º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP

CERTIDÃO DIGITAL

Certifica, que a presente reprodução está conforme original e foi extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19 da Lei n. 6.015/73, bem como em conformidade com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 (E.C. 32); Leis ns. 11.419/2006 e 11.977/2009; e Provimento CGJ/SP n. 58/89 (Cap. XX, item n. 157). Matrícula n. 69184. Protocolo n. 430.363. Guia n. 189/2017. Jundiaí, 06 de outubro de 2017.

Emolumentos.....:	0,00
Estado.....:	00,00
Ipsesp.....:	00,00
Sinoreg.....:	00,00
Trib. Just.....:	00,00
Município.....:	00,00
Min. Público.....:	00,00
Total.....:	0,00

*** ASSINADO DIGITALMENTE ***

Ederson Renato Alves - escrevente

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

Processo n°	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sector de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Agosto de 2020(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/19	129,43	0,07	4,05	4,59	137,46	0,00	4,62	4,62	118,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,88	2,29
set/19	129,58	0,12	4,17	4,74	137,46	0,00	4,62	4,62	118,84	0,30	3,61	5,08	137,42	0,00	2,88	2,88
out/19	129,73	0,11	4,28	4,88	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,95	137,42	0,00	2,88	2,88
nov/19	129,86	0,10	4,39	4,46	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,01	4,23	137,42	0,00	2,88	2,88
dez/19	129,87	0,01	4,40	4,40	137,62	0,00	4,75	4,75	119,32	0,02	4,02	4,02	137,42	0,00	2,88	2,88
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,61	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,58	-0,03	0,21	3,08	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,68	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	138,62	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,68	1,69	3,82	4,95	139,64	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	789,17	57,56
Material	536,47	39,13
Despesas Administrativas	45,30	3,30
Total	1.370,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,62%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2020 em R\$/m²

	Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.356,60	0,54	R-1	1.668,83	0,52	R-1	2.006,28	0,66
PP-4	1.242,34	0,72	PP-4	1.571,31	0,61	R-8	1.612,15	0,70
R-8	1.183,43	0,72	R-8	1.370,94	0,65	R-16	1.738,33	0,68
PIS	923,04	0,77	R-16	1.329,23	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.585,48	0,74	CAL-8	1.680,74	0,73
CSL-8	1.370,62	0,68	CSL-8	1.479,04	0,68
CSL-16	1.825,50	0,72	CSL-16	1.967,96	0,72
RP1Q	1.477,52	0,61			
GI	775,52	0,66			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	0002605-06.2016.8.26.0115
Interessados	RTE: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA RDO: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci **174.325-F**, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado Lote 124-A da Gleba 02 Estância São Paulo – Matrícula 99.320 com Área de 6.121,00m², cujo valor global aproximado é de **R\$ 176.682,66 (cento e setenta e seis mil seiscentos e oitenta e dois reais e sessenta e seis centavos)**. Fazem parte do trabalho a **Decisão de Diretoria nº 287/2013/V/C/I, de 11 de setembro de 2013**.

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls 303.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 06 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua: Estrada Santa Luzia nº 00 – Bairro Estância São Paulo
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

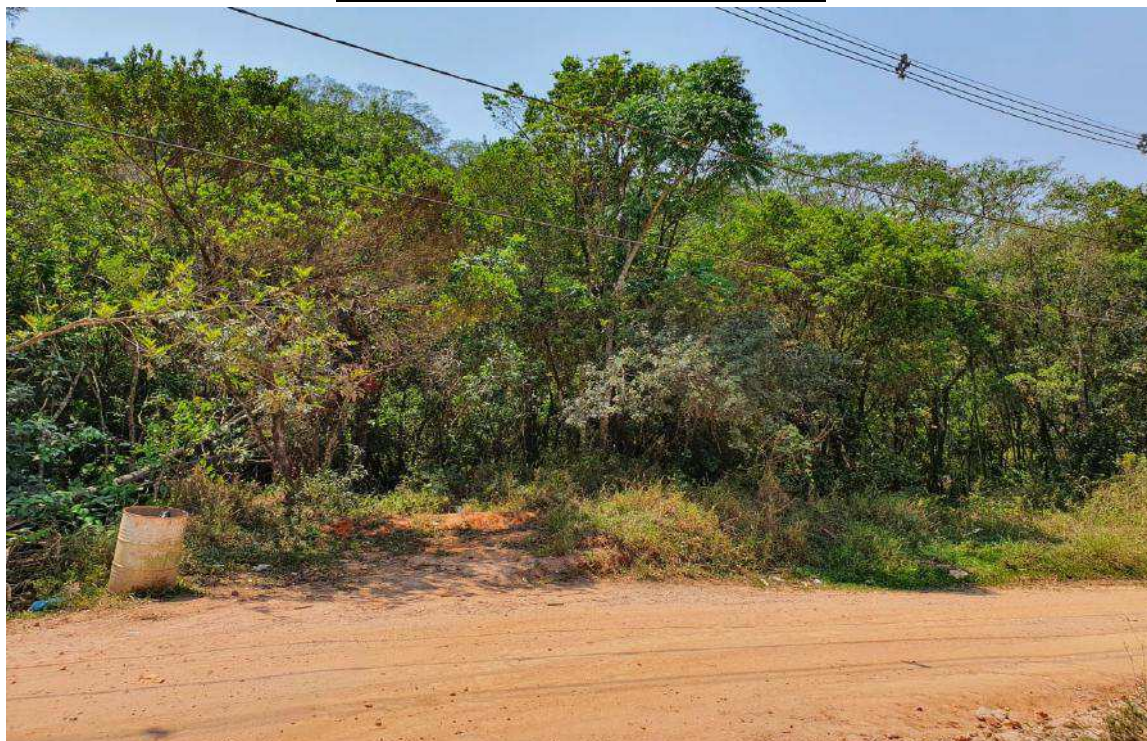
ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

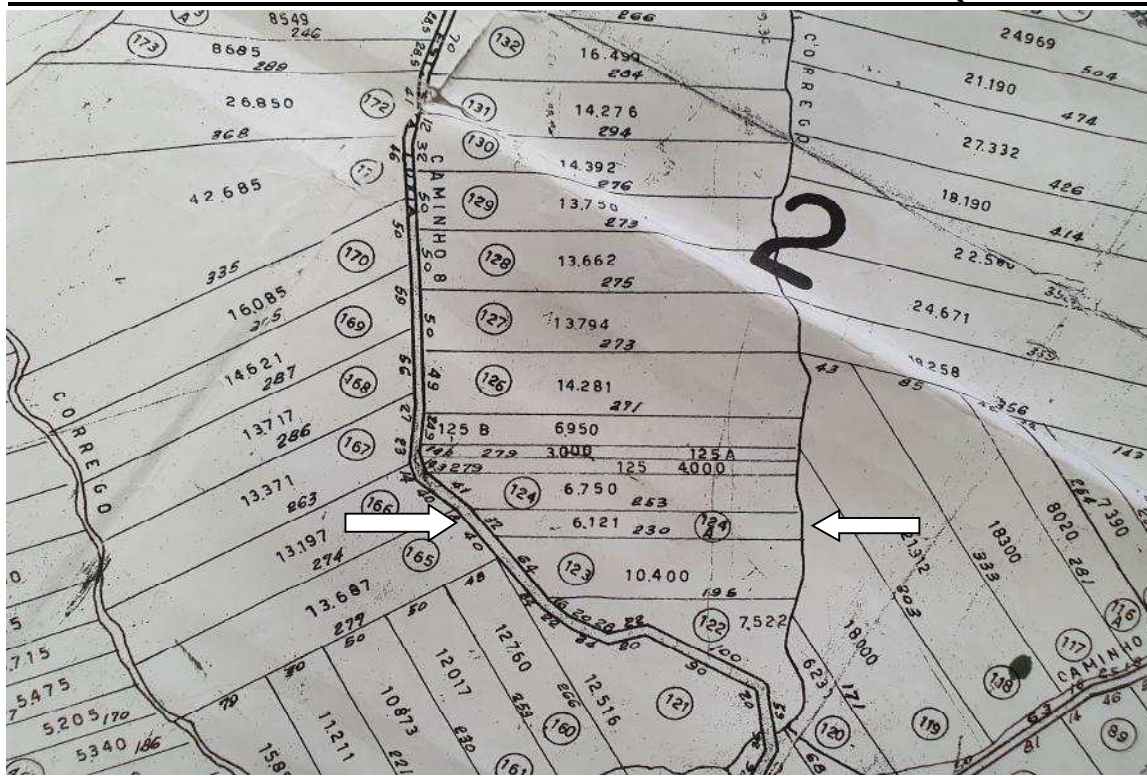
FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
IDADE APARENTE.....	07
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	07
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	07
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	11
CONCEITO.....	11
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	11
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	12
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	13
COMUNICADO DE AVALIAÇÃO.....	14
BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL.....	15
MATRICULA DO IMOVEL AVALIADO.....	16
DECISÃO DE RIRETORIA CETESB.....	20

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEAMENTO ESTÂNCIA SÃO PAULO LOTE 124ª QAUDRA GL2



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: *SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA*

Requerido: *ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO*

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 0002605-06.2016.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 276.

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 99.320.

Cadastro de contribuinte nº: 02.231.008.001 possuindo 6.121,00m²

Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Estrada Santa Luzia nº 00 – Bairro Estância São Paulo.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da fachada do terreno



Rua de acesso do lado direito do terreno



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

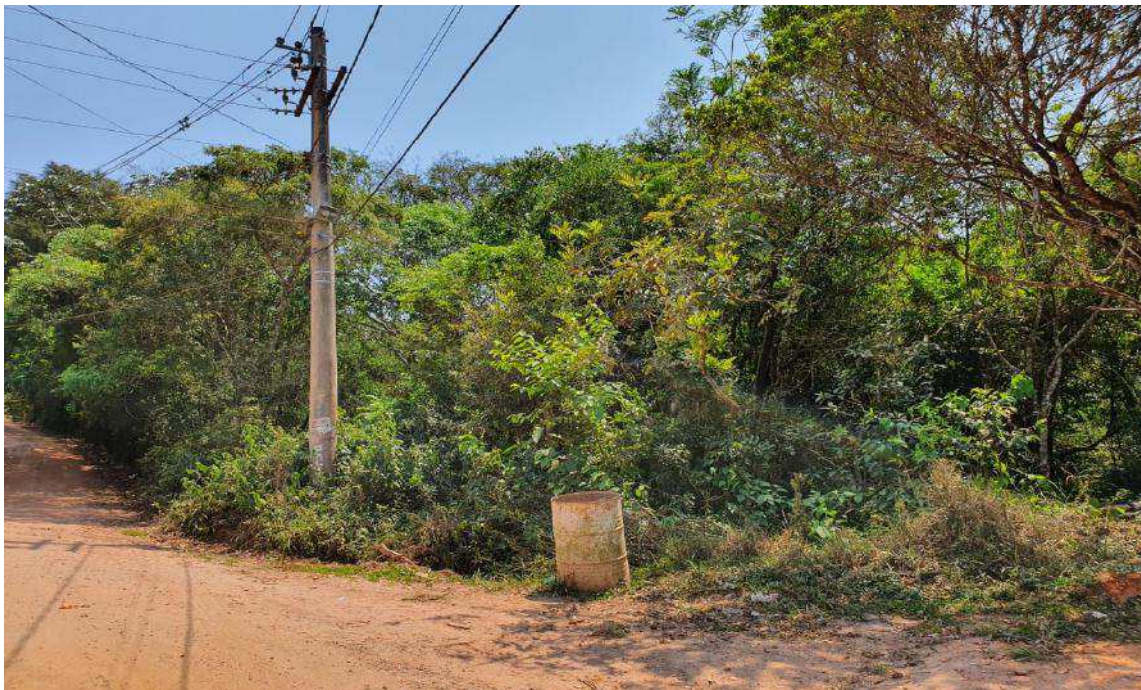
FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua de acesso do lado esquerdo do terreno



Avaliação final da benfeitoria:

Nota-se que há apenas um terreno sem benfeitorias, não servido de asfalto, meio fio e rede de iluminação Pública.

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	☐ SIM	☐	☐ NÃO	☒ X	IDADE APROXIMADA		PADRÃO	☐ A	☐	☐ M	☐	☐ B	☐
Custo de reposição	NÃO HÁ BENFEITORIAS A SEREM AVALIADAS												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = XX = XX						Construção ajustada: R\$ XXX						

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Valor total atribuído às benfeitorias: Não há Benfeitorias a ser avaliadas

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido

R 1 - NOME: CBLAR creci 30.463J

ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Paulista - SP

FONE: (11) 4812-3545

Valor médio atribuído do terreno comercializado recentemente na região: R\$ 100.700,00

Valor médio atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 40,28



Terreno com 2500m² com uma Nascente...

lote/terreno para comprar em

Rua dos Bulgueiros - Pau Arcado, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 100.700

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 8

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: Zelo Imóveis	CRECI: 8663 -J
ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 319 – Jardim Marsola, Campo Limpo Paulista	
FONE: (11) 4039-1188	
Valor médio atribuído do terreno comercializado recentemente na região: R\$ 180.000,00	
Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 57.91	

MENU ENTRAR

VivaReal

22 fotos

Lote/Terreno à Venda, 3108 m² por R\$ 180.000 COD. TE0315

Estancia Sao Paulo, Campo Limpo Paulista - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 180.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 - NOME: Colonial Imobiliária	CRECI: 347.345 -J
ENDEREÇO: Av. Samuel Martins nº 1941, Jardim do Lago, Jundiaí-SP	
FONE: (11) 4526-1535	
Valor médio atribuído do terreno comercializado recentemente na região: R\$ 143.566,66	
Valor médio atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 75,00	



TERRENO para Venda PAU ARCADEO CAMP...

lote/terreno para comprar em

Pau Arcado, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 150.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o COMPARATIVO utilizando-se de Imóvel paradigma.

CONCEITO

Trata-se de revisão de laudo já entregue, onde houveram correções em alguns itens e inclusão de 05 itens relativos a implementos e máquinas. Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do hectare conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do m² (metro quadrado) = R\$ 57,73

Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

R\$ 57,73 (valor do m² do IP) 6.121,00 = R\$ 353.365,33

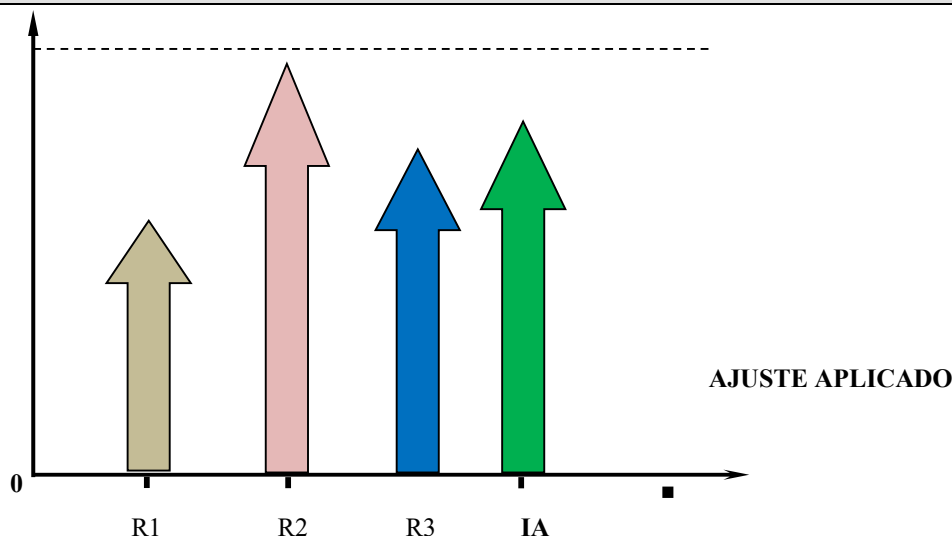
Portanto, se o Imóvel Avaliando possui 6.121,00 m² de terreno, seu valor de terra global aproximado é de R\$ 353.365,33 (trezentos e cinquenta e três mil trezentos e sessenta e cinco reais e trinta e três centavos).

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

O imóvel avaliado não possui benfeitorias, o mesmo não é servido de asfalto, iluminação pública, meio fio.

Valor total atribuído às benfeitorias: **Não há Benfeitorias a ser avaliadas**

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativa: O IA está localizado em área de preservação permanente neste caso teria que ser realizado sua regularização, para que o mesmo seja utilizado para finalidade **residencial** ou recreação, através de projeto junto a **CETESB**, conforme portaria da mesma anexa a fls 19, desta forma o IA apresenta no registro de Imóveis 6.121,00 m² e no cadastro de contribuinte junto a prefeitura de Campo Limpo Paulista apenas 6.121,00m² de área de terreno, sendo assim aplico **desvalorização de 50%** visto que há custos na realização para obter autorizações e honorários de profissionais da área para regularização do IA. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT, e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe. Em atendimento ao CPC em seu artigo 466 §2º, foi encaminhado com antecedência aos patronos e partes o comunicado de vistoria.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

+ 5% = R\$ 185.516,79

Resultado técnico: R\$ 176.682,66 Variáveis

- 5% = R\$ 170.698,52

Campo Limpo Paulista, 07 de outubro de 2020.

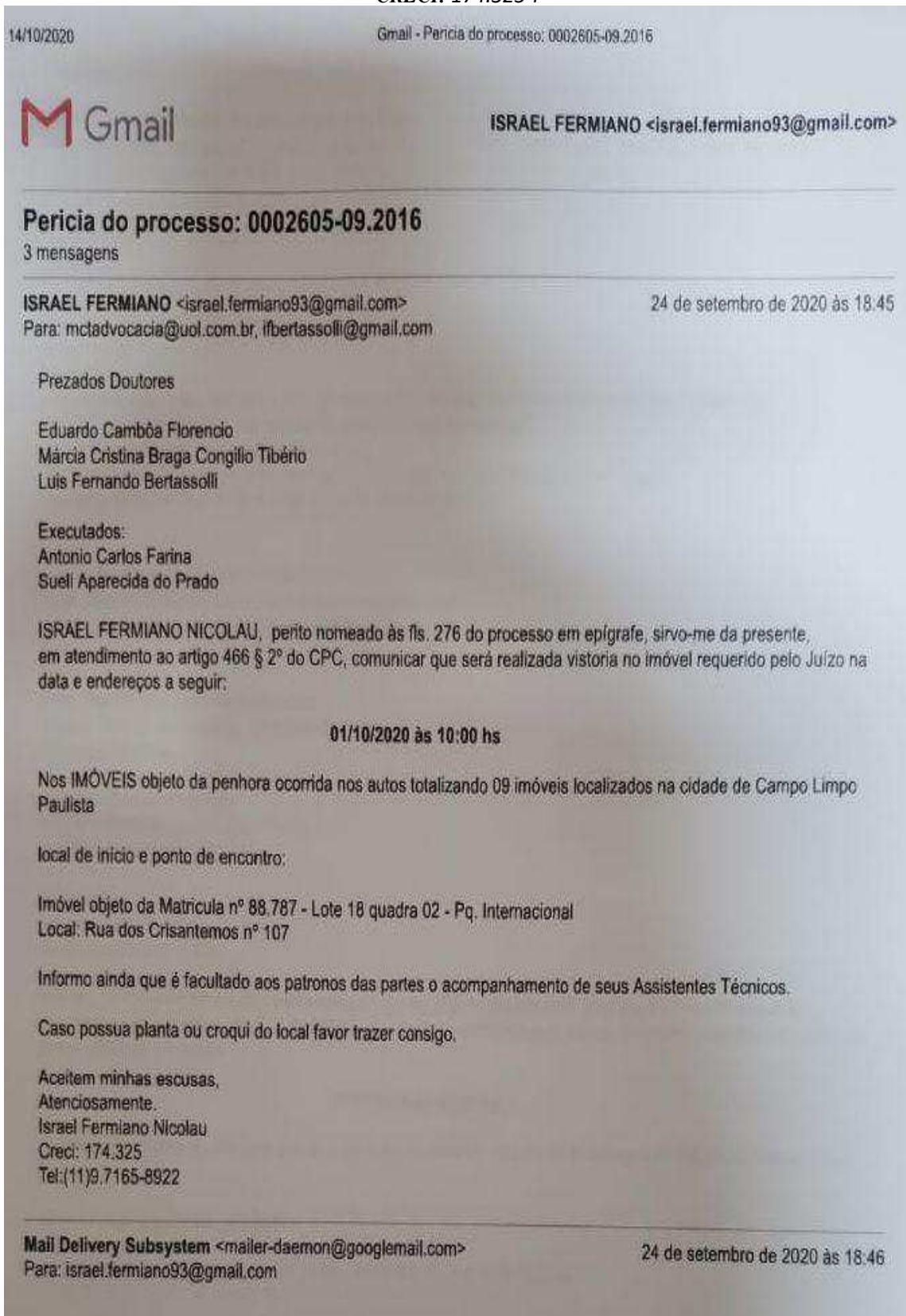
ISRAEL FERMIANO NICOLAU

Creci: 174.325F

RG: 49.057.286.8

CPF: 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA
 AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP
 ESTADO DE SÃO PAULO

Boletim de informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
 002231 008 001

Endereço do Imóvel:

270 EST SANTA LUZIA 0 Apto.0 BL.0

ESTANCIA SAO PAULO

Quadra:GL2

Lote: 124A

CEP 13234221

Valor Venal Terreno.....: 13.972,77

Valor Venal Construção...: ,00

Valor Venal Imóvel.....: 13.972,77

Área do Terreno.....: 6121,00

Frente Principal.....: 32,00

Número Cadastro.....: 14199-0

Fração Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02231008001

Endereço de Entrega.....: RUA AFONSO PENA 45
 JARDIM GUANCIALE

13236060 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 0,00

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 0,00

Nome do Proprietário.....: ANA CLEIDE DA SILVA

CO-PROPRIETÁRIOS

NOME.....: ESPOLIO ORIELES PISONI GARCIA

ENDEREÇO: EST SANTA CLARA, 1875 ESTANCIA SAO PAULO CAMPO LIMPO PAULISTA SP

OUTROS RESPONSÁVEIS

Data de Emissão: 05/10/2020

Lucas Henrique Oliveira
 Coordenadora da Receita
 RG: 43.721.2125

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

1/2
fls. 104

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

NÚMERO

99.320

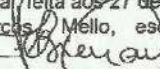
FOLHA

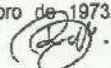
01

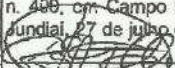
20 **Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí**

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob n. 124-A da gleba 02, localizada na **ESTÂNCIA SÃO PAULO**, município de Campo Limpo Paulista, nesta comarca, com área de 6.121,00 metros quadrados, que assim se descreve: mede 32,00m de frente para um **CAMINHO**, por 230,00m da frente aos fundos, do lado direito, visto do referido caminho confrontando com o lote n. 123; 253,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo confrontando com o lote n. 124; e nos fundos confronta com parte do lote n. 119, todos da mesma gleba.----

PROPRIETÁRIOS - **JERONIMO GREGÓRIO ANDRÉ GARCIA MESAS** e sua mulher **ORIELES PISONI GARCIA**, CPF. n. 014.949.968-04 .-----

REGISTRO ANTERIOR - transcrição n. 17.419, do 1º Oficial de Registro de Imóveis local, feita aos 27 de março de 1950. Matriculado por  (Rodrigo Muniz Arcas Mello, escrevente). Jundiaí, 06 de agosto de 2004. O Oficial,  (José Renato Chizotti).-----

AV 01 - ÔBITOS - Conforme certidões microfilmadas neste Cartório sob n. 97.850 e 110.927, procede-se esta para constar o falecimento de **ORIELES PISONI GARCIA**, também conhecida por **ORILE MARIA PIZONI GARCIA**, ocorrido aos 19 de fevereiro de 1966 e de **JERONIMO GREGORIO ANDRE GARCIA MESAS**, ocorrido aos 15 de setembro de 1973. Microfilme n. 204.476. Jundiaí, 06 de agosto de 2004. Averbado por  (Rodrigo Muniz Arcas Mello, escrevente).-----

R 02 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 253.990, em 17/06/2009. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 15 de março de 2002, livro n. 706, fls. 167, pelo 2º Tabelião de Notas local, o proprietário **Espólio de ORIELES PISONI GARCIA**, CPF n. 014.949.968-04, neste ato representado por sua herdeira, Licia Garcia Paulista, RG 2.587.815/SSP/SP, brasileira, viúva, psico-pedagoga, residente nesta cidade, na Avenida Clotilde Copelli de Miranda, 100, Jardim Ana Maria, e conforme alvará judicial mencionado no título, vendeu este imóvel a **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, brasileiro, comerciante, RG n. 5.892.542 - SSP/SP, CPF n. 248.942.068-20, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, com **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, brasileira, professora, RG n. 18.131.603 - SSP/SP, CPF n. 072.177.328-16, residentes e domiciliados na Rua Presidente Vargas, n. 489, em Campo Limpo Paulista, SP, pelo preço de R\$ 4.162,28 (VV R\$ 7.575,35). Jundiaí, 27 de julho de 2009. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Registrado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

AV 03 - LOGRADOURO - Protocolo n. 253.990, em 17/06/2009. Nos termos da escritura citada (R 02), instruída com certidão expedida aos 08 de julho de 2009, pela Prefeitura

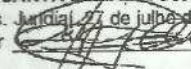
(continua no verso)

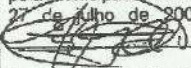
mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

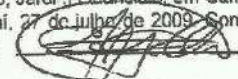
ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 105

MATRÍCULA	RECIBO
99.320	01

de Campo Limpo Paulista/SP, é a presente para constar que o Caminho deste imóvel, passou a denominar-se **ESTRADA SANTA LIZIA**, de acordo com o Decreto n. 1358/80. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 27 de julho de 2009. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 04 - CADASTRO - Protocolo n. 253.990, em 17/06/2009. Contribuinte cadastrado pela municipalidade sob n. **02.231.008.001**. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 27 de julho de 2009. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

R 05 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 253.992, em 17/06/2009. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 16 de junho de 2009, livro n. 301, fls. 275, pelo 3º Tabelião de Notas de Jundiaí, SP, os proprietários **ANTÔNIO CARLOS FARINA** e s/m **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, venderam uma parte ideal correspondente a 1/2 (metade) deste imóvel à **ANA CLEIDE DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, industriária, RG n. 4.408.846-0 - SSP/PR, CPF n. 495.087.889-91, residente e domiciliada na Rua Afonso Pena, n. 45, Jardim Guanciale, em Campo Limpo Paulista, SP, pelo preço de R\$ 10.000,00. Jundiaí, 27 de julho de 2009. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Registrado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 06 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo n. 308.071, em 03/12/2012. À vista do protocolo n. 2012/11.3012.00004093-IA-310, expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 72352012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, procede-se esta para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20. Referida indisponibilidade encontra-se registrado sob n. 129.250. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 21 de dezembro de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 07 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Protocolo n. 322.707, em 15/10/2013. À vista do comunicado expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP), é a presente para constar o levantamento da indisponibilidade de bens em nome de **ANTONIO CARLOS FARINA**, objeto da AV 06. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

"continua na ficha 2"

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

2/2
fls. 106

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

99.320
02



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

AV 08 - PENHORA - Protocolo n. 359.031, em 06/10/2015. Protocolo online PH000103104. Nos termos da Certidão de Penhora Online - Execução Cível, expedida aos 22 de outubro de 2015, extrato dos autos da ação de execução cível, processo n. 0003673-30.2012.8.26.0115, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Campo Limpo Paulista - SP, movida por **ORIVALDE FARIA SODRÉ**, CPF n. 469.871.508-34, em face de: **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, CPF n. 072.177.328-16, e **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento), deste imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 386.442,00 (incluindo outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina, isenta de custas e emolumentos. Justiça Gratuita, Jundiaí, 27 de outubro de 2015. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por Guilherme Augusto Venancio do Monte, (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente) #

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 107

2º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE JUNDIAI-SP	
CERTIDÃO DIGITAL	
Certifica, que a presente reprodução está conforme original e foi extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19 da Lei n. 6.015/73, bem como em conformidade com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 (E.C. 32); Lets ns. 11.418/2006 e 11.977/2009; e Provimento CGJ/SP n. 58/89 (Cap. XX, item n. 157). Matrícula n. 96320. Protocolo n. 430.363. Guia n. 189/2017. Jundiaí, 06 de outubro de 2017.	
Emolumentos.....	0,00
Estado.....	00,00
Ipesp.....	00,00
Sinoreg.....	00,00
Trib. Just.....	00,00
Município.....	00,00
Min. Público.....	00,00
Total.....	0,00
* ASSINADO DIGITALMENTE * Ederson Renato Alves - escrevente	

imento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33 .

