

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI –SP.**

Processo: 1014497-94.2020.8.26.0068
Assunto: Alienação Judicial de Bens/Alienação Judicial
Requerente: Sebastião Marques da Cunha
Requerido: Sonia Maria da Cunha

PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, Perita-Avaliadora nomeada nos autos e devidamente qualificada, tendo realizado todos os exames necessários para o bom desempenho de seu encargo, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos através do presente.

**LAUDO PERICIAL E
PARECER TECNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Que segue, em **49** laudas, devidamente numeradas.

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.

Barueri, 20 de janeiro de 2022.



PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ
Perita Judicial



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

PTAM/ LAUDO

DEZEMBRO DE 2021

Sumário

1. ABREVIATURAS	4
2. SOLICITANTE	4
3. DA COMPETÊNCIA	5
4. PRELIMINARES	5
MATRÍCULA Nº 11.228	6
5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	6
6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	6
7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (Boqueirão)	6
8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	7
9. VALOR DO IMPOSTO – IA	7
10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8
11. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	22
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	23
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	23
CURRICULO.....	49



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

1. ABREVIATURAS

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

V.V – Valor de venda

ATÚ – Área útil

Cm² - Custo por metro quadrado

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

R₁ – Referencial ou imóvel paradigma

MG – Média geral

V.G.L – Valor geral de locação

VM – Valor da média

2. SOLICITANTE

**2.1 -EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI –SP.**

2.2– Categoria: imóveis/ Terrenos

2.3– Objetivo: determinar o valor

2.4– Finalidade: apurar o valor da benfeitoria

2.5– Data da vistoria: 07 de dezembro de 2021

2.6– Data da referência da pesquisa: dezembro de 2021

2.7– Prazo de validade: 180 dias



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

3. DA COMPETÊNCIA

- 3.1 – A subscrita é inscrita, no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS SOB Nº 18122 e possuidora de CERTIFICADO DO CURSO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.
- 3.2 – Para que não reste dúvida quanto a competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis para a avaliação de imóveis.
- 3.3 – Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

4. PRELIMINARES

- 4.1 – O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pela subscrita, devidamente inscrita no CRECI-SP, sob nº 74535, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.
- 4.2 – A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de avaliadores.
- 4.3 - Em atenção a decisão fls. 59-60 do processo em epígrafe, encaminhado pela 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri, solicitando avaliação do imóvel.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

O imóvel, objeto de estudo desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 62.052 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

MATRÍCULA Nº 62.052

5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

5.1 – O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, acompanhada pelo Requerente e posteriormente, já no final da perícia, o assistente técnico, Sr. Antônio Carlos Valario Junior, a Mãe do Requerente, a Requerida e seu patrono. Foi vistoriado somente os três pavimentos que segue com relatório fotográfico, onde foi informado no local pelos envolvidos, que há outras residências construídas no terreno do ora Imóvel avaliando, onde esta signatária não obteve acesso, deparando-se no local conforme segue:

Rua Margarida Galvão, nº 100 – Jardim Silveira – Barueri - SP - CEP 06434-110

6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

6.1 – A Margarida Galvão, é uma travessa da Rua Vanusa em seu começo e fim, com acesso pela Avenida Brigadeiro Manoel Rodrigues Galvão. A Rua tem calçadas laterais, guias, sarjetas e iluminação pública, cabeamento de telefone televisão e internet;

6.2 – O trânsito no local flui em mão única.

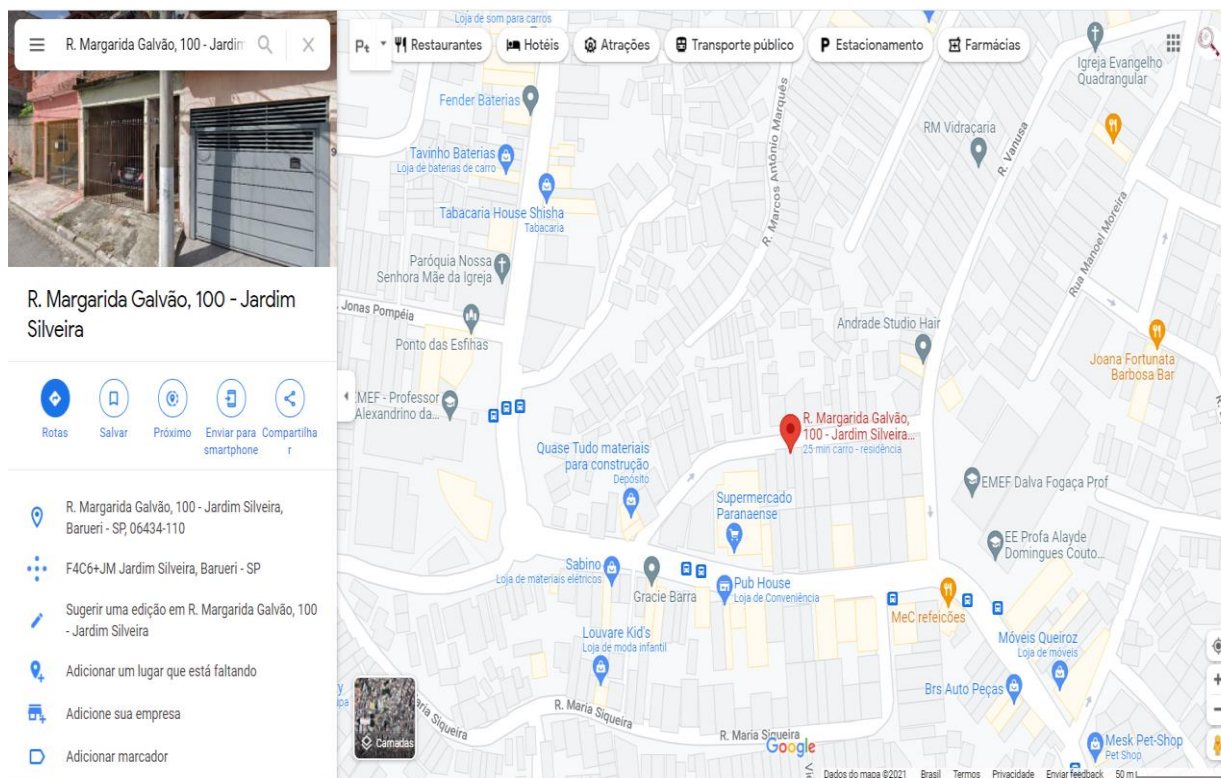
7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

7.1 – Região urbanizada, dotada de imóveis residenciais e comerciais, tais como: supermercado, lojas, postos de combustíveis, restaurantes,

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

farmácias, panificadoras, bares, academia de ginástica, escolas, postos de saúde.

8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



9. VALOR DO IMPOSTO – IA (dados informativos conforme folha de IPTU)

Rua Margarida Galvão, nº 100 – Jardim Silveira – Barueri - SP - CEP 06434-110

- 9.1 – Cadastrado sob nº atual: 3124.24.55.0093.00.000.1
- 9.2 – Valor venal do terreno (125,00 m²) R\$ 3.427,37
- 9.3 – Valor venal da Construção (82,00 m²) R\$ 25.011,54
- 9.4 – Perfazendo o valor venal do imóvel em R\$ 28.438,91

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

FOTO 1 – FACHADA



FOTO 2 – NUMERAÇÃO DO IMÓVEL



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 3 – TETO DA GARAGEM



FOTO 4 – GARAGEM



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 5 – ESCADA DE ACESSO PARA A CASA



FOTO 6 – RECUO DA CASA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28 , sob o número WBRE22700074904
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 7 – COZINHA