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Publicado no Diário Oficial Estado de São Paulo - Caderno Executivo I
(Poder Executivo, Seção I), edição nº 123 (172) do dia 12/09/2013, Página: 51.

COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Referente ao Relatório à Diretoria Nº 003/2013/V/C/I, de 6/09/2013.

Relator: Nelson R. Bugalho, Otavio Okano e Ana Cristina Pasini da Costa

DECISÃO DE DIRETORIA Nº 287/2013/V/C/I, de 11 de setembro de 2013.

Dispõe sobre procedimentos para a
autorização de supressão de
exemplares arbóreos nativos isolados.

A Diretoria Plena da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições estatutárias e regulamentares,

Considerando que a Resolução SMA-18, de 11 de abril de 2007, foi revogada pela Resolução SMA-54, de 4 de julho de 2013,

Considerando o disposto na Lei 13.542, de 8 de maio de 2009, em seu artigo 2º, item II, que incumbiu a CETESB à autorizar a supressão de vegetação e intervenções em áreas consideradas de Preservação Permanente e demais áreas ambientalmente protegidas,

Considerando a necessidade de se estabelecer procedimentos para a autorização de supressão dos exemplares arbóreos isolados,

Considerando, finalmente, o contido no Relatório à Diretoria nº 003/2013/V/C/I, que acolhe, DECIDE:

Artigo 1º - A autorização para supressão de exemplares arbóreos nativos isolados, vivos ou mortos, situados fora de Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal, assim definidas pela legislação federal, ou fora de áreas de Unidades de Conservação, excluindo-se Áreas de Proteção Ambiental, quando indispensável para o desenvolvimento de atividades, obras ou empreendimentos, será emitida pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, após a realização de análise técnica e mediante assinatura de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental que contemple plantio compensatório, na proporção prevista no Artigo 8º desta Decisão de Diretoria.

Artigo 2º - Para efeito desta Decisão de Diretoria entende-se por:

I - Exemplares arbóreos nativos isolados: aqueles situados fora de fisionomias vegetais nativas sejam florestais ou de Cerrado, cujas copas ou partes aéreas não estejam em contato entre si, destacando-se da paisagem como indivíduos isolados;

II - Número de exemplares por hectare: o número médio de indivíduos arbóreos a serem suprimidos na área do imóvel a ser ocupada por atividade, obra ou empreendimento, sendo considerada a soma dos pedidos de supressão de exemplares isolados realizados no período de três anos.

Artigo 3º - O interessado deverá apresentar o levantamento detalhado de todas as árvores isoladas existentes na propriedade contendo as seguintes informações:

- A. Identificação das espécies contemplando o nome científico e popular;
- B. Informar se se trata de espécie arbórea incluída na lista de espécies ameaçadas de extinção;
- C. Altura do fuste;
- D. Diâmetro na altura do peito - DAP;
- E. Quantidade de exemplares;

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Referente ao Relatório à Diretoria Nº 003/2013/V/C/I, de 6/09/2013.

Relator: Nelson R. Bugalho, Otavio Okano e Ana Cristina Pasini da Costa

- F. Volume de madeira;
- G. Fotos das árvores solicitadas para corte, aerofotos ou imagens de satélite com indicação das árvores propostas para supressão;
- H. Indicação das coordenadas geográficas de cada árvore, determinadas por aparelho GPS.
- I. Planta com a localização dos exemplares arbóreos;
- J. Projeto de plantio com indicação na planta das áreas que serão recompostas e coordenadas geográficas.

Artigo 4º - A autorização para supressão de exemplares arbóreos nativos isolados em áreas rurais será concedida para o máximo de 15 exemplares por hectare, considerada a área média do imóvel a ser ocupado por atividade, obra ou empreendimento, calculada pela soma dos pedidos de supressão realizados no período de três anos.

Artigo 5º - Considerando o valor ambiental das espécies e a sua importância estética na paisagem rural, a concessão de autorização para corte de árvores isoladas estará condicionada à manutenção de exemplares arbóreos nativos relevantes na proporção mínima de um exemplar a cada três hectares, sem prejuízo da reposição definida no artigo 8º.

Artigo 6º - Excepcionalmente poderá ser autorizada a supressão de exemplares arbóreos nativos isolados ameaçados de extinção ou considerados relevantes, verificadas as seguintes hipóteses:

- A. Risco à vida ou ao patrimônio desde que comprovados por meio de laudo técnico;
- B. Ocorrência de exemplares localizados em áreas urbanas consolidadas e devidamente licenciados com comprovada inexistência de alternativas e desde que com anuência do município;
- C. Realização de pesquisas científicas;
- D. Utilidade pública;
- E. Mediante compensação na proporção de 50:1 (cinquenta por um), quando a supressão for comprovadamente essencial para o desenvolvimento da atividade agropecuária, desde que aprovado o projeto de plantio pela CETESB.

Artigo 7º - A autorização para supressão de exemplares arbóreos nativos isolados, vivos ou mortos, em lotes urbanos situados fora de Áreas de Preservação Permanente, assim definidas pela legislação federal, ou fora de áreas de Unidades de Conservação, excluindo-se Áreas de Proteção Ambiental, deverá ser emitida pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único - Nos casos em que o município não emita autorização para a supressão de árvores isoladas, a mesma será concedida pela CETESB, mediante assinatura de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental, contemplando o plantio de mudas de árvores nativas no próprio lote, na proporção prevista no artigo 8º.

Artigo 8º - A reposição será calculada de acordo com o número de exemplares arbóreos cujo corte for autorizado, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pela CETESB, na seguinte proporção:

- A. Plantio de 25 mudas para cada exemplar autorizado, quando o total de árvores com corte autorizado na propriedade for inferior ou igual a 500;
- B. Plantio de 30 mudas para cada exemplar autorizado, quando o total de árvores com corte autorizado for superior a 500 e inferior ou igual a 1000;
- C. Plantio de 40 mudas para cada exemplar autorizado, quando o total de árvores com corte autorizado for superior a 1000.

Parágrafo único - A reposição mediante o plantio de mudas deverá ser realizada nas Áreas de Preservação Permanente da propriedade, priorizando-se o plantio ao redor de nascentes e nas margens dos cursos d'água ou, se arborizadas aquelas, em outras áreas a serem indicadas pela CETESB.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Referente ao Relatório à Diretoria Nº 003/2013/V/C/I, de 6/09/2013.

Relator: Nelson R. Bugalho, Otavio Okano e Ana Cristina Pasini da Costa

Artigo 9º - O descumprimento dos termos da presente Decisão de Diretoria ensejará a aplicação das penalidades previstas na legislação vigente;

Artigo 10º - Esta Decisão de Diretoria entra em vigor nesta data.

Divulgue-se a todas as Unidades da Companhia.

Publique-se no Diário Oficial do Estado de São Paulo – Seção I.

Diretoria Plena da CETESB, em 11 de setembro de 2013.

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

Otávio Okano
Diretor-Presidente

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

Sérgio Meirelles Carvalho
Diretor de Gestão Corporativa

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

Carlos Roberto dos Santos
Diretor de Engenharia e Qualidade Ambiental

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

Nelson R. Bugalho
Diretor Vice-Presidente

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

Otávio Okano
Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental,
em exercício

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

Ana Cristina Pasini da Costa
Diretora de Avaliação de Impacto Ambiental

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	0002605-06.2016.8.26.0115
Interessados	RTE: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA RDO: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci **174.325-F**, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado Lote 05 da Quadra 05 Parque Internacional – Matrícula 89.981 com Área de 270,00m², cujo valor global aproximado é de **R\$ 261.356,96 (duzentos e sessenta e um mil trezentos e cinquenta e seis reais e noventa e seis centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da Tabela Índice Cube SindusconSP

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls 303.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 06 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua: Vitória Régia nº 436 – Bairro Parque Internacional
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

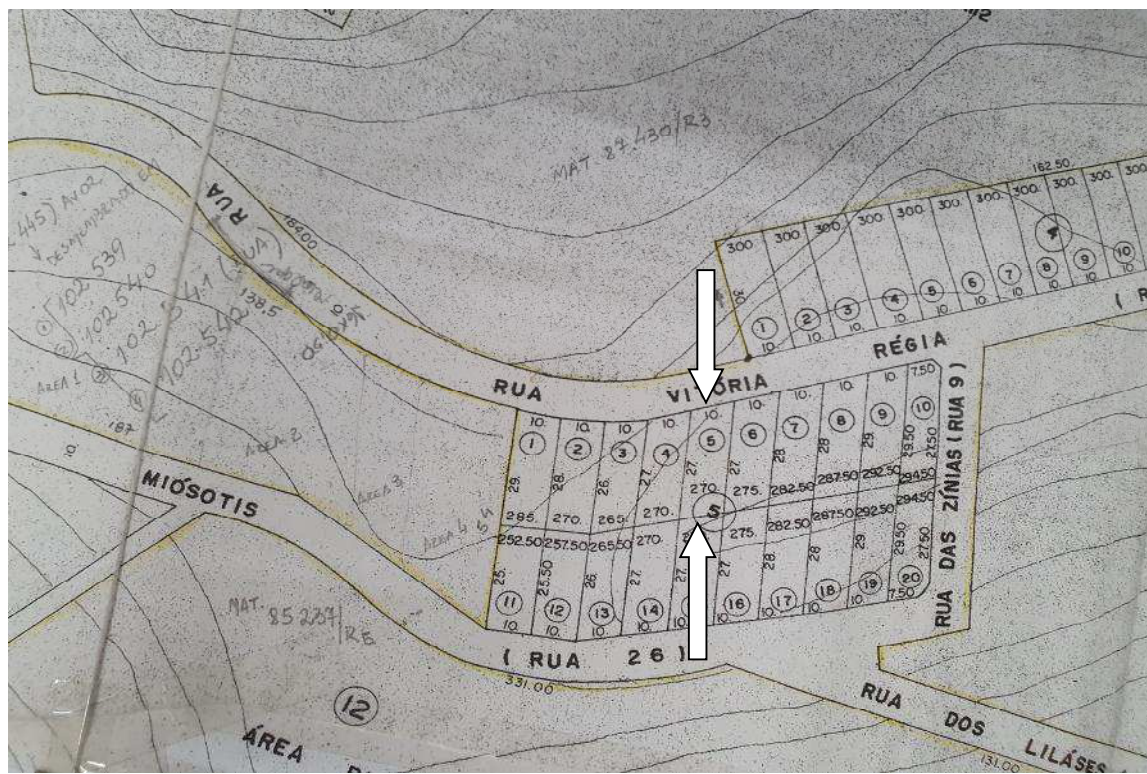
FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	07
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	07
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	08
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	13
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	14
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	15
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	15
COMUNICADO DE AVALIAÇÃO.....	17
BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL.....	18
MATRICULA DO IMOVEL AVALIADO.....	19
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	23
TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.....	24

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEAMENTO DO PARQUE INTERNACIONAL LOTE 05 QUADRA 05



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: *SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA*

Requerido: *ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO*

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 0002605-06.2016.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 276.

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 89.981.

*Cadastro de contribuinte nº: 02.006.005.001 possuindo 270m²,
Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua:
Vitória Régia nº 436 – Bairro Parque Internacional.*

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da fachada do imóvel



Rua de acesso do lado direito do imóvel



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua de acesso lado esquerdo do imóvel avaliado



Nota-se que o imóvel avaliado necessita de acabamento em toda sua extensão.

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	10	PADRÃO	A		M		B	X
Custo de reposição	M² existente: 146,33 M² x (valor m² – Índice Cube SindusconSP, R\$ 1.242,34 – 06,73%) R\$ 1.158,73 = R\$ 169.556,96 (cento e sessenta e nove mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e seis centavos)												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = C08 = 06,73%					Construção ajustada: R\$ 169.556,96							

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 7

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 169.556,96

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido



R1 – Nome: Carlos / Claudia

Endereço: Rua Vitória Régia

Fone: 9.4373-5856 / 4863-0047

Valor anunciado: R\$ 130.000,00

Área de terreno: 250m²

Área Construída: Não informada

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J
ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4812-3545
Valor atribuído dos imóveis comercializado recentemente na região: R\$ 297.000,00 Localização: Rua das Primaveras



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO com 300m² de...

casa para comprar em

Rua das Primaveras - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 297.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 - NOME: Impéria Imobiliária	CRECI: 35.161 -J
ENDEREÇO: Rua Itirapina, nº 71 - Vila Lacerda, Jundiaí	
FONE: (11) 3964-1571	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 199.000,00 Localização: Pq. Internacional	



Casa c/ 03 dormitórios, sala 02 ambientes,...

casa para comprar em

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 199.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 4 - NOME: Imóveis Fix negócios imobiliarios	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiaí	
FONE: (11) 94040-7447	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 85.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n	



Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 85.000 COD. FIX693_2-954255

Rua Girassóis, 0 - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 85.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 5 - NOME: Imóveis JL
ENDEREÇO: Rua Julio Prestes, 339, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-3521
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 150.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n



Viva Real • Venda • SP • Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista • Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 150.000

COD. TE00087

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

 300m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

JL Imóveis



TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL

Terreno residencial para Venda

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista

300,00 m² total

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 6 - NOME: Imobiliaria Zelo
ENDEREÇO: Av. Aderbhal da Costa Moreira nº 900 Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-1188
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 100.000,00 Localização: Pq. Internacional



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 297 m² por R\$ 100.000

COD. TE0245

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

 297m²	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR
---	--	--	--

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
ZELO ADMINISTRACAO DE
IMOVEIS LTDA - ME



Terreno residencial à venda, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - TE0245.
Lote de esquina leve acilve com 297 m².
aceita proposta ~

METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o **COMPARATIVO** utilizando-se de Imóvel paradigma.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCEITO

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do metro quadrado conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

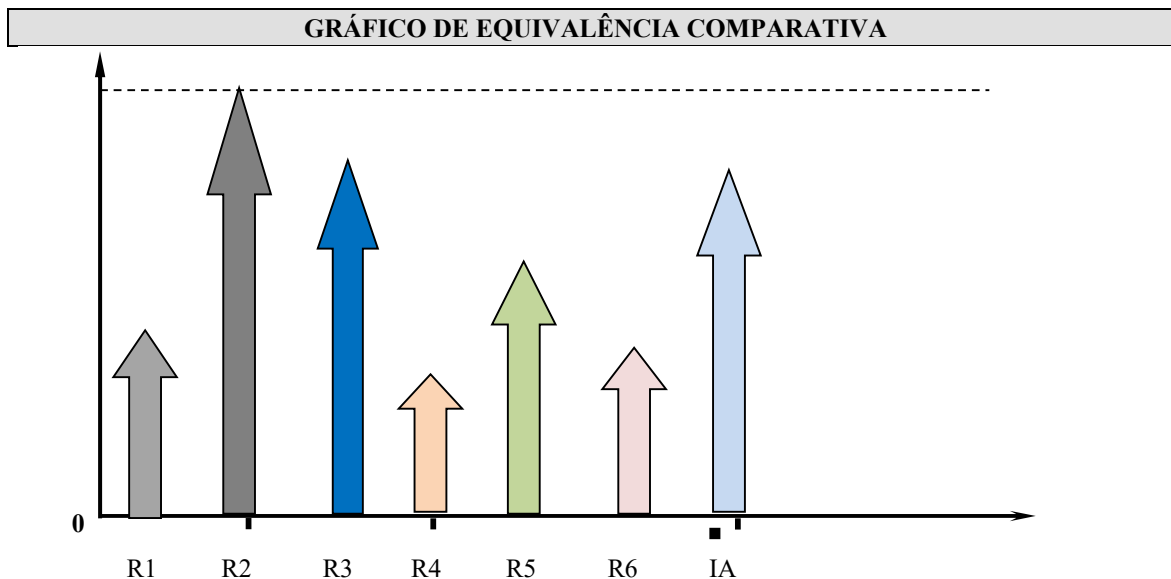
R\$ 340,00 (*valor do m² do IP*) x 270m² = R\$ 91.800,00

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui como benfeitoria uma construção medindo 124,55m² necessitando de acabamento e reforma.

Somando estas benfeitorias devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 169.556,96

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Justificativa: mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região popular, apresentando no registro de Imóveis 270m² e no cadastro de contribuinte junto a prefeitura de Campo Limpo Paulista apenas 270m² de área de terreno e 146,33 m² de área construída. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT, e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

Em atendimento ao CPC em seu artigo 466 §2º, foi encaminhado com antecedência aos patronos e partes o comunicado de vistoria.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

+ 5% = R\$ 274.424,80

Resultado técnico: R\$ 261.356,96 Variáveis

- 5% = R\$ 248.289,11

Campo Limpo Paulista, 06 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU

Creci: 174.325F

RG: 49.057.286.8

CPF: 391.309.058-42

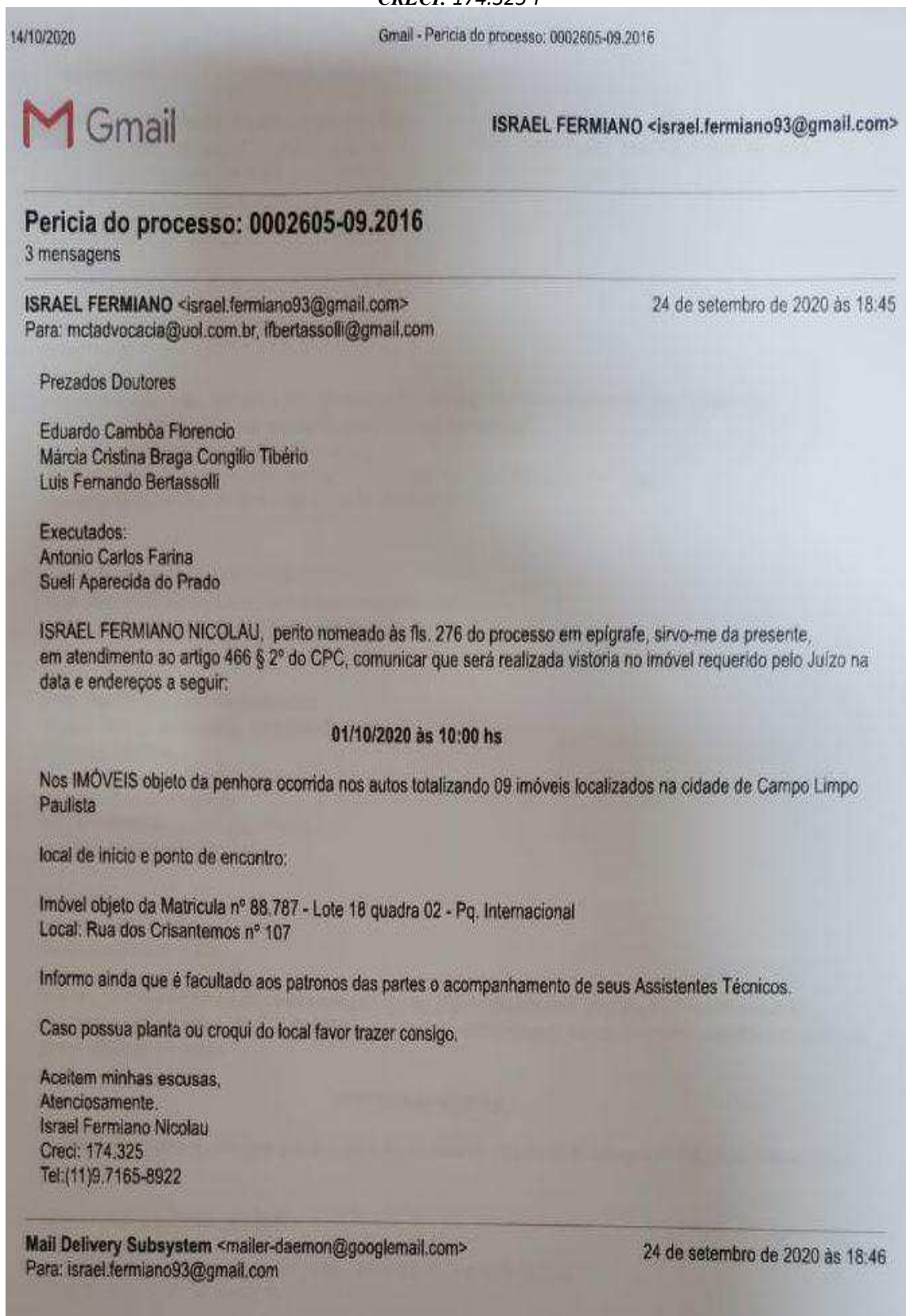
Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

Campo Limpo Paulista/SP.

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 16

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA
AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP
ESTADO DE SÃO PAULO

Boletim de informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
002006 005 001

Endereço do Imóvel:

464 RUA VITÓRIA REGIA 436 Apto.0

BL.0

CEP 13232510

PARQUE INTERNACIONAL

Quadra:5

Lote: 5

Valor Venal Terreno.....: 6.401,92

Valor Venal Construção....: 110.736,01

Valor Venal Imóvel.....: 117.137,92

Área do Terreno.....: 270,00

Frente Principal.....: 10,00

Número Cadastro.....: 7011-0

Fração Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02006005001

Endereço de Entrega.....: RUA VITÓRIA REGIA 436
PARQUE INTERNACIONAL

13232510 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 146,33

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 146,33

Nome do Proprietário.....: ESPOLIO ORIELES PISONI GARCIA

CO-PROPRIETÁRIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS

COMPROMISSÁRIO JOSE CARLOS FRANCISCO;

Data de Emissão: 05/10/2020

Lucas Henrique Oliveira Wambert
Coordenadora da Receita
RG: 48.721.210-5

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 100

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

R

MATRÍCULA

FOLHA

89.981

01

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob numero 05 da quadra 05, do loteamento **PARQUE INTERNACIONAL**, situado no município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com a área de 270,00m2, medindo 10,00m. de frente para a Rua Vinte e Oito, por 27,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, visto da referida rua, com o lote n. 04, pelo lado esquerdo, confronta com o lote n. 06 e nos fundos, onde tem a mesma medida da frente, confronta com o lote 15, todos da mesma quadra.- Cadastro PM numero 02.006.005.-

PROPRIETÁRIOS:- JERONIMO GREGORIO ANDRÉ GARCIA MESAS e sua mulher ORIELES PISONI GARCIA, ele espanhol, ela brasileira, proprietários, domiciliados nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR:- transcrição numero 17.419, do 1º Registro de Imóveis local, feita aos 27 de março de 1950.- Matriculado por *José Alfredo Fortarel Barboza* - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).- Jundiaí, 13 de setembro de 2.000.- O Oficial, *José Renato Chizzotti* (José Renato Chizzotti).-

Av.01 - ÔBITOS:- Conforme documentos arquivados neste cartório, em microfilme sob ns. 97.850 e 110.927, é a presente para constar que os proprietários supra também assinavam e eram conhecidos como Oriela Maria Pizoni Garcia e Jeronimo Gregorio Garcia Mesas, tendo ela falecido aos 19 de fevereiro de 1966 e ela aos 15 de setembro de 1973.- Jundiaí, 13 de setembro de 2.000.- Averbado por *José Alfredo Fortarel Barboza* (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

R.02 - VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 11 de maio de 2.000, Livro 686 fls. 325, pelo 2º Cartório de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **ANTONIO CARLOS FARINA**, RG n. 5.892.542-SSP/SP, CPF n. 248.942.068-20, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 8515/77, com **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, RG n. 18.131.803-SSP/SP, CPF n. 072.177.328-16, brasileira, professora, residentes na cidade de Campo Limpo Paulista, na Rua Presidente Vargas, n. 400, por compra feita ao proprietário **ESPOLIO DE ORIELES PISONI GARCIA**, CIC n. 014.949.968-04, representado por sua herdeira Licia Garcia Paulielo, RG n. 2.587.815-SSP/SP, brasileira, viúva, psico-pedagoga, residente nesta cidade na Avenida Clotilde Copelli de Miranda, n. 100, Jardim Ana Maria, conforme alvará judicial mencionado no título, pelo preço de R\$1.890,00.- Microfilme 171.608.- Jundiaí, 13 de setembro de 2.000.- Registrado por *José Alfredo Fortarel Barboza* - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

"continua no verso"

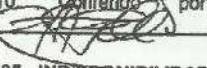
mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 101

MATRÍCULA	FICHA
89.981	01
	VERSO

AV 03 - SEPARAÇÃO - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Conforme AV 04 da matrícula número 89.982, feita aos 08 de abril de 2009, é a presente para constar que conforme certidão de casamento (n. de ordem 1.524, livro n. B-010, fls. 274, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campo Limpo Paulista, SP), **ANTONIO CARLOS FARINA** e **SUELI APARECIDA PRADO FARINA** separaram-se por sentença proferida em 04 de setembro de 2008 (processo n. 3216/2008), perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja **SUELI APARECIDA DO PRADO**. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 04 - PENHORA - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Nos termos do mandado de Penhora expedido aos 08 de outubro de 2009, aditado em 1º de setembro de 2010, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 302/08, em trâmite na 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, movida por, **CÉSAR PIRAJÁ PINHEIRO FILHO** brasileiro, casado, engenheiro de alimentos, RG n. 9.053.295-8 - SSP/SP, CPF n. 050.145.208-71, residente e domiciliado à Alameda Campinas n. 701, ap. 103 W, Jardim Paulista, em São Paulo, SP, contra: **ANTONIO CARLOS FARINA**, e outro, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel, em favor do exequente, para garantia da dívida no valor de R\$ 88.253,37 (incluindo mais sete imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr Antonio Carlos Farina. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 05 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo n. 308.071, em 03/12/2012. À vista do protocolo n. 2012/11.3012.00004093-IA-310, expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 72352012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, procede-se esta para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20. Referida indisponibilidade encontra-se registrado sob n. 129.250. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 21 de dezembro de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 06 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Protocolo n. 322.707, em 15/10/2013. À vista do comunicado expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP), é a presente para constar o levantamento da indisponibilidade de bens em nome de **ANTONIO CARLOS FARINA**, objeto da AV 05. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

"continua na ficha 2"

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

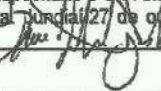
2/2
fls. 102

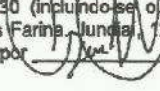
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

89.981 **02**



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

AV 07 - PENHORA - Protocolo n. 359.031, em 06/10/2015. Protocolo online PH000103104. Nos termos da Certidão de Penhora Online - Execução Cível, expedida aos 22 de outubro de 2016, extraído dos autos da ação de execução cível, processo n. 0003673-30.2012.8.26.0115, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Campo Limpo Paulista - SP, movida por **ORIVALDE FARIA SODRÉ**, CPF n. 469.871.508-34, em face de: **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, CPF n. 072.177.328-16, o **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.088-20, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 388.442,00 (incluindo outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina, isenta de custas e emolumentos. Justiça Gratuita. Jundiaí, 27 de outubro de 2015. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por  (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

AV 08 - PENHORA - Protocolo n. 368.648, em 04/04/2016. Protocolo online n. PH000119485. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 04 de abril de 2016, extraído dos autos da ação de execução civil, processo n. 4605-28-08, em trâmite no Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial de Campo Limpo Paulista, SP, movida por, **BENTO DE ALMEIDA PUPO NETO**, CPF n. 810.149.238-91, em face de: 1) **SUELI APARECIDA DO PRADO**, CPF n. 072.177.328-16 e 2) **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.088-20, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 102.810,30 (incluindo-se outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina, Jundiaí, 12 de abril de 2016. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

umento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 103

2º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP	
CERTIDÃO DIGITAL	
Certifica, que a presente reprodução está conforme original e foi extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 18 da Lei n. 8.015/73, bem como em conformidade com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 (E.C. 32); Leis ns. 11.419/2006 e 11.977/2009; e Provimento CGJ/SP n. 58/89 (Cap. XX, item n. 157). Matrícula n. 89981. Protocolo n. 430.363. Guia n. 189/2017. Jundiaí, 06 de outubro de 2017.	
Emolumentos.....:	0,00
Estado.....:	00,00
Ipesp.....:	00,00
Sinoreg.....:	00,00
Trib. Just.....:	00,00
Município.....:	00,00
Min. Público.....:	00,00
Total.....:	0,00
* ASSINADO DIGITALMENTE *	
Ederson Renato Alves - escrevente	

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

Processo n°	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sector de Economia

SindusCon  **SP**

Boletim Econômico - Agosto de 2020(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/19	129,43	0,07	4,05	4,59	137,46	0,00	4,62	4,62	118,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,88	2,29
set/19	129,58	0,12	4,17	4,74	137,46	0,00	4,62	4,62	118,84	0,30	3,61	5,08	137,42	0,00	2,88	2,88
out/19	129,73	0,11	4,28	4,89	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,95	137,42	0,00	2,88	2,88
nov/19	129,86	0,10	4,39	4,48	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,01	4,23	137,42	0,00	2,88	2,88
dez/19	129,87	0,01	4,40	4,40	137,62	0,00	4,75	4,75	119,32	0,02	4,02	4,02	137,42	0,00	2,88	2,88
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,61	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,59	-0,03	0,21	3,06	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,88	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	138,62	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,08	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,95	139,64	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	789,17	57,56
Material	536,47	39,13
Despesas Administrativas	45,30	3,30
Total	1.370,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,62%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2020 em R\$/m²

	Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.356,60	0,54	R-1	1.668,83	0,52	R-1	2.006,28	0,66
PP-4	1.242,34	0,72	PP-4	1.571,31	0,61	R-8	1.612,15	0,70
R-8	1.183,43	0,72	R-8	1.370,94	0,65	R-16	1.738,33	0,68
PIS	923,04	0,77	R-16	1.329,23	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.585,48	0,74	CAL-8	1.680,74	0,73
CSL-8	1.370,62	0,68	CSL-8	1.478,04	0,68
CSL-16	1.825,50	0,72	CSL-16	1.967,66	0,72
RP1Q	1.477,52	0,61			
GI	775,52	0,66			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	0002605-06.2016.8.26.0115
Interessados	RTE: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA RDO: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci **174.325-F**, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado Lote 18 da Quadra 02 Parque Internacional – Matrícula 88.787 com Área de 264,50m², cujo valor global aproximado é de **R\$ 133.286,39 (cento e trinta e três mil duzentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da Tabela Índice Cube SindusconSP.

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls 303.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 07 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua: Vitória Régia nº 05 – Bairro Parque Internacional
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	07
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	07
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	08
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	13
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	14
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	15
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	15
COMUNICADO DE AVALIAÇÃO.....	17
BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL.....	18
MATRICULA DO IMOVEL AVALIADO.....	19
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	22
TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.....	23

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: *SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA*

Requerido: *ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO*

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 0002605-06.2016.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 276.

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 88.787.

Cadastro de contribuinte nº: 02.002.018.001 possuindo 264m²

Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua: Vitória Régia nº 05 – Bairro Parque Internacional.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da fachada do imóvel lado esquerdo



Rua de acesso do lado esquerdo do imóvel



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Extensão lado esquerdo do terreno do imóvel avaliado



Nota-se que o imóvel avaliado necessita de acabamento, e reparo em toda sua extensão.

Obs: entrei em contato com a proprietária do imóvel e fui informado pela mesma, que o imóvel está em seu nome, e não em nome de *ANTONIO CARLOS FARINA*, e *SUELI APARECIDA DO PRADO*.

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	SIM	☒	NÃO	☐	IDADE APROXIMADA	15	PADRÃO	☐	A	☐	M	☐	B	☒	X
Custo de reposição	M² existente: 48,78 M² x (valor m² – Índice Cube SindusconSP, R\$ 1.183,43 – 24,60%) R\$ 892,30 = R\$ 43.526,39 (quarenta e três mil quinhentos e vinte e seis reais e trinta e nove centavos)														
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = E14 = 24,60%					Construção ajustada: R\$ 43.526,39									

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 43.526,39

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido



R1 – Nome: Carlos / Claudia

Endereço: Rua Vitória Régia

Fone: 9.4373-5856 / 4863-0047

Valor anunciado: R\$ 130.000,00

Área de terreno: 250m²

Área Construída: Não informada

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J
ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4812-3545
Valor atribuído dos imóveis comercializado recentemente na região: R\$ 297.000,00 Localização: Rua das Primaveras



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO com 300m² de...

casa para comprar em

Rua das Primaveras - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 297.000

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 9

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 - NOME: Impéria Imobiliária	CRECI: 35.161 -J
ENDEREÇO: Rua Itirapina, nº 71 - Vila Lacerda, Jundiaí	
FONE: (11) 3964-1571	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 199.000,00 Localização: Pq. Internacional	



Casa c/ 03 dormitórios, sala 02 ambientes,...

casa para comprar em

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 199.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 4 - NOME: Imóveis Fix negócios imobiliarios	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiaí	
FONE: (11) 94040-7447	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 85.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n	



Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 85.000 COD. FIX693_2-954255

Rua Girassóis, 0 - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 85.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 5 - NOME: Imóveis JL
ENDEREÇO: Rua Julio Prestes, 339, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-3521
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 150.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n



Viva Real • Venda • SP • Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista • Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 150.000

COD. TE00087

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

 300m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

JL Imóveis



TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL

Terreno residencial para Venda

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista

300,00 m² total

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 6 - NOME: Imobiliaria Zelo
ENDEREÇO: Av. Aderbhal da Costa Moreira nº 900 Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-1188
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 100.000,00 Localização: Pq. Internacional



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 297 m² por R\$ 100.000

COD. TE0245

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

297m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
ZELO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA - ME

Terreno residencial à venda, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - TE0245.
Lote de esquina leve acilve com 297 m².
aceita proposta ~

METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o COMPARATIVO utilizando-se de Imóvel paradigma.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCEITO

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do metro quadrado conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

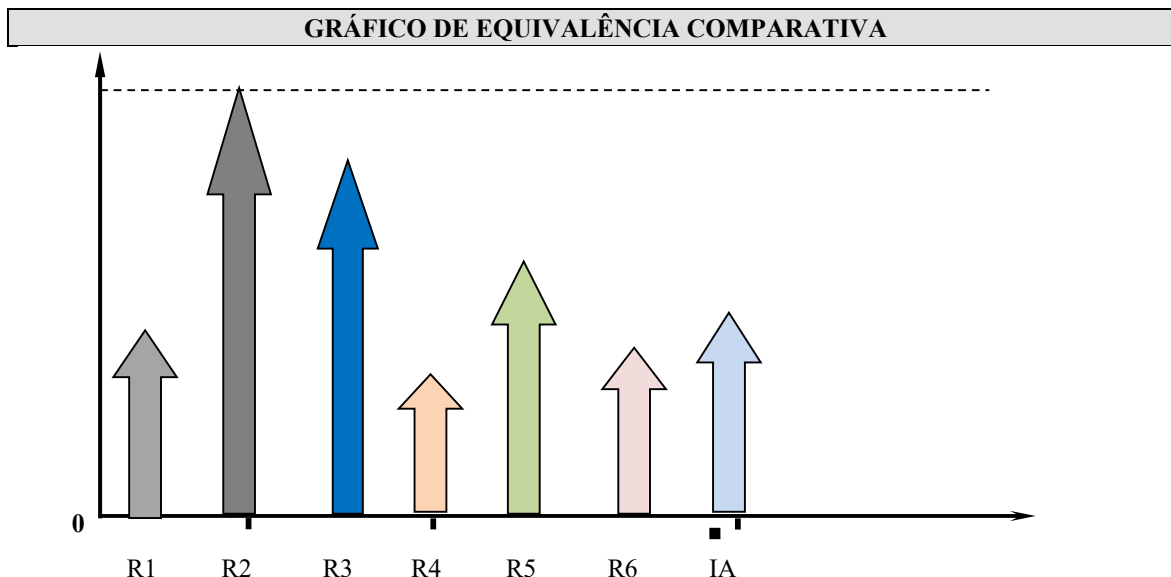
R\$ 340,00 (*valor do m² do IP*) x 264m² = R\$ 89.760,00

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui como benfeitoria uma construção medindo 48,78m² necessitando de acabamento e reforma.

Somando estas benfeitorias devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 43.526,39

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Justificativa: mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região popular, apresentado no registro de Imóveis 264m² e no cadastro de contribuinte junto a prefeitura de Campo Limpo Paulista apenas 264m² de área de terreno e 48,78 m² de área construída, apesar dos possuidores estarem presentes, não foi permitida visita ao interior do imóvel sob alegação de que não são parte legítima no processo e desconhecendo os motivos a qual seu imóvel está arrolado como garantia. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT, e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

Em atendimento ao CPC em seu artigo 466 §2º, foi encaminhado com antecedência aos patronos e partes o comunicado de vistoria.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

+ 5% = R\$ 139.950,70

Resultado técnico: R\$ 133.286,39 Variáveis

- 5% = R\$ 126.622,07

Campo Limpo Paulista, 07 de outubro de 2020.

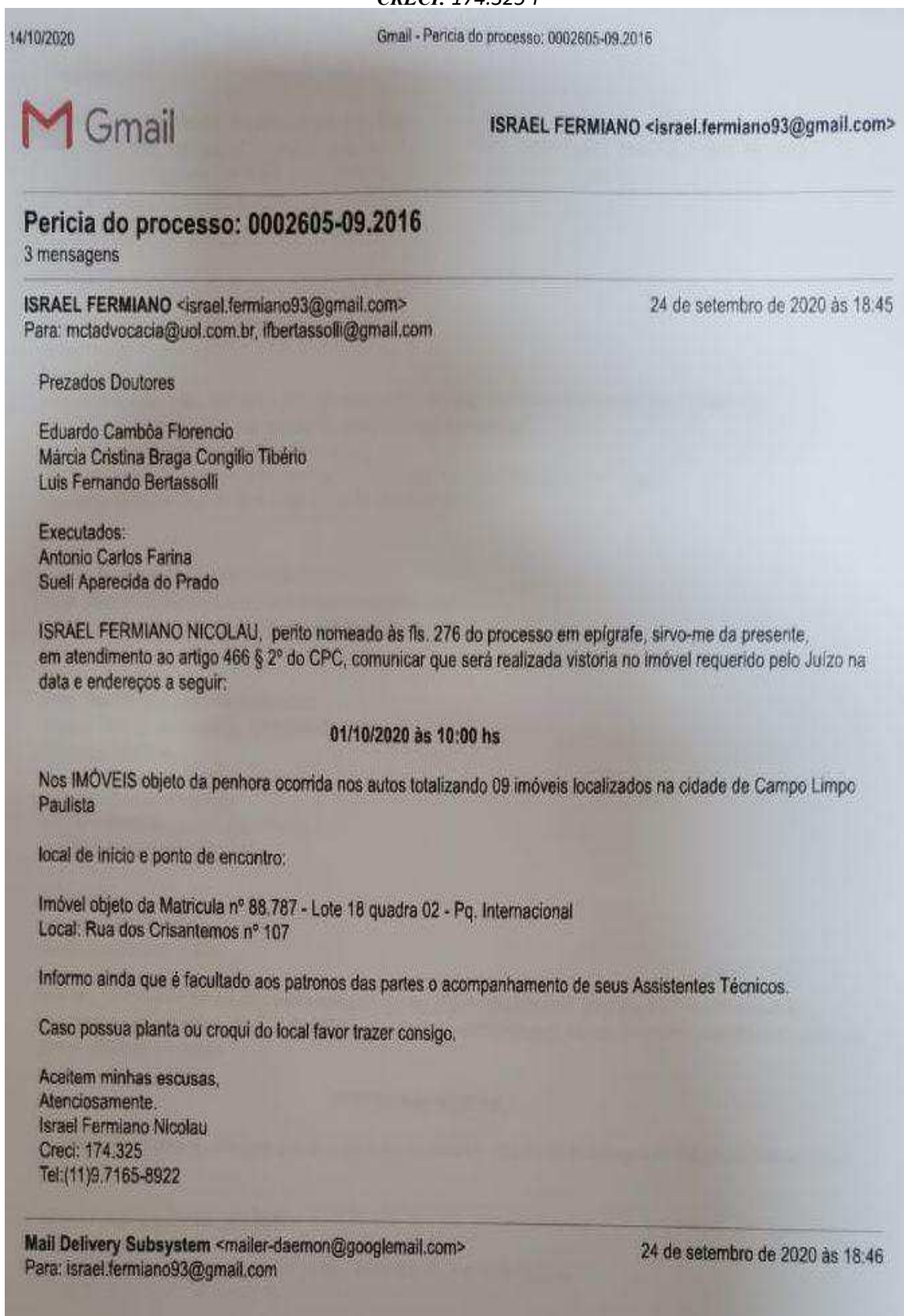
ISRAEL FERMIANO NICOLAU

Creci: 174.325F

RG: 49.057.286.8

CPF: 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA
 AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP
 ESTADO DE SÃO PAULO

Boletim de Informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
 002002 018 001

Endereço do Imóvel:
 464 RUA VITÓRIA REGIA 5 Apto.0 BL.0 CEP 13232510

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:2 Lote: 18

Valor Venal Terreno.....: 5.508,49

Valor Venal Construção....: 34.136,01

Valor Venal Imóvel.....: 39.644,51

Área do Terreno.....: 264,00

Frente Principal.....: 7,50

Número Cadastro.....: 6908-0

Fração Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02002018001

Endereço de Entrega.....: RUA VITÓRIA REGIA 5
 PARQUE INTERNACIONAL
 13232510 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 48,78

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 48,78

Nome do Proprietário.....: MARIA DAS GRACAS SILVA DA CRUZ

CO-PROPRIETÁRIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS

Data de Emissão: 05/10/2020

Lucas Henrique Oliveira Wenzel
 Coordenador da Receita
 RG: 48.721.212-5

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

1/2

fls. 89

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

88.787

01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

R

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob numero 18 da quadra 02, do loteamento **PARQUE INTERNACIONAL**, situado no município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com a área de 264,50m2, que assim se descreve: inicia em um ponto localizado junto à divisa do lote numero 19, segue 7,50m. em reta, fazendo frente para a Rua Vinte e Oito, deflete à esquerda e segue em linha chanfrada, fazendo frente para a confluência da Rua Vinte e Oito e Rua Vinte e Sels; daí segue 26,00m. em reta, fazendo frente para a Rua 26; deflete à direita e segue em reta, confrontando com o lote n. 01, deflete à direita e segue 27,50m. em reta, confrontando com o lote n. 19, até o ponto onde teve início a presente descrição.- Cadastro PM numero 02.002.018.-

PROPRIETÁRIOS:- JERONIMO GREGORIO ANDRÉ GARCIA MESAS e sua mulher **ORIELES PISONI GARCIA**, ele espanhol, ela brasileira, proprietários, domiciliados nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR:- transcrição numero 17.419, do 1º Registro de Imóveis local, feita aos 27 de março de 1950.- Matriculado por *José Alfredo Fortarel Barboza* - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).- Jundiaí, 13 de abril de 2.000. / O Oficial, *José Renato Chizzotti* - (José Renato Chizzotti).-

Av.01 – ÓBITOS:- Conforme documentos arquivados neste cartório, em microfilme sob ns. 97.850 e 119.927, é a presente para constar que os proprietários supra também assinavam e eram conhecidos como Oriela Maria Pizoni Garcia e Jeronimo Gregorio Garcia Mesas, tendo ela falecido aos 19 de fevereiro de 1986 e ele aos 15 de setembro de 1973.- Jundiaí, 13 de abril de 2.000.- Averbado por *José Alfredo Fortarel Barboza*, (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).- Micr. 167.423.-

R.02 – VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 19 de janeiro de 2.000, Livro 685 fls. 098, pelo 2º Cartório de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por 1) **ANTONIO CARLOS FARINA**, RG n. 5.892.542-SSP/SP, C/C n. 248.942.068-20, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão universal de bens; antes da lei 6515/77, com **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, RG n. 18.131.603-SSP/SP, C/C n. 072.177.328-16, brasileira, professora, residentes na cidade de Campo Limpo Paulista-SP, na Rua Presidente Vargas, n. 400 e, 2) **MARIA DAS GRAÇAS SILVA DA CRUZ**, RG n. 4.827.655-8-SSP/SP, C/C n. 119.317.538-06, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com **PAULO ANTONIO DA CRUZ**, RG n. 24.144.847-5-SSP/SP, brasileiro, caseiro, residentes em Campo Limpo Paulista, à Rua Coronel Vitor, 520, Pau Arcado, por compra feita ao **ESPÓLIO DE ORIELES PISONI GARCIA**, C/C n. 014.949.968-04, representado por sua herdeira **Licia Garcia Paulieto**, RG n. 2.587.815-SSP/SP, brasileira, viúva, psico-pedagoga, residente nesta cidade na Avenida Clotilde Copelli de Miranda, n. 100, Jardim Ana Maria, conforme alvará judicial mencionado no título, pelo preço de R\$1.628.24.- Microfilme numero 167.423.- Jundiaí, 13 de abril de 2.000.- Registrado por *José Alfredo Fortarel Barboza*, (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

"continua no verso"

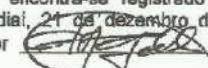
mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

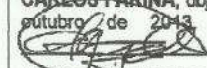
ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

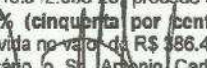
fls. 90

MATRÍCULA 88.787	FOLHA 01 VERSÃO
----------------------------	------------------------------

AV 03 - PENHORA - Protocolo n. 300.000, em 30/05/2012. Pelo termo de penhora e depósito de bem imóvel, expedido em Campinas, SP, aos 21 de março de 2011, extraído dos autos da ação de execução de título extrajudicial, processo n. 0000815-44.2010.403.6106, em trâmite perante a 5ª Subseção Judiciária - 2ª Vara Federal de Campinas, SP, movida por, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, em face de: **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20, procede-se a penhora sobre a parte pertencente ao executado, em favor da exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 63.219,92 (incluindo o imóvel da matrícula 37.850), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antônio Carlos Farina. Jundiai, 11 de junho de 2012. Conferido por Cassiano Alves Diniz. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 04 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo n. 308.071, em 03/12/2012. À vista do protocolo n. 2012/11.3012.00004093-IA-310, expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 72352012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, procede-se esta para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20. Referida indisponibilidade encontra-se registrado sob n. 129.250. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiai, 21 de dezembro de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 05 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Protocolo n. 322.707, em 15/10/2013. À vista do comunicado expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP), é a presente para constar o levantamento da indisponibilidade de bens em nome de **ANTONIO CARLOS FARINA**, objeto da AV 04. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiai, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).-----

AV 06 - PENHORA - Protocolo n. 359.031, em 06/10/2015. Protocolo online PH000103104. Nos termos da Certidão de Penhora Online - Execução Cível, expedida aos 22 de outubro de 2015, extraído dos autos da ação de execução cível, processo n. 0003673-30.2012.8.26.0115, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Campo Limpo Paulista - SP, movida por **ORIVALDE FARIA SODRÉ**, CPF n. 469.871.508-34, em face de: **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, CPF n. 072.177.328-16, e **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento), deste imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 386.442,00 (incluindo outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antônio Carlos Farina. Isenta de custas e emolumentos. Justiça Gratuita. Jundiai, 27 de outubro de 2015. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por  (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

2/2

fls. 91

2º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP

CERTIDÃO DIGITAL

Certifica, que a presente reprodução está conforme original e foi extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19 da Lei n. 6.015/73, bem como em conformidade com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 (E.C. 32); Leis ns. 11.419/2006 e 11.977/2009; e Provimento CGJ/SP n. 56/89 (Cap. XX, item n. 157). Matrícula n. 88787. Protocolo n. 430.363. Guia n. 189/2017. Jundiaí, 06 de outubro de 2017.

Emolumentos.....	0,00
Estado.....	00,00
Ipsesp.....	00,00
Sinereg.....	00,00
Trib. Just.....	00,00
Município.....	00,00
Min. Público.....	00,00
Total.....	0,00

* ASSINADO DIGITALMENTE *

Ederson Renato Alves - escrevente

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

Processo n°	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sector de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Agosto de 2020(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/19	129,43	0,07	4,06	4,59	137,46	0,00	4,62	4,62	118,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,88	2,29
set/19	129,58	0,12	4,17	4,74	137,46	0,00	4,62	4,62	118,84	0,30	3,61	5,08	137,42	0,00	2,88	2,88
out/19	129,73	0,11	4,28	4,89	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,95	137,42	0,00	2,88	2,88
nov/19	129,86	0,10	4,39	4,48	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,01	4,23	137,42	0,00	2,88	2,88
dez/19	129,87	0,01	4,40	4,40	137,62	0,00	4,75	4,75	119,32	0,02	4,02	4,02	137,42	0,00	2,88	2,88
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,81	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,58	-0,03	0,21	3,06	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,88	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	139,82	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,94	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,76	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,56	139,64	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	789,17	57,56
Material	536,47	39,13
Despesas Administrativas	45,30	3,30
Total	1.370,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,62%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2020 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.356,60	0,54	R-1	1.686,83	0,52	R-1	2.006,28	0,66
PP-4	1.242,34	0,72	PP-4	1.571,31	0,81	R-8	1.612,15	0,70
R-8	1.183,43	0,72	R-8	1.370,94	0,65	R-16	1.738,33	0,68
PIS	923,04	0,77	R-16	1.329,23	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.585,48	0,74	CAL-8	1.680,74	0,73
CSL-8	1.370,62	0,68	CSL-8	1.479,04	0,68
CSL-16	1.825,50	0,72	CSL-16	1.967,56	0,72
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.477,52	0,61			
GI	775,52	0,66			

(*) Conforme Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	0002605-06.2016.8.26.0115
Interessados	RTE: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA RDO: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci **174.325-F**, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado Lote 40 da Quadra 50 Parque Internacional – Matrícula 81.809 com Área de 360,00m², cujo valor global aproximado é **de R\$ 178.228,17 (cento e setenta e oito mil duzentos e vinte e oito reais e dezessete centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da Tabela Índice Cube Sinduscon/SP.

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls 303.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 05 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua: Das Tulipas nº 115 – Bairro Parque Internacional
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

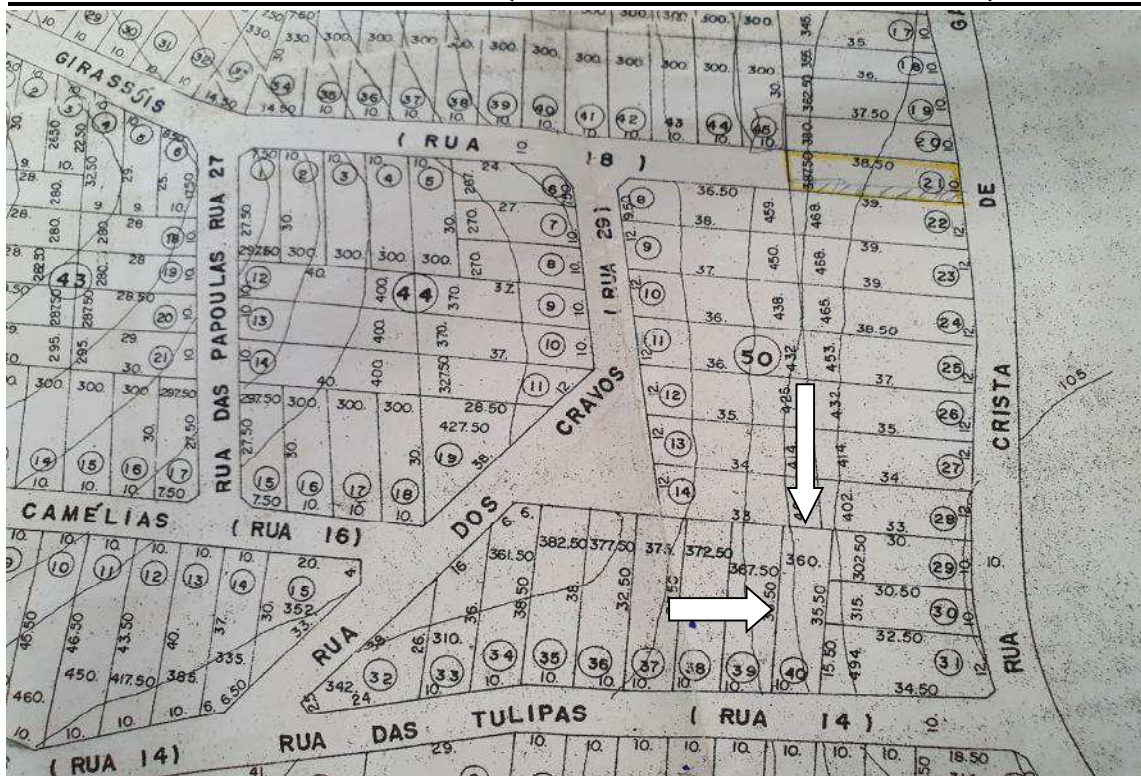
FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	06
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	06
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	07
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	13
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	14
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	15
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	15
COMUNICADO DE AVALIAÇÃO.....	17
BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL.....	18
MATRICULA DO IMOVEL AVALIADO.....	19
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	23
TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.....	24

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEAMENTO PARQUE INTERNACIONAL LOTE 40 QUADRA 50



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: *SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA*

Requerido: *ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO*

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 0002605-06.2016.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 276.

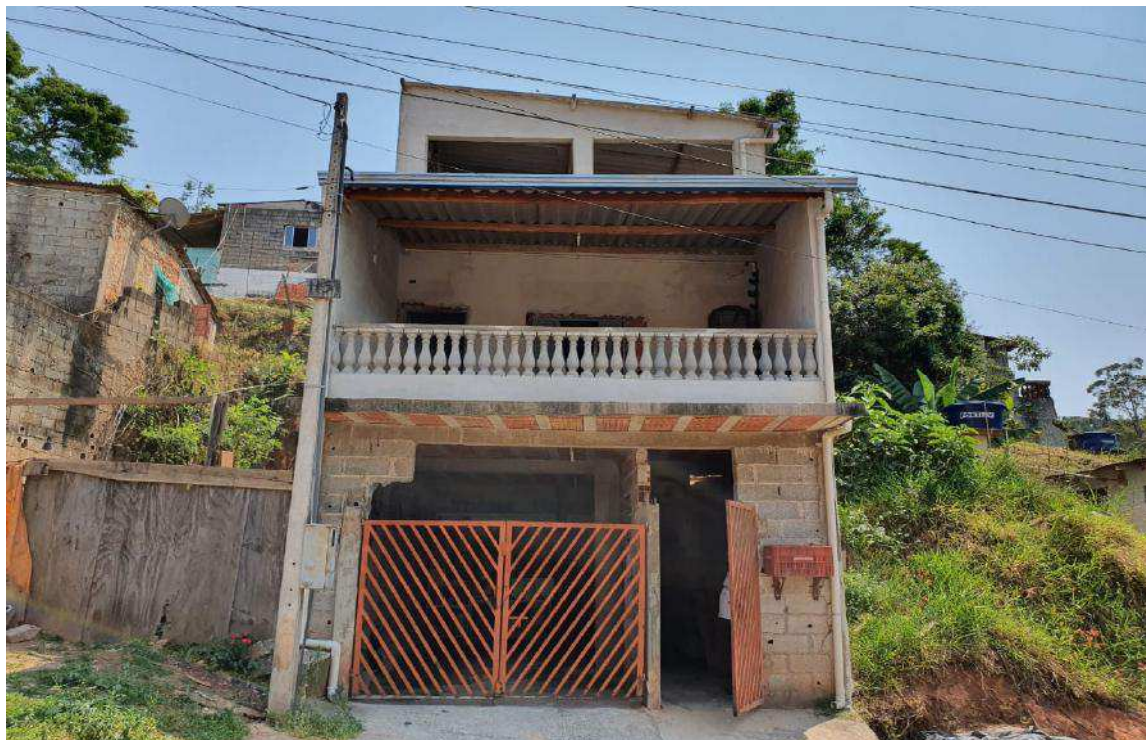
Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 81.809.

Cadastro de contribuinte nº: 02.048.033.001 possuindo 360m², não havendo desdobro de parte ideal;

Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua: Das Tulipas nº 115 – Bairro Parque Internacional.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da fachada do imóvel



Rua de acesso do lado esquerdo do imóvel



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua de acesso do lado direito do imóvel



Nota-se que o imóvel avaliado necessita de acabamento, e reparo em toda sua extensão.

Obs: entrei em contato com o morador do imóvel periciado, e o mesmo relatou que, o imóvel encontra-se quitado e em seu nome.

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	10	PADRÃO	A		M		B	X
Custo de reposição	M² existente: 58,06 x (valor m² – Índice Cube SindusconSP, R\$ 1.242,34 – 22,60%) R\$ 961,56 = R\$ 55.828,17 (cinquenta e cinco mil e oitocentos e vinte oito reais e dezessete centavos)												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = E10 = 22,60%					Construção ajustada: R\$ 55.828,17							

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 55.828,17

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido



R1 – Nome: Carlos / Claudia

Endereço: Rua Vitória Régia.

Fone: 9.4373-5856 / 4863-0047

Valor anunciado: R\$ 130.000,00

Área de terreno: 250m²

Área Construída: Não informada

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J
ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4812-3545
Valor atribuído dos imóveis comercializado recentemente na região: R\$ 297.000,00 Localização: Rua das Primaveras



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO com 300m² de...

casa para comprar em

Rua das Primaveras - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 297.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 - NOME: Impéria Imobiliária	CRECI: 35.161 -J
ENDEREÇO: Rua Itirapina, nº 71 - Vila Lacerda, Jundiaí	
FONE: (11) 3964-1571	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 199.000,00 Localização: Pq. Internacional	



Casa c/ 03 dormitórios, sala 02 ambientes,...

casa para comprar em

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 199.000

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 10

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 4 - NOME: Imóveis Fix negócios imobiliarios	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiaí	
FONE: (11) 94040-7447	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 85.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n	



Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 85.000 COD. FIX693_2-954255

Rua Girassóis, 0 - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 85.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 5 - NOME: Imóveis JL
ENDEREÇO: Rua Julio Prestes, 339, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-3521
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 150.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 150.000

COD. TE00087

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

 300m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

JL Imóveis



TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL

Terreno residencial para Venda

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista

300,00 m² total

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 6 - NOME: Imobiliária Zelo
ENDEREÇO: Av. Aderbhal da Costa Moreira nº 900 Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-1188
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 100.000,00 Localização: Pq. Internacional



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 297 m² por R\$ 100.000

COD. TE0245

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

297m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Terreno residencial à venda, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - TE0245.
 Lote de esquina leve acíve com 297 m².
 aceita proposta -

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 ZELO ADMINISTRACAO DE
 IMOVEIS LTDA - ME



METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o COMPARATIVO utilizando-se de Imóvel paradigma.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCEITO

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do metro quadrado conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

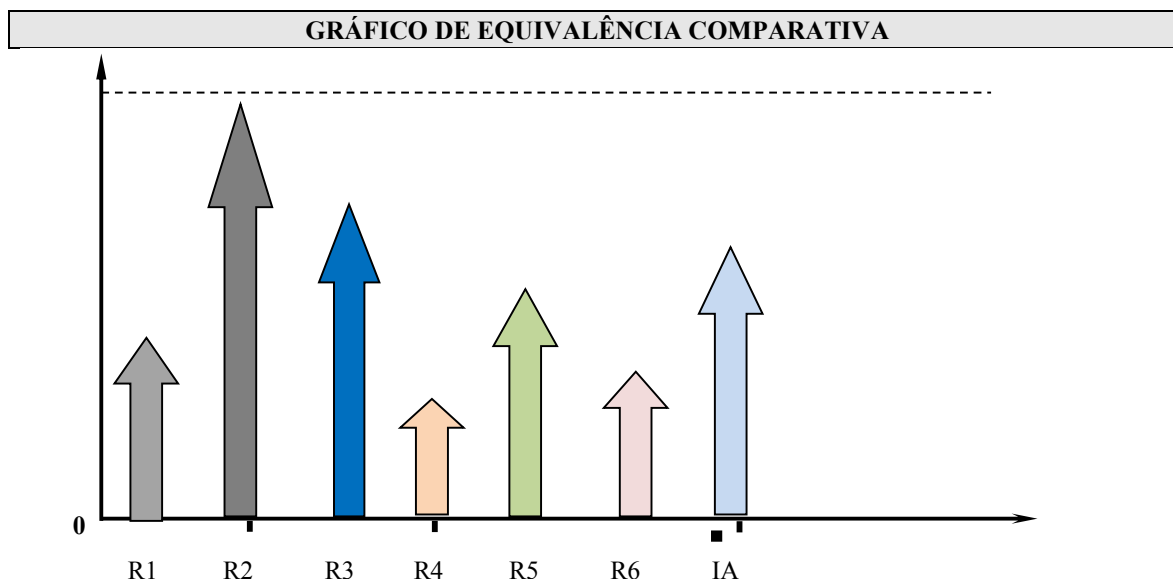
Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

R\$ 340,00 (*valor do m² do IP*) x 360m² = R\$ 122.400,00

O Imóvel Avaliando possui como benfeitoria uma Casa com 58,06m² conforme boletim cadastral, necessitando de acabamento e reforma exterior. Somando estas benfeitorias devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 55.828,17

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Justificativa: mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região popular, a qual identificamos tratar-se de lote, apresentando no registro de Imóveis 360m² e no cadastro de contribuinte junto a prefeitura de Campo Limpo Paulista os mesmos 360m² de área. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

Em atendimento ao CPC em seu artigo 466 §2º, foi encaminhado com antecedência aos patronos e partes o comunicado de vistoria.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

+ 5% = R\$ 187.139,57

Resultado técnico: R\$ 178.228,17 Variáveis

- 5% = R\$ 169.316,76

Campo Limpo Paulista, 05 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU

Creci: 174.325F

RG: 49.057.286.8

CPF: 391.309.058-42

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

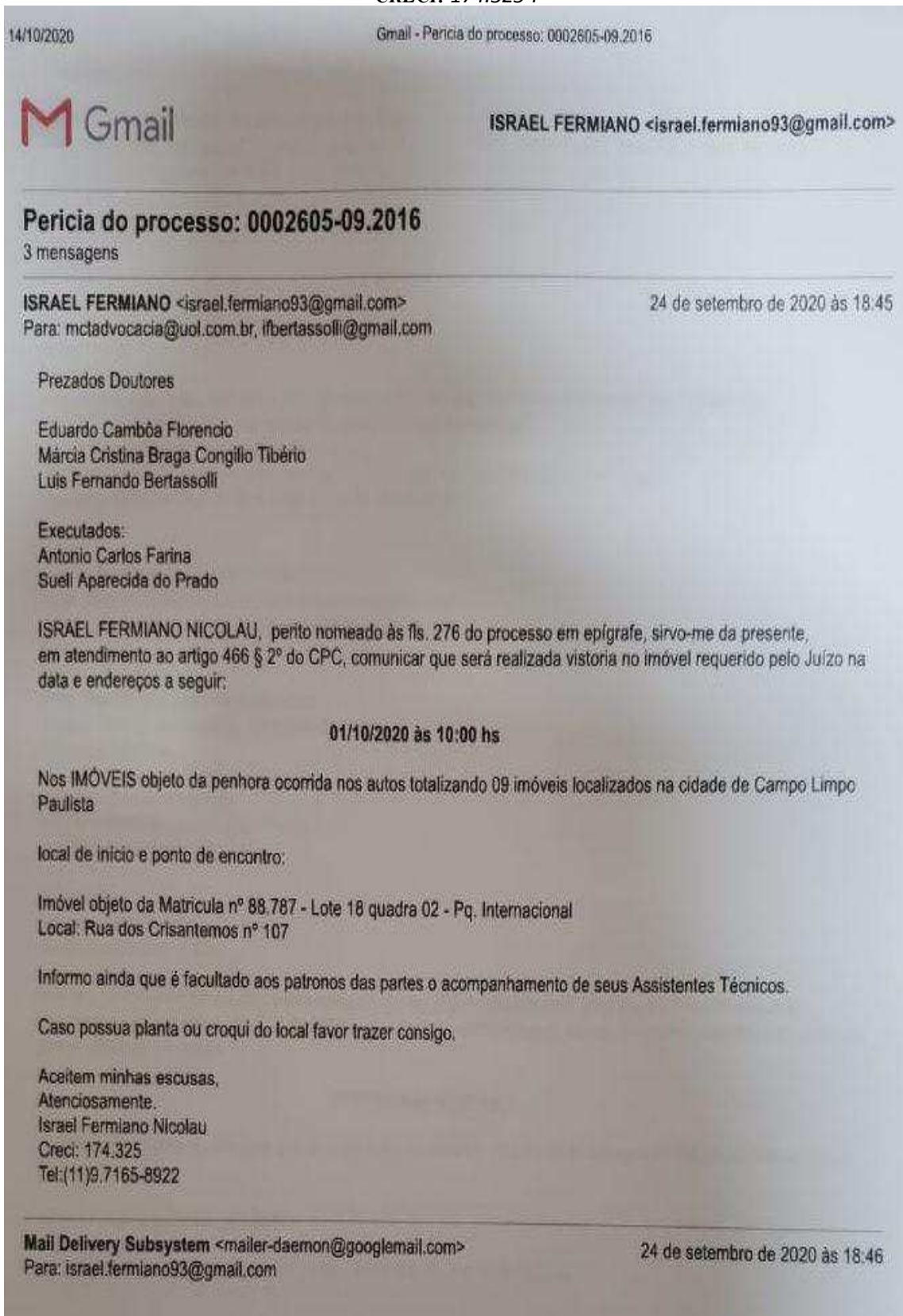
Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 16

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA
AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP
ESTADO DE SÃO PAULO

Boletim de informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
002048 033 001

Endereço do Imóvel:

449 RUA DAS TULIPAS 115 Apto.0

BL.0

CEP 13232536

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:50

Lote: 40

Valor Venal Terreno.....: 7.511,58

Valor Venal Construção....: 43.937,21

Valor Venal Imóvel.....: 51.448,80

Área do Terreno.....: 360,00

Frente Principal.....: 10,00

Número Cadastro.....: 8302-0

Fração Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02048033001

Endereço de Entrega.....: RUA DAS HORTÊNCIAS 115
PARQUE INTERNACIONAL

13232536 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 58,06

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 58,06

Nome do Proprietário.....: JORGE CABRAL DOS REIS

CO-PROPRIETÁRIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS

COMISSÁRIO MARIA RITA DE CÁSSIA FERREIRA;

Data de Emissão: 05/10/2020

Lucas Henrique Oliveira Wanser
Coordenadora da Receita
RG: 44.172.2125

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

1/2

fls. 80

L VRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula 81.809 ficha 01

Jundiaí, 22 de agosto de 1997

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, número 40 da QUADRA 50, do loteamento denominado PARQUE INTERNACIONAL, município de CAMPO LIMPO PAULISTA, comarca de Jundiaí, com a área de 360,00 m², que mede 10,00 m de frente para a Rua 14, por 35,50 m da frente aos fundos, do lado direito, visto da referida rua, confrontando com os lotes 29, 30 e 31, do lado esquerdo mede 36,50 m da frente aos fundos, confrontando com o lote 39, nos fundos, confronta com parte dos lotes 14 e 28, todos da mesma quadra. **CONTRIBUINTE:-** sob número 02.048.033.

PROPRIETÁRIOS:- JERÔNIMO GREGÓRIO ANDRÉ GARCIA MESAS, espanhol, e sua mulher ORIELES PISONI GARCIA, brasileira, proprietários, domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- transcrição n. 17.419 do 1º Serviço de Registro de Imóveis local, feita em 27 de março de 1950. Matriculado por (João Miguel Fakine - Escrevente substituto). O Oficial, (José Renato Chizotti).

Av.1 - ÓBITO - Conforme documentos microfilmados neste serviço, sob números 97850 e 110927, é a presente para constar os falecimentos de Jerônimo Gregório André Garcia Mesas também era conhecido como Jerônimo Gregório Garcia Mesas e de Oriales Pisoni Garcia também era conhecida como Oriela Maria Pizoni Garcia, ocorridos em 15 de setembro de 1973 e 19 de fevereiro de 1966, respectivamente. Jundiaí, 22.08.97. Averbado por (João Miguel Fakine - Escrevente substituto).

R.2 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e compra do 2º Serviço Notarial local, livro 653, fls. 25, datada de 8 de julho de 1997, o Espólio de Oriales Pisoni Garcia, CPF. 014.949.968-04, vendeu este imóvel ao preço de R\$ 1.043,28, a ANTONIO CARLOS FARINA, RG. 5.892.542-SSP/SP, CPF. 248.942.068-20, comerciante, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA, RG. 18.131.603-SSP/SP, CPF. 072.177.328-16, professora, brasileiros, residentes em Campo Limpo Paulista (SP), à Rua Presidente Vargas, n. 400. Microfilme 148.125. Jundiaí, 22.08.97. Registrado por (João Miguel Fakine - Escrevente substituto).

AV 03 - SEPARAÇÃO - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Conforme AV 04 da matrícula número 89.982, feita aos 06 de abril de 2009, é a presente para constar que conforme certidão de casamento (n. de ordem 1.524, livro n. B-010, fls. 274, peço Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campo Limpo Paulista, SP), ANTONIO CARLOS FARINA e SUELI APARECIDA PRADO FARINA separaram-se por sentença proferida em 04 de setembro de 2008 (processo n. 3216/2008), perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja SUELI APARECIDA DO PRADO. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado (continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 81

matricula
81.809

ficha
01

por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 04 - PENHORA - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Nos termos do mandado de Penhora expedido aos 08 de outubro de 2009, aditado em 1º de setembro de 2010, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 302/09, em trâmite na 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, movida por, **CÉSAR PIRAJÁ PINHEIRO FILHO** brasileiro, casado, engenheiro de alimentos, RG n. 9.053.295-8 - SSP/SP, CPF n. 050.145.208-71, residente e domiciliado à Alameda Campinas n. 701, ap. 103 W, Jardim Paulista, em São Paulo, SP, contra: **ANTONIO CARLOS FARINA**, e outro, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel, em favor do exequente, para garantia da dívida no valor de R\$ 68.253,37 (Incluindo mais sete imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr Antonio Carlos Farina. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 06 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo n. 308.071, em 03/12/2012. À vista do protocolo n. 2012/11.3012.00004093-IA-310, expedido pela Central de Disponibilidade, processo n. 72352012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, procede-se esta para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20. Referida indisponibilidade encontra-se registrado sob n. 129.250. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 21 de dezembro de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

EM BRANCO

"continua na ficha 02"

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

2/2
fls. 82

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

NUMÉRO
81.809

FOLHA
02



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

AV 06 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Protocolo n. 322.707, em 15/10/2013. À vista do comunicado expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP), é a presente para constar o **levantamento da indisponibilidade de bens** em nome de **ANTONIO CARLOS FARINA**, objeto da AV 05. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 07 - PENHORA - Protocolo n. 359.031, em 06/10/2015. Protocolo online PH000103104. Nos termos da Certidão de Penhora Online - Execução Cível, expedida aos 22 de outubro de 2015, extraído dos autos da ação de execução cível, processo n. 0003673-30.2012.8.26.0115, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Campo Limpo Paulista - SP, movida por **ORIVALDE FARIA SODRÉ**, CPF n. 469.871.508-34, em face de: **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, CPF n. 672.177.328-16, e **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20, procedeu-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 386.442,00 (incluindo outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina. Isenta de custas e emolumentos. Justiça Gratuita Jundiaí, 27 de outubro de 2015. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 83

2º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP

CERTIDÃO DIGITAL

Certifica, que a presente reprodução está conforme original e foi extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19 da Lei n. 6.015/73, bem como em conformidade com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 (E.C. 32); Leis ns. 11.419/2006 e 11.977/2009; e Provimento CGJ/SP n. 58/89 (Cap. XX, item n. 157). Matrícula n. 81809, Protocolo n. 430.363, Guia n. 189/2017. Jundiaí, 06 de outubro de 2017.

Emolumentos.....	0,00
Estado.....	00,00
Ipesp.....	00,00
Sinoreg.....	00,00
Trib. Just.....	00,00
Município.....	00,00
Min. Público.....	00,00
Total.....	0,00

*** ASSINADO DIGITALMENTE ***
 Ederson Renato Alves - escrevente

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

Processo n°	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Setor de Economia

SindusCon  **SP**

Boletim Econômico - Agosto de 2020(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/19	129,43	0,07	4,05	4,59	137,46	0,00	4,62	4,62	118,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,88	2,29
set/19	129,58	0,12	4,17	4,74	137,46	0,00	4,62	4,62	118,84	0,30	3,61	5,08	137,42	0,00	2,88	2,88
out/19	129,73	0,11	4,28	4,89	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,85	137,42	0,00	2,88	2,88
nov/19	129,88	0,10	4,39	4,46	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,01	4,23	137,42	0,00	2,88	2,88
dez/19	129,87	0,01	4,40	4,40	137,62	0,00	4,75	4,75	119,32	0,02	4,02	4,02	137,42	0,00	2,88	2,88
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,61	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,58	-0,03	0,21	3,06	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,88	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	138,62	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,95	139,64	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	789,17	57,56
Material	536,47	39,13
Despesas Administrativas	45,30	3,30
Total	1.370,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,62%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2020 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.356,60	0,54	R-1	1.668,83	0,52	R-1	2.006,28	0,66
PP-4	1.242,34	0,72	PP-4	1.571,31	0,61	R-8	1.612,15	0,70
R-8	1.183,43	0,72	R-8	1.370,94	0,65	R-16	1.738,33	0,68
PIS	923,04	0,77	R-16	1.329,23	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, Industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.585,48	0,74	CAL-8	1.680,74	0,73
CSL-8	1.370,62	0,68	CSL-8	1.479,04	0,68
CSL-16	1.825,50	0,72	CSL-16	1.967,56	0,72
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.477,52	0,61			
GI	775,52	0,66			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	0002605-06.2016.8.26.0115
Interessados	RTE: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA RDO: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci **174.325-F**, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado Lote 05 da Quadra 05 Parque Internacional – Matrícula 89.981 com Área de 270,00m², cujo valor global aproximado é de **R\$ 289.200,84 (duzentos e oitenta e nove mil e duzentos reais e oitenta e quatro centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da Tabela Índice Cube SindusconSP

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls 303.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 07 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua: Do Amor Perfeito nº 15 – Bairro Parque Internacional
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

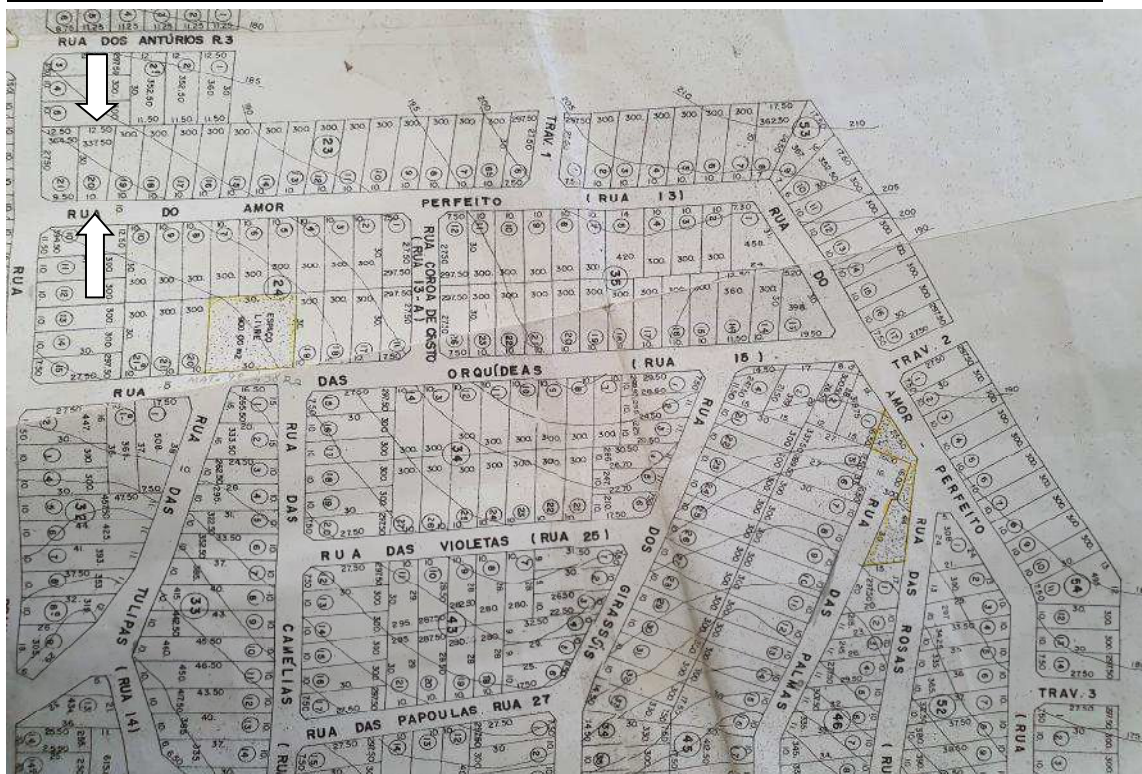
FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	07
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	07
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	08
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	13
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	14
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	15
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	15
COMUNICADO DE AVALIAÇÃO.....	17
BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL.....	18
MATRICULA DO IMOVEL AVALIADO.....	19
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	23
TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.....	24

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEAMENTO DO PARQUE INTERNACIONAL LOTE 20 QUADRA 23



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: *SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA*

Requerido: *ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO*

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 0002605-06.2016.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 276.

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 29.814.

Cadastro de contribuinte nº: 02.021.022.001 possuindo 337m²,

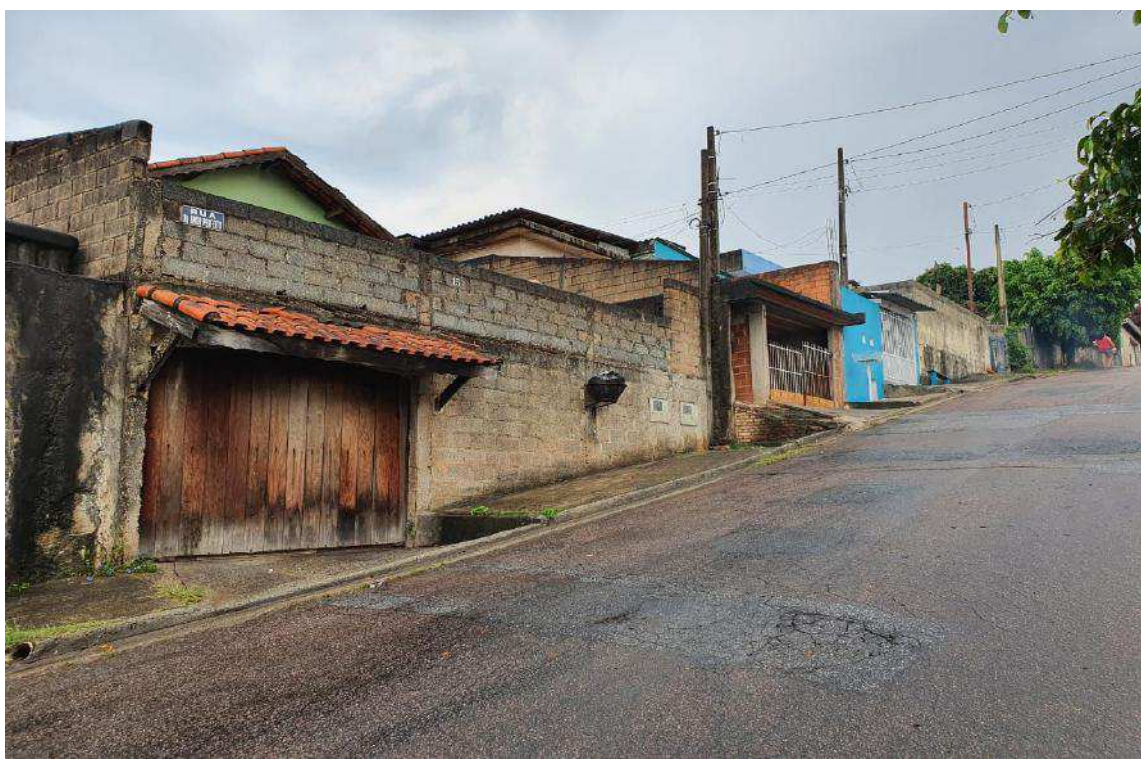
*Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua:
Do Amor Perfeito nº 15 – Bairro Parque Internacional.*

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da fachada do imóvel



Rua de acesso do lado direito do imóvel



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua de acesso lado esquerdo do imóvel avaliado



Nota-se que o imóvel avaliado necessita de reparos e acabamento nos muros, e troca de telhas na entrada da garagem.

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	15	PADRÃO	A		M		B	X
Custo de reposição	M² existente: 143,50 M² x (valor m² – Índice Cube Sinduscon/SP, R\$ 1.356,60 – 10,30%) R\$ 1.216,87 = R\$ 174.620,84 (cento e setenta e quatro mil e seiscentos e vinte reais e oitenta e quatro centavos)												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = C14 = 10,30%					Construção ajustada: R\$ 174.620,84							

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 7

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 174.620,84

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido



R1 – Nome: Carlos / Claudia

Endereço: Rua Vitória Régia

Fone: 9.4373-5856 / 4863-0047

Valor anunciado: R\$ 130.000,00

Área de terreno: 250m²

Área Construída: Não informada

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J
ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4812-3545
Valor atribuído dos imóveis comercializado recentemente na região: R\$ 297.000,00 Localização: Rua das Primaveras



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO com 300m² de...

casa para comprar em

Rua das Primaveras - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 297.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 - NOME: Impéria Imobiliária	CRECI: 35.161 -J
ENDEREÇO: Rua Itirapina, nº 71 - Vila Lacerda, Jundiaí	
FONE: (11) 3964-1571	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 199.000,00 Localização: Pq. Internacional	



Casa c/ 03 dormitórios, sala 02 ambientes,...

casa para comprar em

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 199.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 4 - NOME: Imóveis Fix negócios imobiliarios	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiaí	
FONE: (11) 94040-7447	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 85.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n	



Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 85.000 COD. FIX693_2-954255

Rua Girassóis, 0 - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 85.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 5 - NOME: Imóveis JL
ENDEREÇO: Rua Julio Prestes, 339, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-3521
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 150.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n



Viva Real • Venda • SP • Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista • Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 150.000

COD. TE00087

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

 300m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

JL Imóveis



TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL

Terreno residencial para Venda

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista

300,00 m² total

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 6 - NOME: Imobiliaria Zelo
ENDEREÇO: Av. Aderbhal da Costa Moreira nº 900 Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-1188
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 100.000,00 Localização: Pq. Internacional



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 297 m² por R\$ 100.000

COD. TE0245

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

297m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
ZELO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA - ME

Terreno residencial à venda, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - TE0245.
Lote de esquina leve acilve com 297 m².
aceita proposta ~

METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o COMPARATIVO utilizando-se de Imóvel paradigma.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCEITO

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do metro quadrado conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

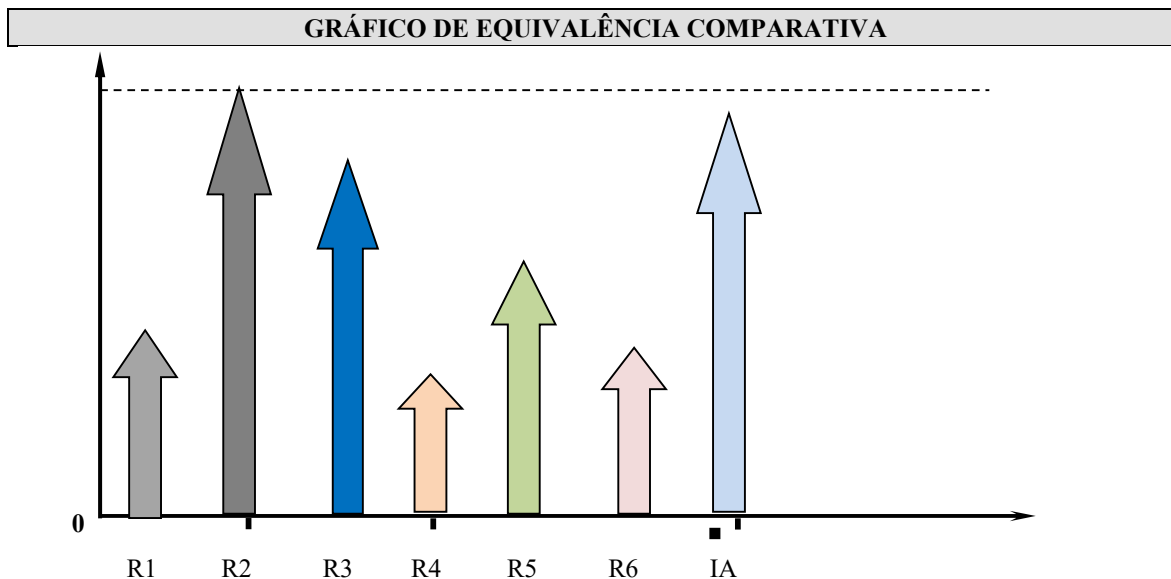
R\$ 340,00 (*valor do m² do IP*) x 337m² = R\$ 114.580,00

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui como benfeitoria uma construção medindo 143,50m² necessitando de acabamento e reforma.

Somando estas benfeitorias devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 174.620,84

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Justificativa: mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região popular, apresenta no registro de Imóveis 337m² e no cadastro de contribuinte junto a prefeitura de Campo Limpo Paulista os mesmos 377m² de área de terreno e 143,50 m² de área construída. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT, e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

Em atendimento ao CPC em seu artigo 466 §2º, foi encaminhado com antecedência aos patronos e partes o comunicado de vistoria.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

+ 5% = R\$ 303.660,88

Resultado técnico: R\$ 289.200,84 Variáveis

- 5% = R\$ 274.740,79

Campo Limpo Paulista, 07 de outubro de 2020.

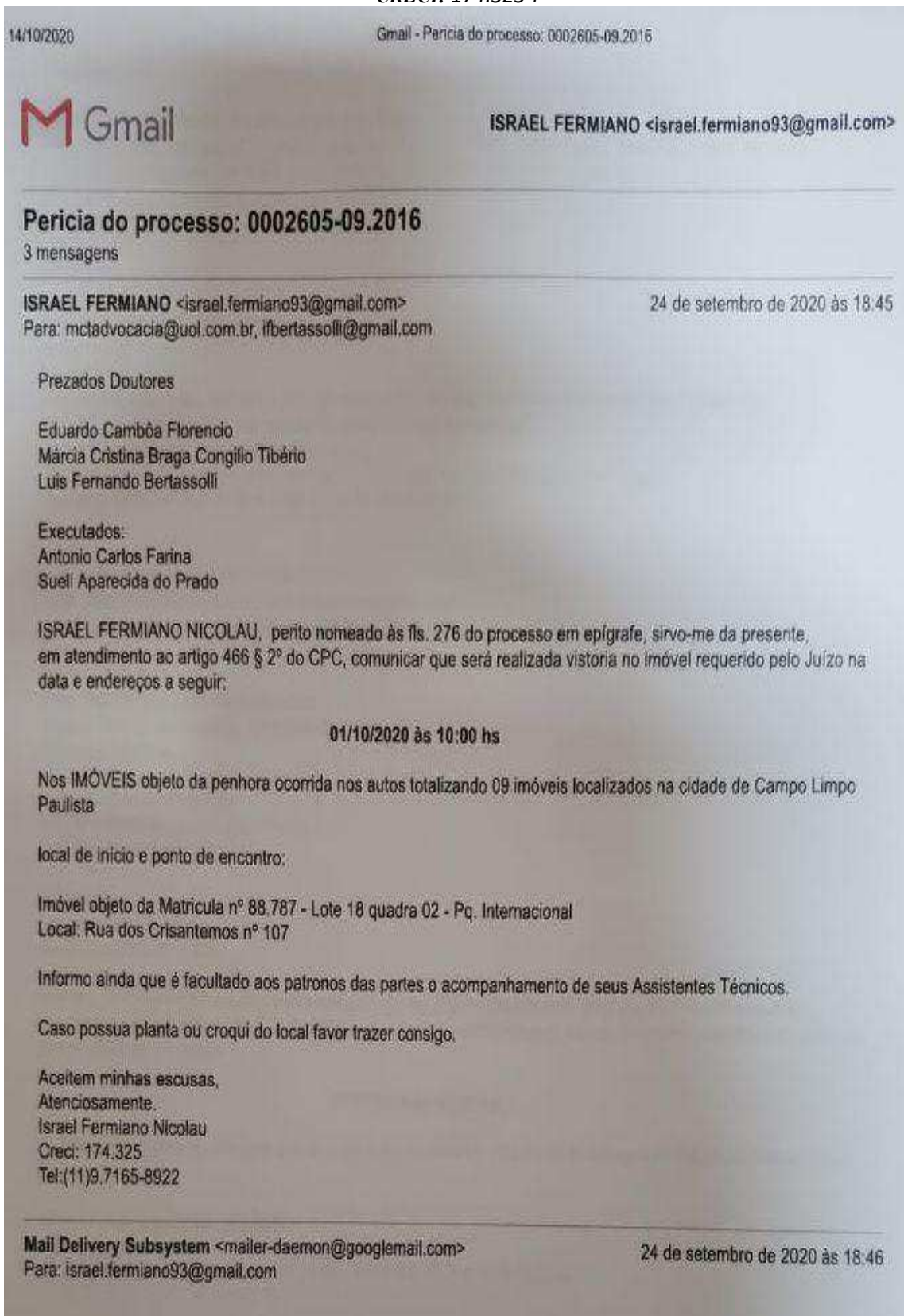
ISRAEL FERMIANO NICOLAU

Creci: 174.325F

RG: 49.057.286.8

CPF: 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA
 AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP
 ESTADO DE SÃO PAULO

Boletim de informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
 002021 022 001

Endereço do Imóvel:
 447 RUA DO AMOR PERFEITO 15 Apto.0 BL.0
 CEP 13232530

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:23 Lote: 20

Valor Venal Terreno.....: 7.591,01

Valor Venal Construção....: 65.180,10

Valor Venal Imóvel.....: 72.771,11

Área do Terreno.....: 337,00

Frente Principal.....: 10,00

Número Cadastro.....: 7432-0

Fração Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02021022001

Endereço de Entrega.....: AVENIDA DR. PEDRO SOARES DE CAMARGO 655
 ANHANGABAU
 C 02
 13208080 JUNDIAI SP

Área Unidade.....: 123,50

Área Dependente.....: 20,00

Área Construída Tributada: 143,50

Nome do Proprietário.....: ROSANA APARECIDA CORREA DUARTE

CO-PROPRIETÁRIOS
 NOME.....: LUANA MARY DUARTE SILVA
 ENDEREÇO:

OUTROS RESPONSÁVEIS

Data de Emissão: 05/10/2020

Lucas Henrique Oliveira Wansel
 Coordenador da Receita
 RG: 48.721.325

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

15. 75

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ **R**

matricula **29814** ficha **04**

Jundiaí, 25 de janeiro de 1982

IMÓVEL: Cadastro nº 02.028.022/81. - UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob nº 20, da quadra nº 23, de "PARQUE INTERNACIONAL", no município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, 2ª Circunscrição Imobiliária, com a área de 337,50 m², que mede 10,00 ms. de frente para a rua 13; medindo da frente aos fundos, pelo lado direito 30,00 ms. on de divisa com o lote 19; pelo lado esquerdo também 30,00 ms. onde divisa com o lote 21; nos fundos medindo 12,50 ms. divi sa com o lote 05, todos da mesma quadra.---.---.---.---.---

PROPRIETÁRIO:- ESPÓLIO DE ORIELEZ PISONI GARCIA, CPF. nome- ro 014.949.968-04, tendo como inventariante Lucia Garcia Paulista, RG.2.567.815, CPF. 034.858.548-91, brasileira, ca sada, professora, residente à Rua Prof. Clotilde C. Miran- da, nº 100, e alvará judicial mencionado no título: "título" Aquisitivo objeto da transcrição nº 17.419, fls. 242, 72 3-AH, de 12 Reg. de Imóveis Local. O Oficial, Antônio

R.1/ **29814** Conforme escritura de venda e compra, data da de 09 / 11 / 1.9 81, livro nº 357, fls. 184, de 2º Cartório de Notas de Jundiaí-SP., o imóvel desta matrícula foi adquirido por SEVERINO RAMOS EGITO ou SEVERINO RAMOS DO EGITO, brasileiro, solteiro, maior, manobrista, CPF; sob nº 426.653.618-68, RG. 3.962.883, resid. na rua Juçara, 157, em Santo André-SP., pelo preço de Cr\$ 210,00, por compra feita ao espólio supra Jundiaí, 25 de janeiro de 1982. **87514** O Esc. Aut. [assinatura] O Of. Antônio

(VIDE VERSO)

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 77

matrícula	ficha
29814	01
Varzo	

R.2 = Nos termos da escritura de venda e compra, datada de 09 de novembro de 1981, livro 357, fls. 185, do 2ª Tabel. de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por GERSEN JAMES PEREIRA JORGE, RG. 12.543.025, CPF. 003.482.118-05, brasileiro, solteiro, maior, aux. de cobrança, resid. na rua Juçara, 157, em Santo André-SP., pelo preço de Cr\$ 12.000,00, por compra feita aos proprietários retro. Jundiaí, 25 de janeiro de 1982. P. 37515 no Esc. Aut. Leandro Michel Bressan
 O Oficial, Belisário Francisco Belucio.....

R.3 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e compra do Cartório de Notas de Campo Limpo Paulista - SP, livro 164, fls. 208/210, datada de 15 de setembro de 2000, o proprietário supra, vendeu este imóvel ao preço de R\$ 2.241,05, a ANTONIO CARLOS FARINA, RG. 5.892.542-SP, CPF. 248.942.068-20, corretor de imóveis, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA, RG. 18.131.603-SP, professora, brasileiros, residentes e domiciliados em Campo Limpo Paulista - SP, na avenida Presidente Vargas nº 400. Microfilme 172585. Jundiaí, 25 de outubro de 2000. Registrado por João Miguel Fakine, escrevente.

Av.4 - RECADASTRO - Contribuinte recadastrado na municipalidade de Campo Limpo Paulista - SP, sob nº 02.021.022. Jundiaí, 25 de outubro de 2000. Averbado por João Miguel Fakine, escrevente.

AV 05 - SEPARAÇÃO - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Conforme AV 04 da matrícula número 89.982, feita aos 08 de abril de 2009, é a presente para constar que conforme certidão de casamento (n. de ordem 1.524, livro n. B-010, fls. 274, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campo Limpo Paulista, SP), ANTONIO CARLOS FARINA e SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA separaram-se por sentença proferida em 04 de setembro de 2005 (processo n. 3216/2008), perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, voltando a mulher a essingir o nome de solteira, ou seja SUELI APARECIDA DO PRADO. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por Belisário Francisco Belucio (Eliason Alexandre Galera, escrevente).

AV 06 - PENHORA - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Nos termos do mandado de Penhora expedido aos 08 de outubro de 2009, aditado em 1º de setembro de 2010, (continua na ficha 02)

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

2/2
fls. 78

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

29.814 02

20

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 302/09, em trâmite na 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, movida por, **CÉSAR PIRAJÁ PINHEIRO FILHO** brasileiro, casado, engenheiro de alimentos, RG n. 9.053.295-8 - SSP/SP, CPF n. 050.145.208-71, residente e domiciliado à Alameda Campinas n. 701, ap. 103 W, Jardim Paulista, em São Paulo, SP, contra: **ANTONIO CARLOS FARINA**, e outro, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel, em favor do exequente, para garantia da dívida no valor de R\$ 68.253,37 (incluindo mais sete imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina. Jundiaí, 22 de novembro de 2018. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

AV 07 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo n. 308.071, em 03/12/2012. À vista do protocolo n. 2012/11.3012.00004093-IA-310, expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 72352012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, procede-se esta para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20. Referida indisponibilidade encontra-se registrado sob n. 129.250. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 21 de dezembro de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

AV 08 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Protocolo n. 322.707, em 15/10/2013. À vista do comunicado expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP), é a presente para constar o levantamento da indisponibilidade de bens em nome de **ANTONIO CARLOS FARINA**, objeto da AV 07. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 09 - PENHORA - Protocolo n. 368.548, em 04/04/2016. Protocolo online n. PH000119485. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 04 de abril de 2016, extraído dos autos da ação de execução civil, processo n. 4605-28-06, em trâmite no Juízo de Direto da 1ª Vara Judicial de Campo Limpo Paulista, SP, movida por, **BENTO DE ALMEIDA PUPO NETO**, CPF n. 610.149.238-91, em face de: 1) **SUELI APARECIDA DO PRADO**, CPF n. 072.177.328-16 e 2) **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 102.810,30 (incluindo-se outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina. Jundiaí, 12 de abril de 2016. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 79

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP

CERTIDÃO DIGITAL

Certifica, que a presente reprodução está conforme original e foi extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19 da Lei n. 6.015/73, bem como em conformidade com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 (E.C. 32); Leis ns. 11.419/2006 e 11.977/2009; e Provimento CGJ/SP n. 58/89 (Cap. XX, item n. 157). Matrícula n. 29814. Protocolo n. 430.363. Guia n. 189/2017. Jundiaí, 06 de outubro de 2017.

Emolumentos.....	0,00
Estado.....	00,00
Ipesp.....	00,00
Sinoreg.....	00,00
Trib. Just.....	00,00
Município.....	00,00
Min. Público.....	00,00
Total.....	0,00

* ASSINADO DIGITALMENTE *

Ederson Renato Alves - escrevente

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:23.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

Processo n°	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Agosto de 2020(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/19	129,43	0,07	4,05	4,59	137,46	0,00	4,62	4,62	118,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,88	2,29
set/19	129,58	0,12	4,17	4,74	137,46	0,00	4,62	4,62	118,84	0,30	3,61	5,08	137,42	0,00	2,88	2,88
out/19	129,73	0,11	4,28	4,89	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,85	137,42	0,00	2,88	2,88
nov/19	129,86	0,10	4,39	4,48	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,01	4,23	137,42	0,00	2,88	2,88
dez/19	129,87	0,01	4,40	4,40	137,62	0,00	4,75	4,75	119,32	0,02	4,02	4,02	137,42	0,00	2,88	2,88
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,81	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,58	-0,03	0,21	3,06	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,86	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	138,62	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,96	139,64	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	789,17	57,56
Material	536,47	39,13
Despesas Administrativas	45,30	3,30
Total	1.370,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,62%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2020 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.356,60	0,54	R-1	1.668,83	0,52	R-1	2.006,28	0,66
PP-4	1.242,34	0,72	PP-4	1.571,31	0,61	R-8	1.612,15	0,70
R-8	1.183,43	0,72	R-8	1.370,94	0,65	R-16	1.738,33	0,68
PIS	923,04	0,77	R-16	1.329,23	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.585,48	0,74	CAL-8	1.680,74	0,73
CSL-8	1.370,62	0,68	CSL-8	1.479,04	0,68
CSL-16	1.825,50	0,72	CSL-16	1.967,56	0,72
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.477,52	0,61			
GI	775,52	0,66			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	0002605-06.2016.8.26.0115
Interessados	RTE: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA RDO: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci **174.325-F**, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado Lote 01 da Quadra 54 Parque Internacional – Matrícula 89.525 com Área de 297,00m², cujo valor global aproximado é de **R\$ 215.945,87 (duzentos e quinze mil novecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls 303.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 06 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua: Do Amor Perfeito nº 315 – Bairro Parque Internacional
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

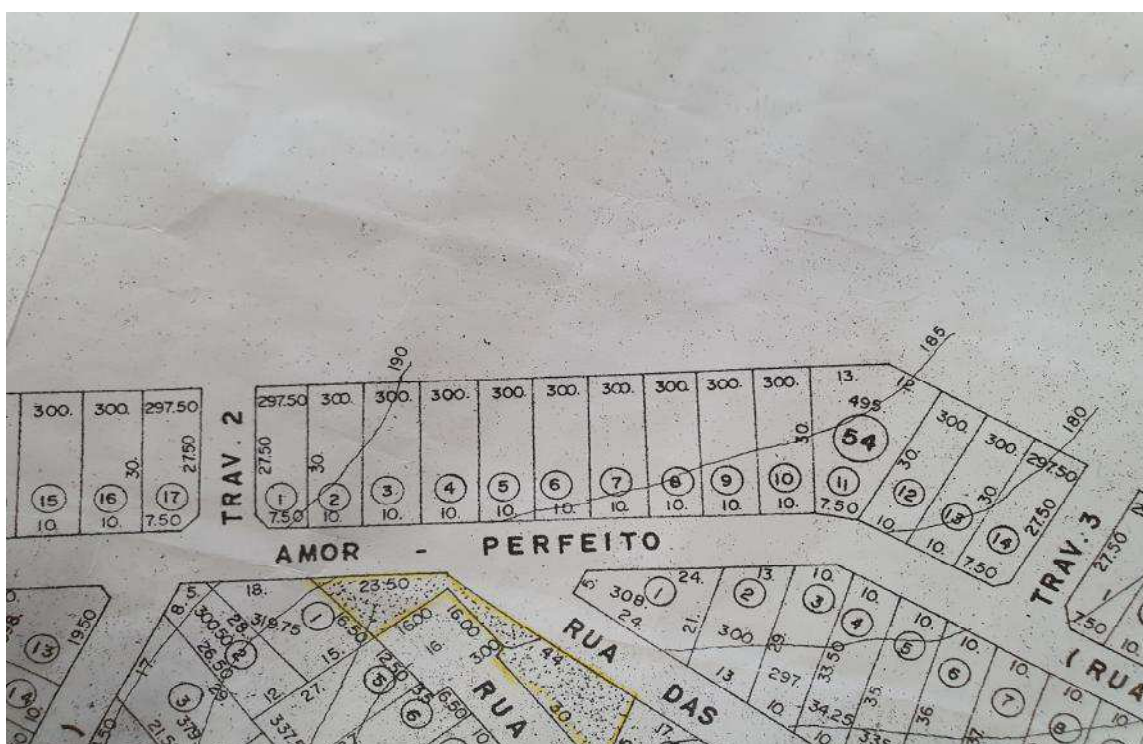
FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	07
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	07
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	08
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	13
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	14
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	15
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	15
COMUNICADO DE AVALIAÇÃO.....	17
BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL.....	18
MATRICULA DO IMOVEL AVALIADO.....	19
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	23
TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.....	24

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEAMENTO PARQUE INTERNACIONAL LOTE 01 QUADRA 54



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: *SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA*

Requerido: *ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO*

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 0002605-06.2016.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 276.

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 89.525.

Cadastro de contribuinte nº: 02.052.001.001 possuindo 297m²,

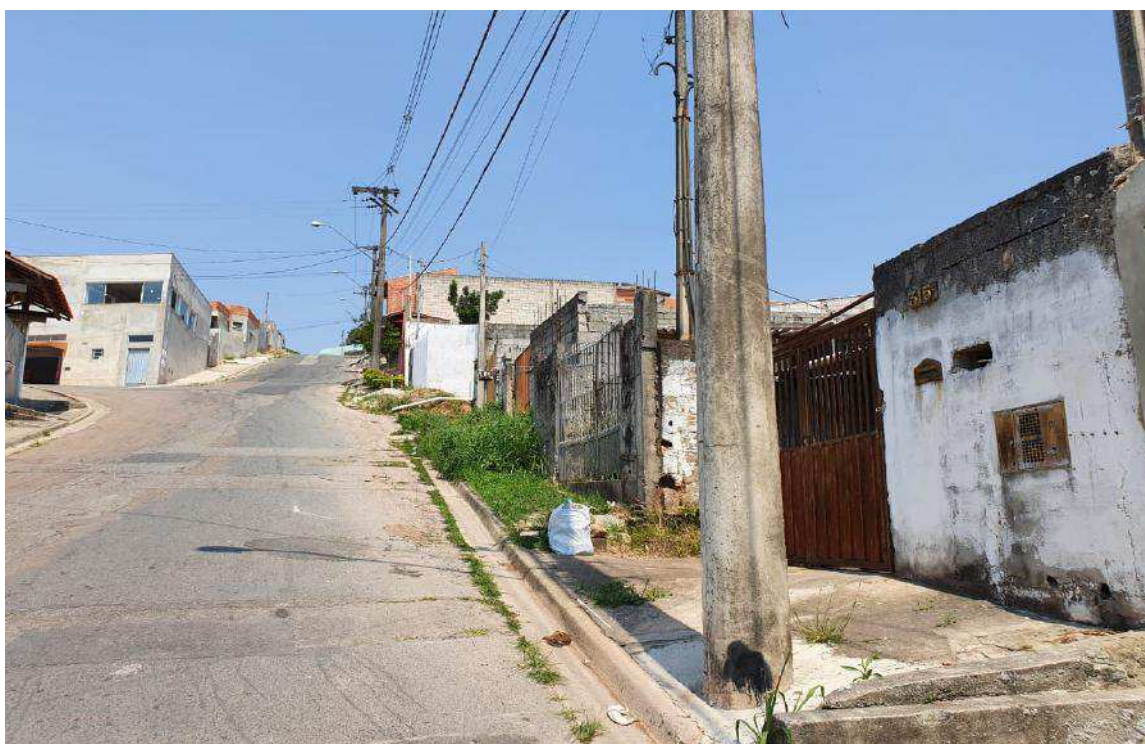
Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua: Do Amor Perfeito nº 315 – Bairro Parque Internacional.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da fachada do imóvel



Rua de acesso lado esquerdo do imóvel avaliado



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua de acesso do lado direito do imóvel



Nota-se que o imóvel avaliado necessita de acabamento, e reparo em toda sua extensão.

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	SIM	☒	NÃO	☐	IDADE APROXIMADA	16	PADRÃO	A	☐	M	☐	B	☒
Custo de reposição	M² existente: 124,55 x (valor m² – Índice Cube SindusconSP, R\$ 1.242,34 – 25,70%) R\$ 923,05 = R\$ 114.965,87 (cento e quatorze mil e novecentos e sessenta e cinco reais e cinco centavos)												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = E16 = 25,70%					Construção ajustada: R\$ 114.965,87							

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 114.965,05

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido



R1 – Nome: Carlos / Claudia

Endereço: Rua Vitória Régia

Fone: 9.4373-5856 / 4863-0047

Valor anunciado: R\$ 130.000,00

Área de terreno: 250m²

Área Construída: Não informada

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J
ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4812-3545
Valor atribuído dos imóveis comercializado recentemente na região: R\$ 297.000,00 Localização: Rua das Primaveras



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO com 300m² de...

casa para comprar em

Rua das Primaveras - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 297.000

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

Campo Limpo Paulista/SP.

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 9

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 - NOME: Impéria Imobiliária	CRECI: 35.161 -J
ENDEREÇO: Rua Itirapina, nº 71 - Vila Lacerda, Jundiaí	
FONE: (11) 3964-1571	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 199.000,00 Localização: Pq. Internacional	



Casa c/ 03 dormitórios, sala 02 ambientes,...

casa para comprar em

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 199.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 4 - NOME: Imóveis Fix negócios imobiliarios	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiaí	
FONE: (11) 94040-7447	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 85.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n	



Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 85.000 COD. FIX693_2-954255

Rua Girassóis, 0 - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 85.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 5 - NOME: Imóveis JL
ENDEREÇO: Rua Julio Prestes, 339, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-3521
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 150.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 150.000

COD. TE00087

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

300m²

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL

Terreno residencial para Venda

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista

300,00 m² total

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

JL Imóveis



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 6 - NOME: Imobiliaria Zelo
ENDEREÇO: Av. Aderbhal da Costa Moreira nº 900 Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-1188
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 100.000,00 Localização: Pq. Internacional



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 297 m² por R\$ 100.000

COD. TE0245

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

297m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Terreno residencial à venda, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - TE0245.
 Lote de esquina leve alicie com 297 m²;
 aceita proposta -

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 ZELO ADMINISTRACAO DE
 IMOVEIS LTDA - ME



METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o **COMPARATIVO** utilizando-se de Imóvel paradigma.

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado Campo Limpo Paulista/SP.
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922 email: israelfermiano@creci.org.br Página 13

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCEITO

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do metro quadrado conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

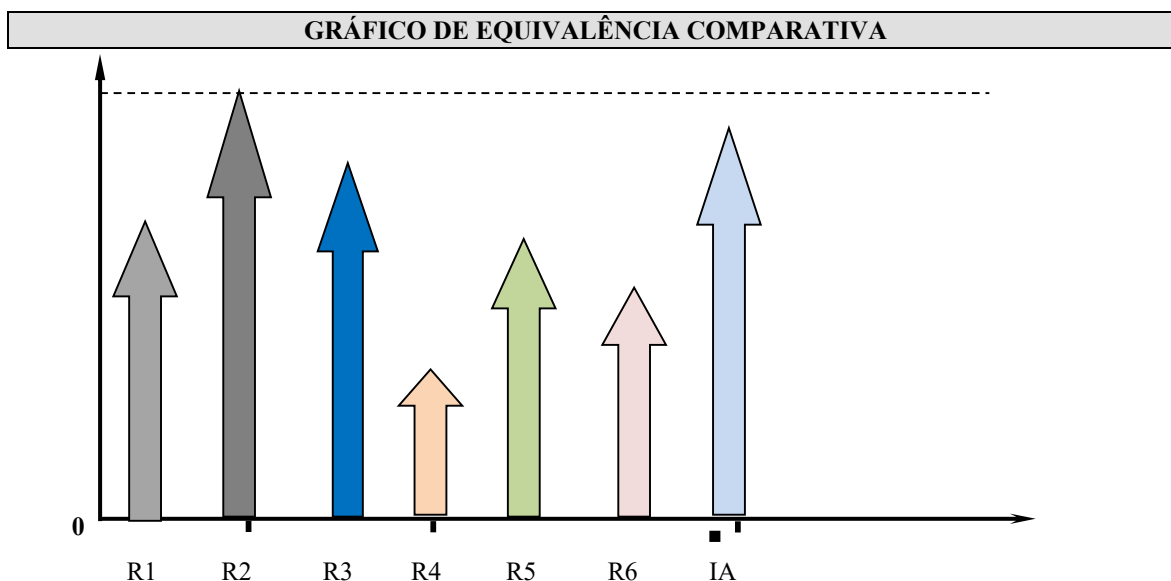
R\$ 340,00 (valor do m² do IP) x 297m² = R\$ 100.980,00

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui como benfeitoria uma construção medindo 124,55m² necessitando de acabamento e reforma.

Somando estas benfeitorias devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 114.965,05

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Justificativa: mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região popular, apresentando no registro de Imóveis 297m² e no cadastro de contribuinte junto a prefeitura de Campo Limpo Paulista apenas 297m² de área de terreno e 124,55 m² de área construída. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT, e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

Em atendimento ao CPC em seu artigo 466 §2º, foi encaminhado com antecedência aos patronos e partes o comunicado de vistoria.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

+ 5% = R\$ 226.743,16

Resultado técnico: R\$ 215.945,87 Variáveis

- 5% = R\$ 205.148,57

Campo Limpo Paulista, 06 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU

Creci: 174.325F

RG: 49.057.286.8

CPF: 391.309.058-42

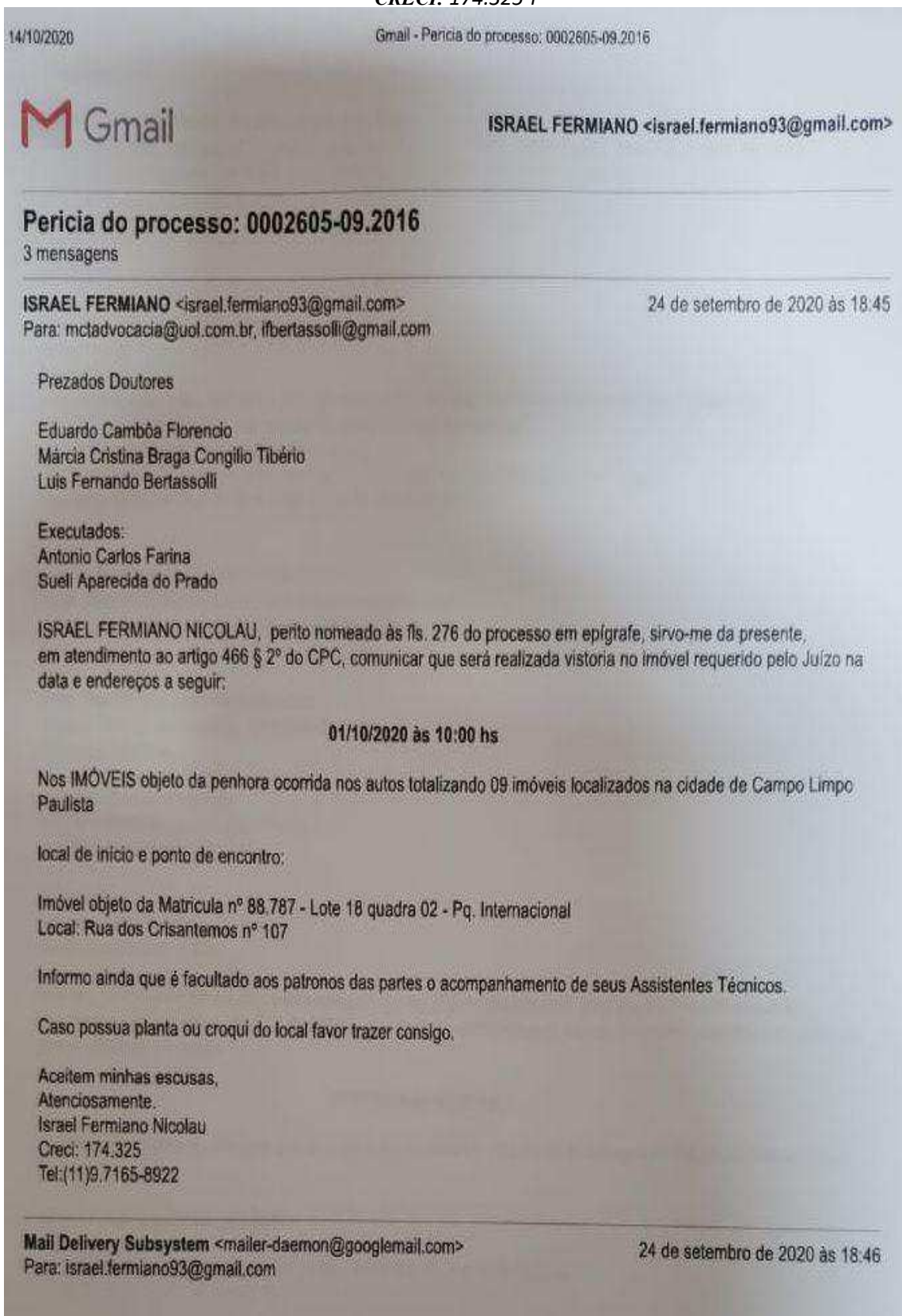
Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

Campo Limpo Paulista/SP.

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 16

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP ESTADO DE SÃO PAULO
---	--

Boletim de informação Cadastral

Inscricao Imobiliaria:
002052 001 001

Endereco do Imovel:
447 RUA DO AMOR PERFEITO 315 Apto.0 BL.0 CEP 13232530

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:54 Lote: 1

Valor Venal Terreno.....: 6.197,05

Valor Venal Construcão....: 87.159,50

Valor Venal Imovel.....: 93.356,55

Area do Terreno.....: 297,00

Frente Principal.....: 7,50

Numero Cadastro.....: 8372-0

Fracao Ideal.....: 1,0000

Inscricao Antiga.....: 02052001001

Endereco de Entrega.....: RUA DO AMOR PERFEITO 299
PARQUE INTERNACIONAL
13232530 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Area Unidade.....: 124,55

Area Dependente.....: 0,00

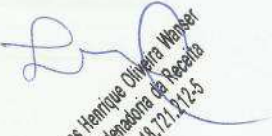
Area Construida Tributada: 124,55

Nome do Proprietario.....: ANTONIO CARLOS FARINA

CO-PROPRIETARIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS
CO-COMPROMISSARIO ANDRE KOETSU IHA; COMPROMISSARIO IVONE ROCHA SANTANA FIRMINO;

Data de Emissao: 05/10/2020


 Lucas Henrique Oliveira Wanser
 Coordenadora de Recadastramento
 RG: 48.771.212-5

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

1/2

fls. 96

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

R

MATRÍCULA

89.525

FICHA

01

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob n. 01, da quadra 54, do loteamento denominado Parque Internacional, em Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com a área de 297,00 ms2, que assim se descreve: incia-se em um ponto localizado junto a divisa do lote 02, segue em reta 7,50 ms fazendo frente para a rua 13, deflete à direita em canto chanfrado, confrontando com a confluência da rua 13 e Travessa 2, deflete à direita e segue 27,50ms em reta, confrontando com a travessa 02, deflete à direita e segue em reta, confrontando com a Associação das Franciscanas Missionárias de Maria, deflete novamente à direita e segue 30,00 ms em reta, confrontando com o lote 02, até o ponto onde teve início a presente descrição. Cadastro na PM n.02.052.001

PROPRIETÁRIOS - JERONIMO GREGÓRIO ANDRÉ GARCIA MESAS e s/m. ORIELES PISONI GARCIA, domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR - transcrição n. 17.419, do 1º Oficial de Registro de Imóveis local, feita em data de 27 de março de 1950. Matriculado por *Jundiaí* (Áurea Sereguin Erbetta, escrevente). Jundiaí, 07 de julho de 2000. *Jundiaí* Oficial, (José Renato Chizotti).

AV. 01 - ÓBITO - Conforme certidões microfilmadas neste Cartório sob ns.97.850 110.927, procede-se esta para constar o falecimento de Orieles Pisoni Garcia e de Jeronimo Gregório André Garcia Mesas, ocorrido em 21 de fevereiro de 1966 e 15 de setembro de 1973, respectivamente. Microfilme n. 169.831. Jundiaí, 07 de julho de 2000. Averbado por *Jundiaí* (Áurea Sereguin Erbetta, escrevente).

R.02 - VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura lavrada aos 11 de maio de 2000, livro n. 686, fls. 319, do 2º Tabelião local, o ESPÓLIO DE ORIELES PISONI GARCIA, inscrito no CPF n. 014.949.968-04, devidamente representado, autorizado por alvará, transmitiu este imóvel a ANTONIO CARLOS FARINA, brasileiro, comerciante, RG. n. 5.892.542-SP, CPF n. 248.942.068-20, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei n. 6.515/77, com SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA, brasileira, professora, RG. n. 18.131.603-SP, CPF n. 072.177.328-16, residentes em Campo Limpo Paulista, na rua Presidente Vargas, n. 400, pelo valor de R\$1.829,52. Microfilme n. 169.831. Jundiaí, 07 de julho de 2000. Registrado por *Jundiaí* (Áurea Sereguin Erbetta, escrevente).

AV 03 - SEPARAÇÃO - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Conforme AV 04 da matrícula número 89.982, feita aos 06 de abril de 2009, é a presente para constar que conforme certidão de casamento (n. de ordem 1.524, livro n. B-010, fls. 274, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campo Limpo Paulista, SP), ANTONIO CARLOS FARINA e SUELI APARECIDA PRADO FARINA separaram-se por sentença proferida em 04 de setembro de 2008 (processo n. 3216/2008), perante o (continua no verso)

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 97

MATRÍCULA 89.525	FICHA 01 - VERSO -
----------------------------	--

Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja **SUELI APARECIDA DO PRADO**. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 04 - PENHORA - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Nos termos do mandado de Penhora expedido aos 08 de outubro de 2009, aditado em 1º de setembro de 2010, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 302/09, em trâmite na 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, movida por, **CÉSAR PIRAJÁ PINHEIRO FILHO** brasileiro, casado, engenheiro de alimentos, RG n. 9.053.295-8 - SSP/SP, CPF n. 050.145.208-71, residente e domiciliado à Alameda Campinas n. 701, ap. 103 W, Jardim Paulista, em São Paulo, SP, contra: **ANTONIO CARLOS FARINA**, e outro, procede-se a penhora sobre uma parte Ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel, em favor do exequente, para garantia da dívida no valor de R\$ 68.253,37 (incluindo mais sete imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr Antonio Carlos Farina. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

AV 05 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo n. 308.071, em 03/12/2012. À vista do protocolo n. 2012/11.3012.00004093-IA-310, expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 72352012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, procede-se esta para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de ANTONIO CARLOS FARINA, CPF n. 248.942.068-20. Referida indisponibilidade encontra-se registrado sob n. 129.250. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 21 de dezembro de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

AV 06 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Protocolo n. 322.707, em 15/10/2013. À vista do comunicado expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP), é a presente para constar o levantamento da indisponibilidade de bens em nome de **ANTONIO CARLOS FARINA**, objeto da AV 05. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 07 - PENHORA - Protocolo n. 359.031, em 06/10/2015. Protocolo online PH000103104. Nos termos da Certidão de Penhora Online - Execução Cível, expedida aos 22 de outubro de 2015, extraído dos autos da ação de execução cível, processo n. 0003673-30.2012.8.26.0115, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Campo Limpo Paulista - SP, movida por **ORIVALDE FARIA SODRÉ**, CPF n. 469.871.508-34, em face de:

(continua na ficha 02)

jmento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

2/2
fls. 98

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

20 Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

NUMERICAL 89.525 DATA 02

SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA, CPF n. 072.177.328-16, e ANTONIO CARLOS FARINA, CPF n. 248.942.068-20, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 386.442,00 (incluindo outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina. Isenta de custas e emolumentos. Justiça Gratuita. Jundiaí, 27 de outubro de 2015. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente.#

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 21

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 99

2º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP

CERTIDÃO DIGITAL

Certifica, que a presente reprodução está conforme original e foi extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19 da Lei n. 8.015/73, bem como em conformidade com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 (E.C. 32); Leis ns. 11.419/2006 e 11.977/2009; e Provimento CGJ/SP n. 58/89 (Cap. XX, item n. 157). Matrícula n. 89525. Protocolo n. 430.363. Guia n. 189/2017. Jundiaí, 06 de outubro de 2017.

Emolumentos.....	0,00
Estado.....	00,00
Ipesp.....	00,00
Sinoreg.....	00,00
Trib. Just.....	00,00
Município.....	00,00
Min. Público.....	00,00
Total.....	0,00

* ASSINADO DIGITALMENTE *

Ederson Renato Alves - escrevente

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

Processo n°	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
 100% da Vida Útil = 50 anos.....

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Agosto de 2020(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/19	129,43	0,07	4,05	4,59	137,45	0,00	4,62	4,62	118,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,88	2,29
set/19	129,58	0,12	4,17	4,74	137,45	0,00	4,62	4,62	118,84	0,30	3,61	5,08	137,42	0,00	2,88	2,88
out/19	129,73	0,11	4,28	4,89	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,95	137,42	0,00	2,88	2,88
nov/19	129,86	0,10	4,39	4,48	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,01	4,23	137,42	0,00	2,88	2,88
dez/19	129,87	0,01	4,40	4,40	137,62	0,00	4,75	4,75	119,32	0,02	4,02	4,02	137,42	0,00	2,88	2,88
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,61	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,59	-0,03	0,21	3,08	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,88	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	139,62	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,75	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,95	139,64	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	789,17	57,56
Material	536,47	39,13
Despesas Administrativas	45,30	3,30
Total	1.370,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,62%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2020 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.356,60	0,54	R-1	1.668,83	0,52	R-1	2.006,28	0,66
PP-4	1.242,34	0,72	PP-4	1.571,31	0,61	R-8	1.612,15	0,70
R-8	1.183,43	0,72	R-8	1.370,94	0,65	R-16	1.738,33	0,68
PIS	923,04	0,77	R-16	1.329,23	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.585,48	0,74	CAL-8	1.680,74	0,73
CSL-8	1.370,62	0,68	CSL-8	1.479,04	0,68
CSL-16	1.825,50	0,72	CSL-16	1.967,96	0,72
RP1Q	1.477,52	0,61			
GI	775,52	0,66			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	0002605-06.2016.8.26.0115
Interessados	RTE: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA RDO: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci **174.325-F**, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado Lote 02 da Quadra 54 Parque Internacional – Matrícula 85.238 com Área de 300,00m², cujo valor global aproximado é de = **R\$ 169.588,72 (cento e sessenta e nove mil e quinhentos e oitenta e oito reais e setenta e dois centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da Índice Cube Sinduscon/SP

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls 303.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 06 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua: Do Amor Perfeito nº 355 – Bairro Parque Internacional
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

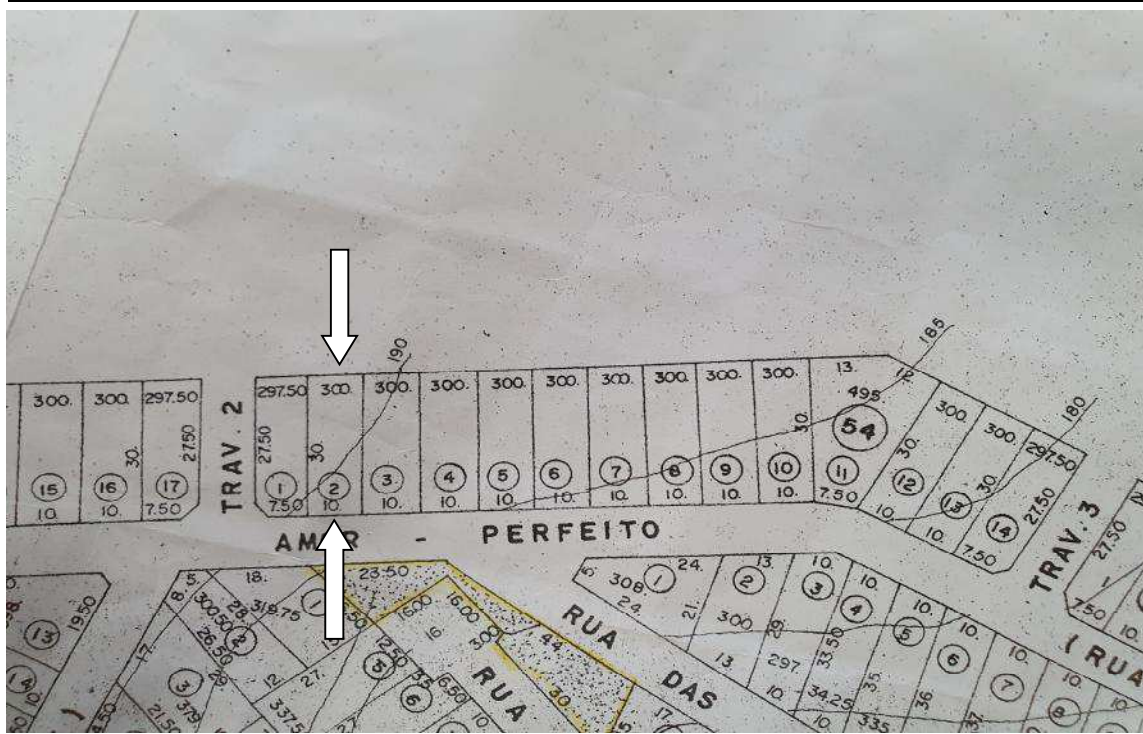
FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	07
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	07
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	08
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	13
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	14
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	15
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	15
COMUNICADO DE AVALIAÇÃO.....	17
BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL.....	18
MATRICULA DO IMÓVEL AVALIADO.....	19
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	23
TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.....	24

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEAMENTO PARQUE INTERNACIONAL LOTE 02 QUADRA 54



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: *SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA*

Requerido: *ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO*

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 0002605-06.2016.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 276.

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 89.525.

Cadastro de contribuinte nº: 02.052.002.001 possuindo 300m²,

Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua: Do Amor Perfeito nº 315 – Bairro Parque Internacional.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da fachada do imóvel



Rua de acesso lado esquerdo do imóvel avaliado



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua de acesso do lado direito do imóvel



Nota-se que o imóvel avaliado está passando por reformas em toda sua extensão.

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	08	PADRÃO	A		M		B	X
Custo de reposição	M² existente: 54,33 x (valor m² – Índice Cube SindusconSP, R\$ 1.242,34 – 06,73%) R\$ 1.158,73 = R\$ 67.588,72 (sessenta e sete mil e quinhentos e oitenta e oito reais e setenta e três centavos)												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = C08 = 06,73%					Construção ajustada: R\$ 67.588,72							

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 67.588,72

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido



R1 – Nome: Carlos / Claudia

Endereço: Rua Vitória Régia

Fone: 9.4373-5856 / 4863-0047

Valor anunciado: R\$ 130.000,00

Área de terreno: 250m²

Área Construída: Não informada

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J
ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4812-3545
Valor atribuído dos imóveis comercializado recentemente na região: R\$ 297.000,00 Localização: Rua das Primaveras



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO com 300m² de...

casa para comprar em

Rua das Primaveras - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 297.000

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

Campo Limpo Paulista/SP.

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 9

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 - NOME: Impéria Imobiliária	CRECI: 35.161 -J
ENDEREÇO: Rua Itirapina, nº 71 - Vila Lacerda, Jundiaí	
FONE: (11) 3964-1571	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 199.000,00 Localização: Pq. Internacional	



Casa c/ 03 dormitórios, sala 02 ambientes,...

casa para comprar em

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 199.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 4 - NOME: Imóveis Fix negócios imobiliarios	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiaí	
FONE: (11) 94040-7447	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 85.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n	



Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 85.000 COD. FIX693_2-954255

Rua Girassóis, 0 - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 85.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 5 - NOME: Imóveis JL
ENDEREÇO: Rua Julio Prestes, 339, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-3521
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 150.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n



Viva Real • Venda • SP • Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista • Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 150.000

COD. TE00087

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

 300m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

JL Imóveis



TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL

Terreno residencial para Venda

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista

300,00 m² total

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 6 - NOME: Imobiliaria Zelo
ENDEREÇO: Av. Aderbhal da Costa Moreira nº 900 Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-1188
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 100.000,00 Localização: Pq. Internacional



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 297 m² por R\$ 100.000

COD. TE0245

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

297m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
ZELO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA - ME

Terreno residencial à venda, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - TE0245.
Lote de esquina leve acilve com 297 m².
aceita proposta ~

METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o COMPARATIVO utilizando-se de Imóvel paradigma.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCEITO

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do metro quadrado conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

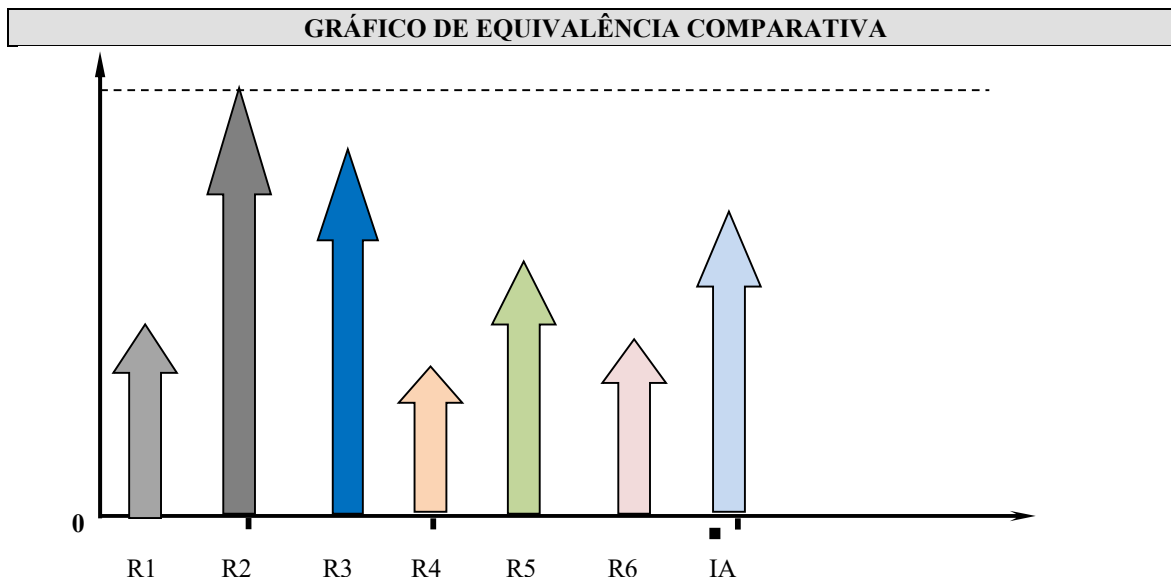
R\$ 340,00 (*valor do m² do IP*) x 300m² = R\$ 102.000,00

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui como benfeitoria uma construção medindo 124,55m² necessitando de acabamento e reforma.

Somando estas benfeitorias devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 67.588,72

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Justificativa: mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região popular, apresentando no registro de Imóveis 300m² e no cadastro de contribuinte junto a prefeitura de Campo Limpo Paulista apenas 300m² de área de terreno e 54,33 m² de área construída. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT, e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

Em atendimento ao CPC em seu artigo 466 §2º, foi encaminhado com antecedência aos patronos e partes o comunicado de vistoria.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

+ 5% = R\$ 178.068,15

Resultado técnico: R\$ 169.588,72 Variáveis

- 5% = R\$ 161.109,28

Campo Limpo Paulista, 06 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU

Creci: 174.325F

RG: 49.057.286.8

CPF: 391.309.058-42

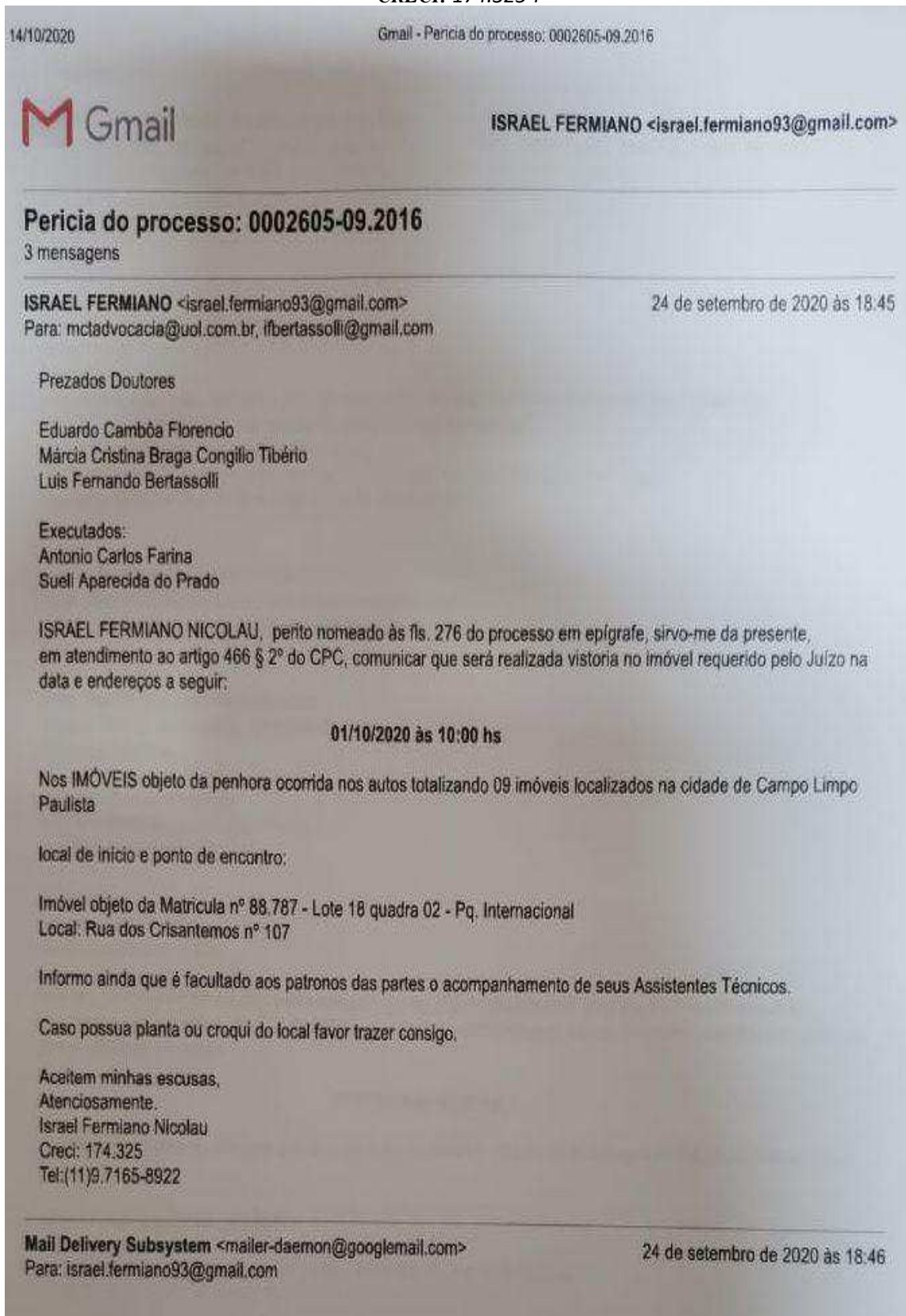
Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

Campo Limpo Paulista/SP.

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 16

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA
 AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP
 ESTADO DE SÃO PAULO

Boletim de informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
 002052 002 001

Endereço do Imóvel:
 447 RUA DO AMOR PERFEITO 355 Apto.0 BL.0
 CEP 13232530

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:54 Lote: 2

Valor Venal Terreno.....: 7.113,24

Valor Venal Construção....: 41.114,52

Valor Venal Imóvel.....: 48.227,76

Área do Terreno.....: 300,00

Frente Principal.....: 10,00

Número Cadastro.....: 8373-0

Fração Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02052002001

Endereço de Entrega.....: RUA VICTOR JOSE DE ALMEIDA 243
 CONJUNTO HABITACIONAL SAO JOSE
 13232282 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 54,33

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 54,33

Nome do Proprietário.....: ESPOLIO ORIELES PISONI GARCIA

CO-PROPRIETARIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS
 COMPROMISSÁRIO TANIA CRISTINA MONTEIRO;

Data de Emissão: 05/10/2020

Lucas Henrique Oliveira Wenseer
 Coordenador da Receita
 RG: 48.721.412-5

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

1/2

fls. 92

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FOLHA

85.238

01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob n. 02, da quadra 54 do loteamento denominado Parque Internacional, situado no município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com a área de 300,00 m², que mede 10,00 ms de frente para a rua 13, por 30,00 ms da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, visto da referida rua, com o lote 03, pelo lado esquerdo, confronta com o lote 01 e nos fundos, confronta com propriedade de Associação das Franciscanas Missionárias de Maria. Cadastro na PM n.º 02.052.002.

PROPRIETÁRIO - JERÔNIMO GREGÓRIO ANDRÉ GARCIA MESAS e s/m.
ORIELES PISONI GARCIA, domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR - transcrição 17.419, do 1º Registro de Imóveis local, feita em data de 27 de março de 1950. Matriculado por *(Aurea Sereguin Erbetta, escrevente)*. Jundiaí, 08 de março de 1999. O Oficial, *(José Renato Chizotti)*.

AV. 01 - ÓBITO - Conforme certidões microfilmadas sob ns. 97.850 e 110.927, nesta serventia, procede-se esta para constar o falecimento de **ORIELES PISONI GARCIA** aos 19 de fevereiro de 1966, e de **JERÔNIMO GREGÓRIO ANDRÉ GARCIA MESAS** em data de 15 de setembro de 1973. Microfilme n. 158.891. Jundiaí, 08 de março de 1999. Averbado por *(Aurea Sereguin Erbetta, escrevente)*.

R.02 - PENHORA - Nos termos do mandado extraído, dos autos n.º 392/97 de Execução Fiscal movido pela **FAZENDA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA** contra os **ESPÓLIOS DE JERÔNIMO GREGÓRIO ANDRÉ GARCIA MESAS** e de **ORIELES PISONI GARCIA**, que tramita perante o Juízo de Direito da Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, proceda-se o registro da penhora sobre este imóvel, em favor da exequente, para garantia da dívida no valor de R\$39,64, tendo como depositário o Sr. Luiz Carlos Pereira Barbosa. Microfilme n. 158.891. Jundiaí, 08 de março de 1999. Registrado por *(Aurea Sereguin Erbetta, escrevente)*.

Av.03 - CANCELAMENTO DE PENHORA:- Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora expedido aos 11 de junho de 1999, pela MM. Juíza de Direito Substituta da 1ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí-SP, processo n. 392/97 é a presente para constar o cancelamento da penhora objeto do R.02 desta matrícula.- Microfilme 183.490.- Jundiaí, 30 de setembro de 1999.- Averbado por *(José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente)*.

"continua no verso"

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 93

MATRÍCULA	FICHA
85.238	01
VERSO	

R.04 - VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura lavrada aos 11 de maio de 2000, livro n. 686, fls. 322, do 2º Tabelião local, **ESPÓLIO DE ORIELES PISONI GARCIA**, devidamente representado, autorizado por alvará, inscrito no CPF n.014.949.968-04 transmitiu este imóvel a **ANTONIO CARLOS FARINA**, RG. n. 5.892.542SP, CPF n. 248.942.068-20, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei n. 6.515/77, com **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, RG. n.18.131.603-SP, CPF n. 072.177.328-16, brasileira, professora, residente em Campo Limpo Paulista à rua Presidente Vargas, n. 400, pelo valor de R\$2.100,00. Microfilme n. 169.833. Jundiaí, 17 de julho de 2000. Registrado por  (Aurea Sereguin Erbetta, escrevente).

AV 05 - SEPARAÇÃO - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Conforme AV 04 da matrícula número 89.962, feita aos 06 de abril de 2009. É a presente para constar que conforme certidão de casamento (n. de ordem 1.524, livro n. B-010, fls. 274, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campo Limpo Paulista, SP), **ANTONIO CARLOS FARINA** e **SUELI APARECIDA PRADO FARINA** separaram-se por sentença proferida em 04 de setembro de 2008 (processo n. 3216/2008), perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja **SUELI APARECIDA DO PRADO**. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 06 - PENHORA - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Nos termos do mandado de Penhora expedido aos 08 de outubro de 2009, aditado em 1º de setembro de 2010, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 302/09, em trâmite na 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, movida por, **CÉSAR PIRAJÁ PINHEIRO FILHO** brasileiro, casado, engenheiro de alimentos, RG n. 9.053.295-8 - SSP/SP, CPF n. 050.145.208-71, residente e domiciliado à Alameda Campinas n. 701, ap. 103 W, Jardim Paulista, em São Paulo, SP, contra: **ANTONIO CARLOS FARINA**, e outro, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel, em favor do exequente, para garantia da dívida no valor de R\$ 68.253,37 (incluindo mais sete imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr Antonio Carlos Farina. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 07 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo n. 306.071, em 03/12/2012. À vista do protocolo n. 2012/11.3012.00004093-IA-310, expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 72352012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, procede-se esta para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20. Referida indisponibilidade encontra-se registrado sob n. 129.250. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 21 de dezembro de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

"continua na ficha 02."

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

2/2

fls. 94

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

ARQUIVO

FOLHA

85.238

02



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

AV 08 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Protocolo n. 322.707, em 15/10/2013. À vista do comunicado expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP), é a presente para constar o levantamento da indisponibilidade de bens em nome de **ANTONIO CARLOS FARINA**, objeto da AV 07. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 09 - PENHORA - Protocolo n. 358.031, em 06/10/2015. Protocolo online PH000103104. Nos termos da Certidão de Penhora Online - Execução Cível, expedida aos 22 de outubro de 2015, extraído dos autos da ação de execução cível, processo n. 0003673-30.2012.8.26.0115, em trâmite no 1º Ofício Judiciário de Campo Limpo Paulista - SP, movida por **ORIVALDE FARIA SODRÉ**, CPF n. 469.871.508-34, em face de: **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, CPF n. 072.177.328-16, e **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.842.068-29, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 386.442,00 (incluindo outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina. Isenta de custas e emolumentos. Justiça Gratuita, Jundiaí, 27 de outubro de 2015. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 95

2º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP

CERTIDÃO DIGITAL

Certifica, que a presente reprodução está conforme original e foi extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19 da Lei n. 6.015/73, bem como em conformidade com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 (E.C. 32); Leis ns. 11.419/2006 e 11.877/2009; e Provimento CGJ/SP n. 58/89 (Cap. XX, item n. 157), Matrícula n. 85238, Protocolo n. 430.383, Guia n. 189/2017, Jundiaí, 06 de outubro de 2017.

Emolumentos.....:	0,00
Estado.....:	00,00
Ipsesp.....:	00,00
Sinoreg.....:	00,00
Trib. Just.....:	00,00
Município.....:	00,00
Min. Público.....:	00,00
Total.....:	0,00

*** ASSINADO DIGITALMENTE ***
 Ederson Renato Alves - escrevente

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

Processo n°	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sector de Economia

SindusCon  **SP**

Boletim Econômico - Agosto de 2020(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/19	129,43	0,07	4,05	4,59	137,46	0,00	4,62	4,62	118,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,88	2,29
set/19	129,58	0,12	4,17	4,74	137,46	0,00	4,62	4,62	118,84	0,30	3,61	5,08	137,42	0,00	2,88	2,88
out/19	129,73	0,11	4,28	4,89	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,95	137,42	0,00	2,88	2,88
nov/19	129,86	0,10	4,39	4,48	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,01	4,23	137,42	0,00	2,88	2,88
dez/19	129,87	0,01	4,40	4,40	137,62	0,00	4,75	4,75	119,32	0,02	4,02	4,02	137,42	0,00	2,88	2,88
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,61	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,58	-0,03	0,21	3,08	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,68	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	138,62	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,08	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,95	139,64	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	789,17	57,56
Material	536,47	39,13
Despesas Administrativas	45,30	3,30
Total	1.370,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,62%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2020 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.356,60	0,54	R-1	1.668,83	0,52	R-1	2.006,28	0,66
PP-4	1.242,34	0,72	PP-4	1.571,31	0,61	R-8	1.612,15	0,70
R-8	1.183,43	0,72	R-8	1.370,94	0,65	R-16	1.738,33	0,68
PIS	923,04	0,77	R-16	1.329,23	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.585,48	0,74	CAL-8	1.680,74	0,73
CSL-8	1.370,62	0,68	CSL-8	1.479,04	0,68
CSL-16	1.825,50	0,72	CSL-16	1.967,56	0,72
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.477,52	0,61			
GI	775,52	0,66			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	0002605-06.2016.8.26.0115
Interessados	RTE: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA RDO: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci **174.325-F**, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado Lote 07 da Quadra 30 Parque Internacional – Matrícula 89.982 com Área de 150,00m², cujo valor global aproximado é **de R\$ 70.001,50 (setenta mil e um reais e cinquenta centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da Tabela Índice Cube Sinduscon/SP.

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls 303.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 02 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua: Crisântemos n° 107 – Bairro Parque Internacional
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

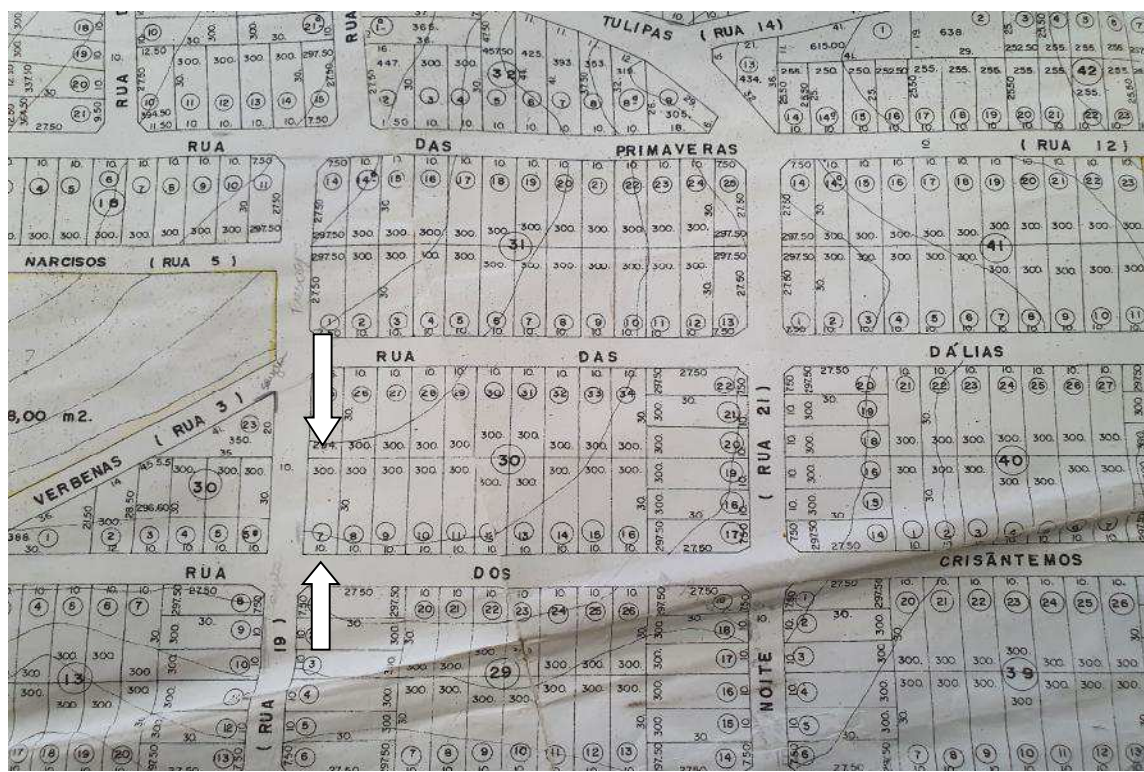
FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	06
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	06
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	09
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	09
METODOLOGIA.....	14
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	15
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	16
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	17
COMUNICADO DE AVALIAÇÃO.....	18
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	19
BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL.....	20
MATRICULA DO IMOVEL AVALIADO.....	21
TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.....	27

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEMANTO PARQUE INTERNACIONAL LOTE 07 DA QUADRA 30



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA

Requerido: ANTONIO CARLOS FARINA, SUELI APARECIDA DO PRADO

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 0002605-06.2016.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 276.

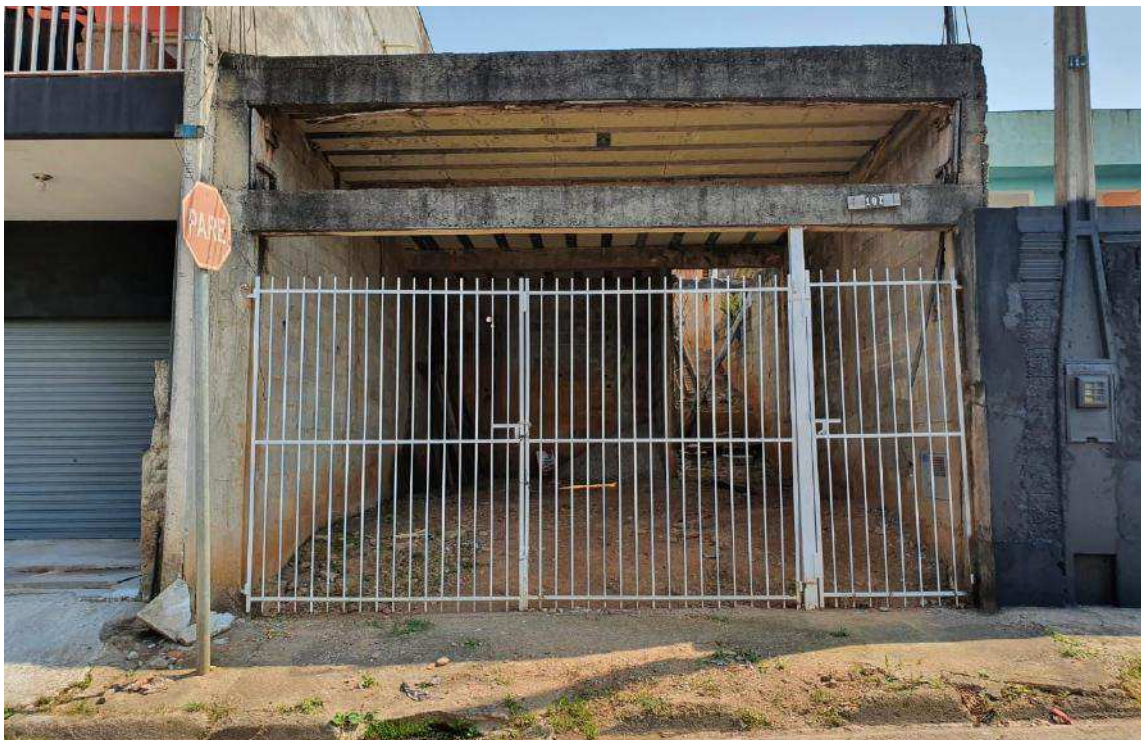
Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 89.982, medido 300m².

Cadastro de contribuinte nº: 02.028.008.003 possuindo 150m², sugerindo desdobro de parte ideal.

Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua: Crisântemos nº 107 – Bairro Parque Internacional.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da faixa da imóvel



Benfeitoria do terreno



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

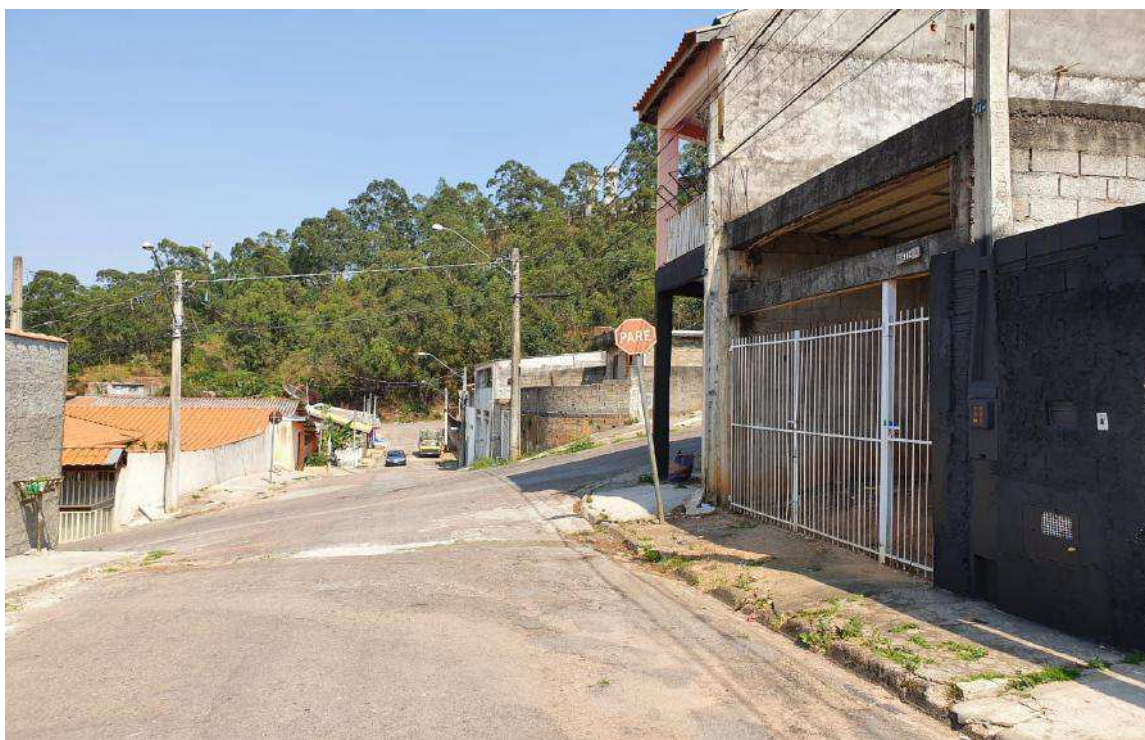
FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

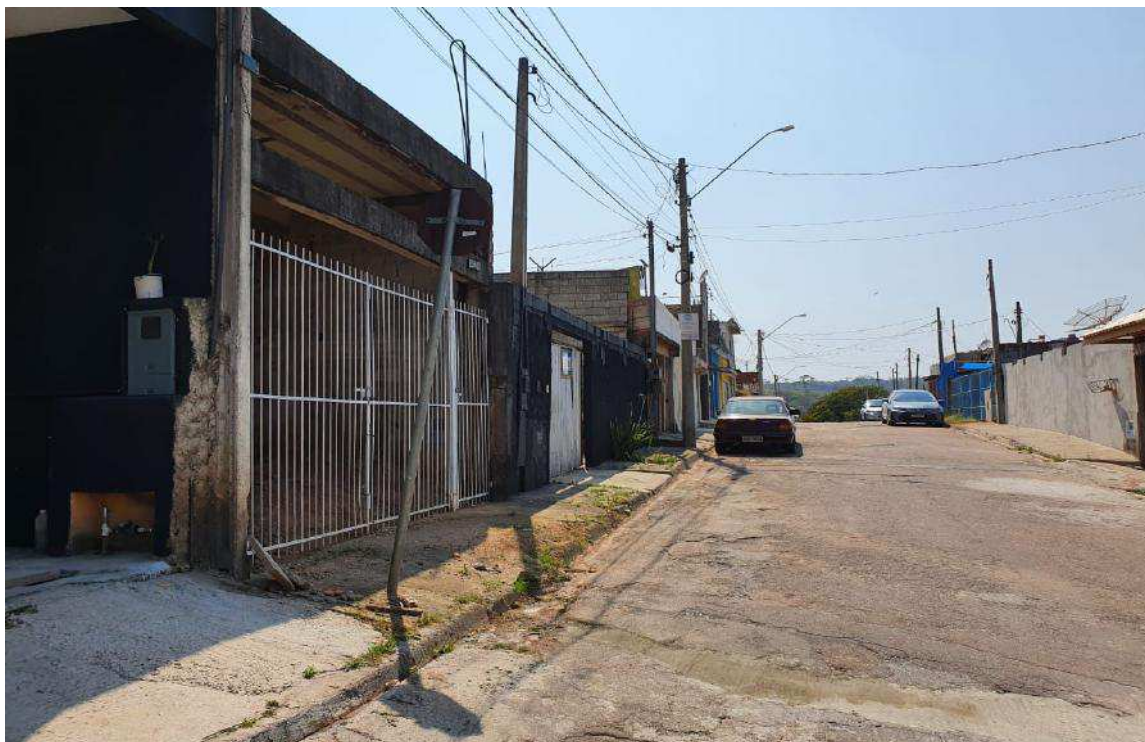
Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua de acesso do lado esquerdo do imóvel



Rua de acesso do lado direito



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

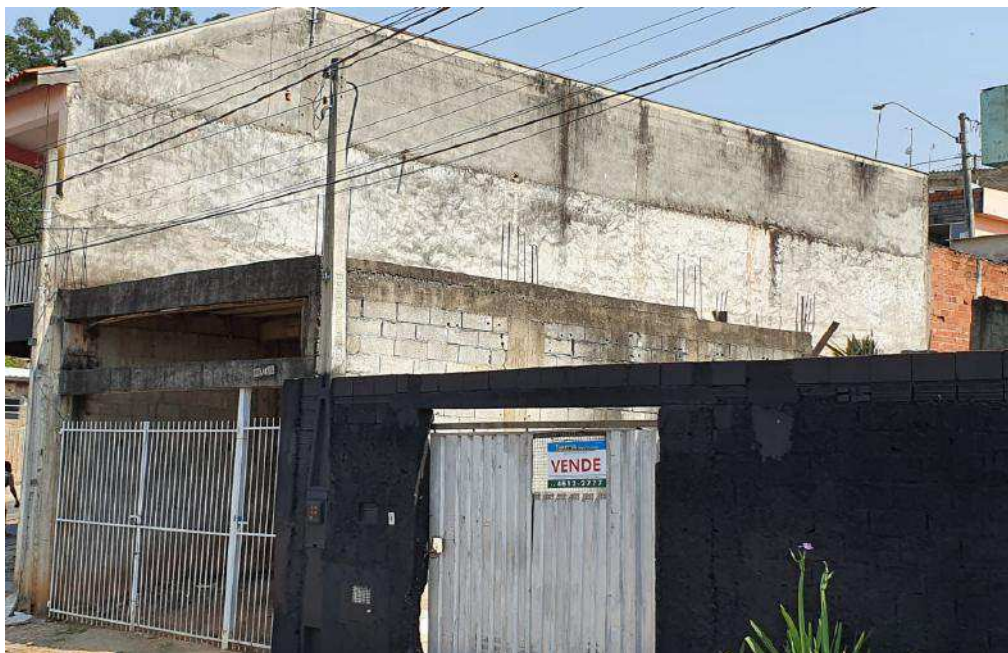
Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 7

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Parte da lateral direita do imóvel: nota-se que o mesmo não possui muitas benfeitorias sendo somente a garagem coberta.



Estado de conservação da benfeitoria: Houve o início de construção e não foi terminada, sofrendo desgaste com o tempo, necessitando para seu término de reforma.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	SIM	☒	NÃO	☐	IDADE APROXIMADA	20	PADRÃO	☐	A	☐	M	☐	B	☒
Custo de reposição	M² existente: 89 x (valor m² – Índice Cube SindusconSP, R\$ 993,04 – 78,50%) R\$ 213,50 = R\$ 19.001,50 (dezenove mil e um reais e cinquenta centavos)													
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = H20 = 78,50%					Construção ajustada: R\$ 19.001,50								

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 19.001,50

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (☒) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: (☐) Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido



R1 – Nome: Carlos / Claudia

Endereço: Rua Vitória Régia, a 20 metros do imóvel avaliando.

Fone: 9.4373-5856 / 4863-0047

Valor anunciado: R\$ 130.000,00

Área de terreno: 250m²

Área Construída: Não informada

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J
ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4812-3545
Valor atribuído dos imóveis comercializado recentemente na região: R\$ 297.000,00 Localização: Rua das Primaveras



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO com 300m² de...

casa para comprar em

Rua das Primaveras - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 297.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 - NOME: Impéria Imobiliária	CRECI: 35.161 -J
ENDEREÇO: Rua Itirapina, nº 71 - Vila Lacerda, Jundiaí	
FONE: (11) 3964-1571	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 199.000,00 Localização: Pq. Internacional	



Casa c/ 03 dormitórios, sala 02 ambientes,...

casa para comprar em

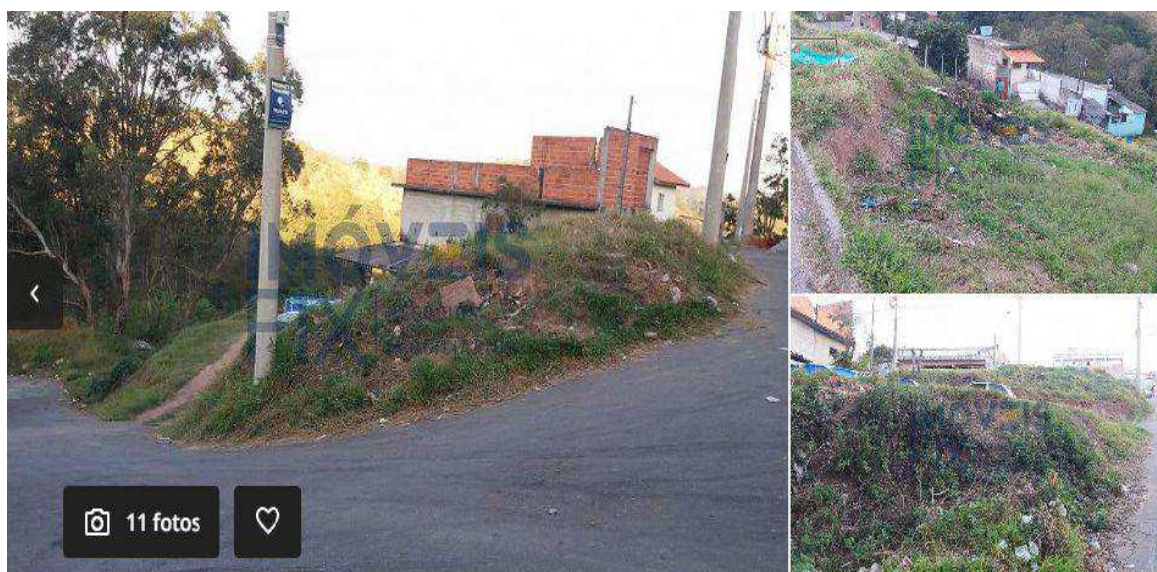
Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP



R\$ 199.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 4 - NOME: Imóveis Fix negócios imobiliarios	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiaí	
FONE: (11) 94040-7447	
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 85.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n	



Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 85.000

COD. FIX693_2-954255

Rua Girassóis, 0 - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 85.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 5 - NOME: Imóveis JL
ENDEREÇO: Rua Julio Prestes, 339, Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-3521
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 150.000,00 Localização: Rua dos girassóis s/n



Viva Real • Venda • SP • Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista • Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 150.000

COD. TE00087

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

 300m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

JL Imóveis



TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL

Terreno residencial para Venda

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista

300,00 m² total

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 6 - NOME: Imobiliária Zelo
ENDEREÇO: Av. Aderbhal da Costa Moreira nº 900 Campo Limpo Pta
FONE: (11) 4039-1188
Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 100.000,00
Localização: Pq. Internacional



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista · Parque Internacional

Lote/Terreno à Venda, 297 m² por R\$ 100.000

COD. TE0245

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

297m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Terreno residencial à venda, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - TE0245.
 Lote de esquina leve alicie com 297 m²;
 aceita proposta -

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 ZELO ADMINISTRACAO DE
 IMOVEIS LTDA - ME



METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o **COMPARATIVO** utilizando-se de Imóvel paradigma.

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado Campo Limpo Paulista/SP.
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922 email: israelfermiano@creci.org.br Página 14

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCEITO

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do metro quadrado conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

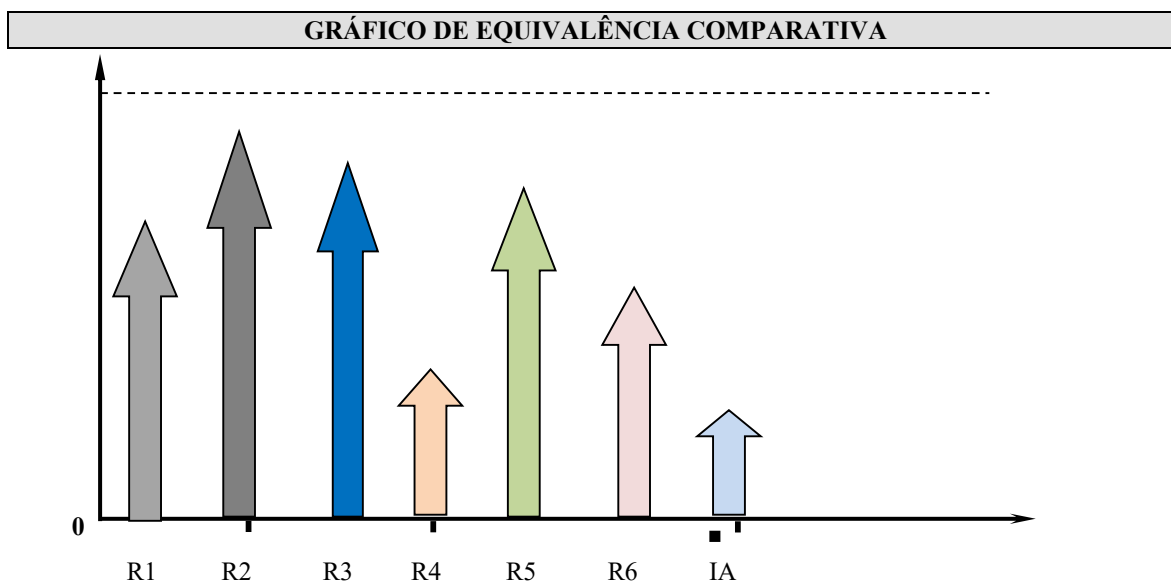
Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

$$\text{R\$ } 340,00 \text{ (valor do m}^2 \text{ do IP)} \times 150\text{m}^2 = \text{R\$ } 51.000,00$$

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui como benfeitoria uma construção de garagem medindo 89m² necessitando de acabamento e reforma. Somando estas benfeitorias devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 19.001,50

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Justificativa: mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região popular, a qual identificamos tratar-se de lote carente de desmembramento, apresentando no registro de Imóveis 300m² e no cadastro de contribuinte junto a prefeitura de Campo Limpo Paulista apenas 150m² de área, confirmando a realização de desdobro não registrado. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

Em atendimento ao CPC em seu artigo 466 §2º, foi encaminhado com antecedência aos patronos e partes o comunicado de vistoria.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

Resultado técnico: R\$ 70.001,50 Variáveis

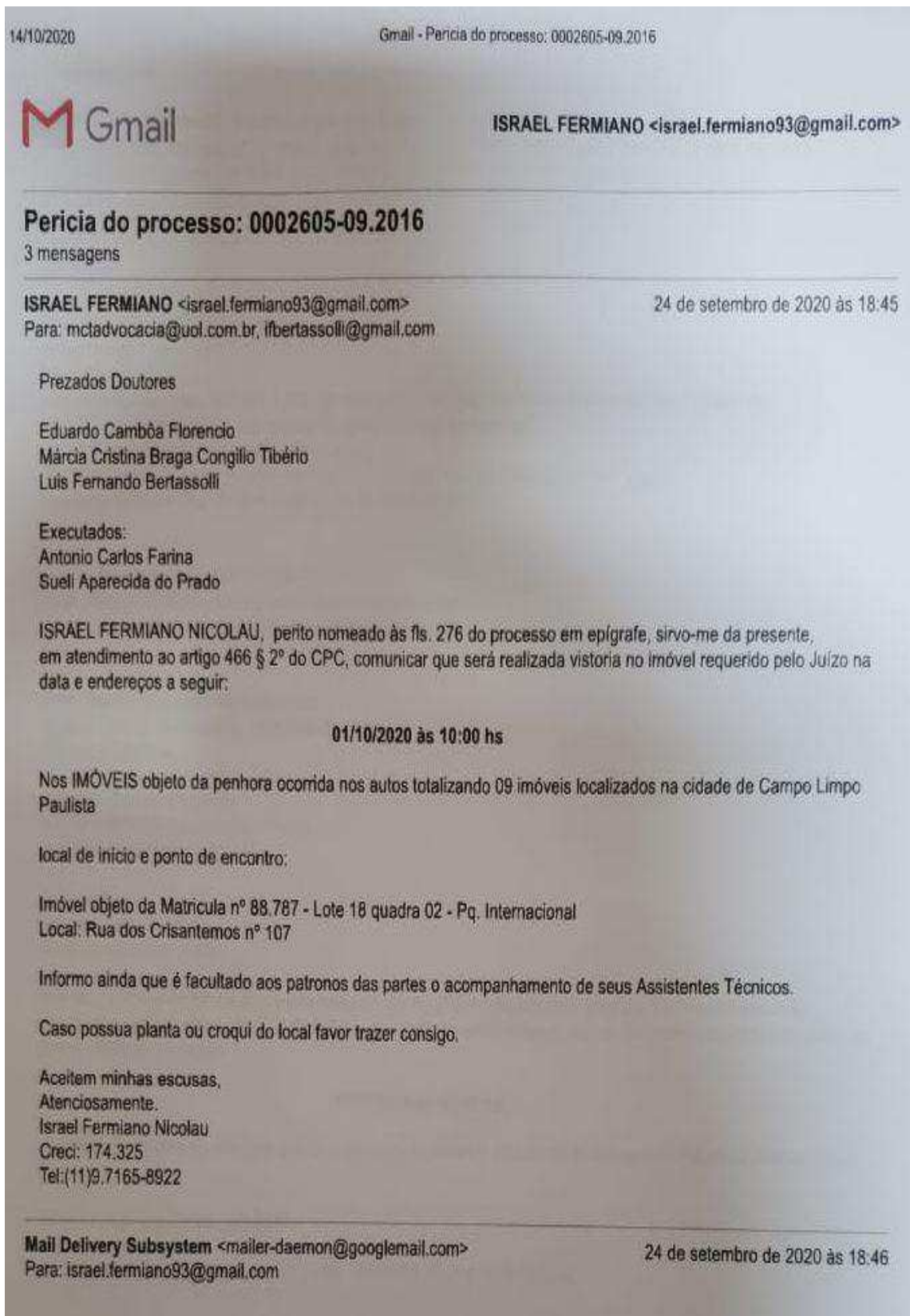
+ 5% = R\$ 73.501,57

- 5% = R\$ 66.501,42

Campo Limpo Paulista, 05 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci: 174.325F
RG: 49.057.286.8
CPF: 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXOII

Processo n°	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP ESTADO DE SÃO PAULO	
Boletim de informação Cadastral	
Inscrição Imobiliária: 002028 008 003	
Endereço do Imóvel: 441 RUA DOS CRISANTEMOS 107 Apto. BL. CEP 13232560	
PARQUE INTERNACIONAL Quadra:30	Lote: 7B
Valor Venal Terreno.....: 4.066,13	
Valor Venal Construção....: 55.035,03	
Valor Venal Imóvel.....: 59.101,16	
Área do Terreno.....: 150,00	
Frente Principal.....: 5,00	
Número Cadastro.....: 1000152-0	
Fração Ideal.....: 1,0000	
Inscrição Antiga.....: 002028008001	
Endereço de Entrega.....: RUA EDMUNDO REIS FRIAS JUNIOR 290 CONJ. HAB. SÃO JOSÉ I 13232255 CAMPO LIMPO PAULISTA SP	
Área Unidade.....: 56,35	
Área Dependente.....: 32,75	
Área Construída Tributada: 89,10	
Nome do Proprietário.....: ELIEL DE OLIVEIRA	
CO-PROPRIETÁRIOS	
OUTROS RESPONSÁVEIS	
Data de Emissão: 05/10/2020	
 Lucas Henrique Oliveira Mensor Coordenador da Receita RG: 48.721.225	

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

1/3
fls. 108

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

MATRICULA
89.982

FICHA
01

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob numero 07 da quadra 30, do loteamento **PARQUE INTERNACIONAL**, situado no município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com a área de 300,00m2, medindo 10,00m. de frente para a Rua Oito, por 30,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, visto da referida rua, com o lote n. 08, pelo lado esquerdo, confronta com o lote n. 06 e nos fundos, onde tem a mesma medida da frente, confronta com o lote 25, todos da mesma quadra.- Cadastro PM numero 02.028.008.-

PROPRIETÁRIOS:- JERONIMO GREGORIO ANDRÉ GARCIA MESAS e sua mulher **ORIELES PISONI GARCIA**, ele espanhol, ela brasileira, proprietários, domiciliados nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR:- transcrição numero 17.419, do 1º Registro de Imóveis local, feita aos 27 de março de 1950.- Matriculado por *[assinatura]* (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).- Jundiaí, 13 de setembro de 2.000.- O Oficial, *[assinatura]* (José Renato Chizotti).-

Av.01 – ÔBITOS:- Conforme documentos arquivados neste cartório, em microfilme sob ns. 97.850 e 110.927, é-a presente para constar que os proprietários supra também assinavam e eram conhecidos como Oriela Maria Pizoni Garcia e Jeronimo Gregorio Garcia Mesas, tendo ela falecido aos 19 de fevereiro de 1966 e ele aos 15 de setembro de 1973.- Jundiaí, 13 de setembro de 2.000.- Averbado por *[assinatura]* (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

R.02 – VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 11 de maio de 2.000, Livro 686 fls. 328, pelo 2º Cartório de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **LUIZ ANTONIO DA SILVA**, RG n. 4.368.850-SSP/PE, CPF n. 869.240.964-53, brasileiro, industrial, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, depois da lei 6515/77, com **MARIA LUIZA QUAGLIA DA SILVA**, RG n. 36.428.058-X-SSP/SP, brasileira, do lar, residentes na cidade de Campo Limpo Paulista-SP, à Rua Vitória Régia, 195, Parque Internacional, por compra feita ao proprietário **ESPOLIO DE ORIELES PISONI GARCIA**, CIC n. 014.949.968-04, representado por sua herdeira **Licia Garcia Pauliello**, RG n. 2.587.816-SSP/SP, brasileira, viúva, psico-pedagoga, residente nesta cidade na Avenida Clotilde Copelli de Miranda, n. 100, Jardim Ana Maria, conforme alvará judicial mencionado no título, pelo preço de R\$2.400,00.- Microfilme 171.607.- Jundiaí, 13 de setembro de 2.000.- Registrado por *[assinatura]* (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

"continua no verso"

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 109

MAIN/DUA	FICHA
89.982	01
VERSO	

R 3 - VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 29 de maio de 2.001, Livro 699 fls. 198, pelo 2º Cartório de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **ANTONIO CARLOS FARINA**, RG n. 5.892.542-SSP/SP, CPF n. 248.942.068-20, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, RG n. 18.131.803-SSP/SP, CPF n. 072.177.328-16, brasileira, professora, residentes na cidade de Campo Limpo Paulista-SP, na Rua Presidente Vargas, n. 400, por compra feita aos proprietários **LUIS ANTONIO DA SILVA** e sua mulher **MARIA LUIZA QUAGLIA DA SILVA**, já qualificados, pelo preço de R\$2.400,00.- Microfilme 178.672.- Jundiaí, 19 de julho de 2.001.- Registrado por Alfredo Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).

AV 04 - SEPARAÇÃO - Protocolo n. 250.754, em 25/03/2009. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 20 de março de 2009, livro n. 259, fls. n. 181/184, pelo Tabelião de Notas de Campo Limpo Paulista, instruída com certidão de casamento (n. de ordem 1.524, livro n. B-010, fls. 274, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campo Limpo Paulista, SP) é a presente para constar que **ANTONIO CARLOS FARINA** e **SUELI APARECIDA PRADO FARINA** separaram-se por sentença proferida em 04 de setembro de 2008 (processo n. 32.16/2008), perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja **SUELI APARECIDA DO PRADO**. Jundiaí, 06 de abril de 2009. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por Cassiano Alves Diniz, (Cassiano Alves Diniz, escrevente).

R 05 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 250.754, em 25/03/2009. Nos termos da escritura pública citada (AV 04), os proprietários 1) **ANTONIO CARLOS FARINA**, e 2) **SUELI APARECIDA DO PRADO**, venderam uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel a **ELIEL DE OLIVEIRA**, brasileiro, técnico em eletrônica, RG n. 30.415.678-4 - SSP/SP, CPF n. 283.298.148-82, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **ANGELA REGINA DA SILVA**, brasileira, do lar, RG n. 30.988.790-5 - SSP/SP, CPF n. 285.210.548-90, residentes e domiciliados na Avenida Andre Garcia n. 3.260, Parque Internacional, em Campo Limpo Paulista, SP, pelo preço de R\$ 2.194,50. Jundiaí, 06 de abril de 2009. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Registrado por Cassiano Alves Diniz, (Cassiano Alves Diniz, escrevente).####

AV 06 - RECADASTRO - Protocolo n. 250.754, em 25/03/2009. Contribuinte cadastrado pela municipalidade sob n. 02.028.008.001. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 06 de abril de 2009. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por Cassiano Alves Diniz, (Cassiano Alves Diniz, escrevente).####

"continua no verso"

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

2/3
fls. 110

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

89.982

20

02

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

AV 07 - DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA - Protocolo n. 262.012, em 28/12/2009. Nos termos do mandado expedido ao 04 de dezembro de 2009, pelo Juízo de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Jundiaí-SP, dos autos de n. 588/04 da Ação de Cobrança que **CRIATIVA COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, move contra **ANTONIO CARLOS FARINA**, é a presente para constar a ineficácia da alienação feita pelo executado, objeto do R 05 desta matrícula. Jundiaí, 07 de janeiro de 2010. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Averbado por José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente. ####

AV 08 - DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Nos termos do mandado expedido ao 08 de outubro de 2009, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, editado em 1º de setembro de 2010, dos autos de n. 302/09 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, que **CESAR PIRAJÁ PINHEIRO FILHO**, move contra **ANTONIO CARLOS FARINA** e outro, é a presente para constar a ineficácia da alienação feita pelo executado, objeto de R 05 desta matrícula, por ter sido reconhecido fraude a execução. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por Edson Alexandre Gallera, escrevente. ####

AV 09 - PENHORA - Protocolo n. 272.913, em 25/10/2010. Nos termos do mandado de Penhora expedido aos 08 de outubro de 2009, editado em 1º de setembro de 2010, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 302/09, em trâmite na 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, movida por **CESAR PIRAJÁ PINHEIRO FILHO** brasileiro, casado, engenheiro de alimentos, RG n. 9.053.295-8 - SSP/SP, CPF n. 050.145.208-71, residente e domiciliado à Alameda Campinas n. 701, ap. 103 W, Jardim Paulista, em São Paulo, SP, contra: **ANTONIO CARLOS FARINA**, e outro, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel, em favor do exequente, para garantia da dívida no valor de R\$ 68.253,37 (incluindo mais sete imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr Antonio Carlos Farina. Jundiaí, 22 de novembro de 2010. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por Edson Alexandre Gallera, escrevente. ####

AV 10 - PENHORA - Protocolo n. 285.531, em 12/08/2011. Nos termos do mandado expedido aos 19 de maio de 2011, extraído dos autos da ação de Procedimento Ordinário (em geral), processo 309.01.2004.004040-3/000000-000, ordem n. 588/2004, em trâmite no 5ª Vara Cível da Comarca Jundiaí, SP, movida por, **CRIATIVA COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA**, inscrita no CNPJ n. 00.866.817/0001-47, com sede à Avenida Fernando Arens n. 715, Vila Progresso, em Jundiaí, SP, em face de **ANTONIO CARLOS FARINA**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, RG n. 5.892.542 - SSP/SP, CPF n. 248.942.068-20, residente e domiciliado à Rua Júlio Prestes n. 500, Jardim Solange, em Campo Limpo Paulista, SP, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel em (continua no verso)

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISRAEL FERMIANO NICOLAU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 22:05, sob o número WCLP20700261290. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002605-06.2016.8.26.0115 e código 6DBBF9C.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 111

89.982

02

favor da exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 3.209,01, tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina. Jundiaí, 29 de agosto de 2011. Conferido por Aurea Sereguin Erbetta. Averbado por (José Alfredo Fortare: Barboza, escrevente).###

AV 11 - CANCELAMENTO/PENHORA - Protocolo n. 296.858, em 20/03/2012. Nos termos do mandado de cancelamento de penhora, expedido aos 07 de março de 2012, extraído dos autos da ação ordinária, processo n. 0588/04, pelo Juízo de Direto da 5ª Vara Cível de Jundiaí, SP, é a presente para constar o cancelamento da penhora objeto da AV 10, no valor de R\$ 3.209,01. JUSTIÇA GRATUITA. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 30 de março de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por (Ana Lúcia Donadel, escrevente).###

AV 12 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo n. 308.071, em 03/12/2012. À vista do protocolo n. 2012/11.3012.00004093-IA-310, expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP, procede-se esta para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **ANTÔNIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20. Referida indisponibilidade encontra-se registrado sob n. 129.250. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 21 de dezembro de 2012. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).###

AV 13 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Protocolo n. 322.707, em 15/10/2013. À vista do comunicado expedido pela Central de Indisponibilidade, processo n. 7235/2012, tendo como solicitante a 1ª Vara do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, SP (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP), é a presente para constar o levantamento da indisponibilidade de bens em nome de **ANTONIO CARLOS FARINA**, objeto da AV 12. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 14 - PENHORA - Protocolo n. 359.031, em 06/10/2015. Protocolo online PH000103104. Nos termos da Certidão de Penhora Online - Execução Cível, expedida aos 22 de outubro de 2015, extraído dos autos da ação de execução cível, processo n. 0003673-30.2012.8.26.0115, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Campo Limpo Paulista - SP, movida por **ORIVALDE FARIA SODRÉ**, CPF n. 469.871.508-34, em face de: **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA**, CPF n. 072.177.328-16, e **ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 386.442,00 (incluindo outros imóveis), tendo sido nomeado depositário o Sr. Antonio Carlos Farina. Isenta de custas e emolumentos. Justiça Gratuita. Jundiaí, 27 de outubro de 2015. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

continua na ficha 03

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 112

20 **Oficial de Registro de Imóveis**
Comarca de Jundiaí-SP **2**

89.982 **03**

AV 15 - PENHORA - Protocolo n. 386.419, em 22/05/2017. Protocolo Online FH000164790. Nos termos da penhora online, expedido aos 22 de maio de 2017, extraído dos autos da ação de execução civil, processo n. 4605-28-06, em trâmite no 1º Ofício Judicial do Foro Distrital de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí - SP, SP, movida por, **BENTO DE ALMEIDA PUPO NETO**, CPF n. 610.149.238-91, em face de: **1) SUELI APARECIDA DO PRADO**, CPF n. 072.177.328-16, e a **2) ANTONIO CARLOS FARINA**, CPF n. 248.942.068-20, procede-se a penhora sobre 50% (cinquenta por cento), deste imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 102.810,30, tendo sido nomeado depositário o Sr. **ANTONIO CARLOS FARINA**, Jundiaí, 05 de junho de 2017. Conferido por Adriano Oliveira Freitas. Averbado por (Aurad Abrão Ayub, escrevente).#

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 25

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 113

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP	
CERTIDÃO DIGITAL	
Certifica, que a presente reprodução está conforme original e foi extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19 da Lei n. 8.015/73, bem como em conformidade com a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 (E.C. 32); Leis ns. 11.419/2006 e 11.977/2009; e Provimento CGJ/SP n. 58/89 (Cap. XX, item n. 157). Matrícula n. 89982. Protocolo n. 430.383. Guia n. 189/2017. Jundiaí, 06 de outubro de 2017.	
Emolumentos.....: 0,00	
Estado.....: 00,00	
Ipesp.....: 00,00	
Sinoreg.....: 00,00	
Trib. Just.....: 00,00	
Município.....: 00,00	
Min. Público.....: 00,00	
Total.....: 0,00	
	* ASSINADO DIGITALMENTE *
	Ederson Renato Alves - escrevente

mento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sector de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Agosto de 2020(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/19	129,43	0,07	4,05	4,59	137,46	0,00	4,62	4,62	118,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,88	2,29
set/19	129,58	0,12	4,17	4,74	137,46	0,00	4,62	4,62	118,84	0,30	3,61	5,08	137,42	0,00	2,88	2,88
out/19	129,73	0,11	4,28	4,88	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,95	137,42	0,00	2,88	2,88
nov/19	129,86	0,10	4,39	4,46	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,01	4,23	137,42	0,00	2,88	2,88
dez/19	129,87	0,01	4,40	4,40	137,62	0,00	4,75	4,75	119,32	0,02	4,02	4,02	137,42	0,00	2,88	2,88
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,61	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,58	-0,03	0,21	3,08	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,68	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	138,62	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,68	1,69	3,82	4,95	139,64	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	789,17	57,56
Material	536,47	39,13
Despesas Administrativas	45,30	3,30
Total	1.370,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,62%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2020 em R\$/m²

	Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.356,60	0,54	R-1	1.668,83	0,52	R-1	2.006,28	0,66
PP-4	1.242,34	0,72	PP-4	1.571,31	0,61	R-8	1.612,15	0,70
R-8	1.183,43	0,72	R-8	1.370,94	0,65	R-16	1.738,33	0,68
PIS	923,04	0,77	R-16	1.329,23	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.585,48	0,74	CAL-8	1.680,74	0,73
CSL-8	1.370,62	0,68	CSL-8	1.479,04	0,68
CSL-16	1.825,50	0,72	CSL-16	1.967,96	0,72
RP1Q	1.477,52	0,61			
GI	775,52	0,66			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06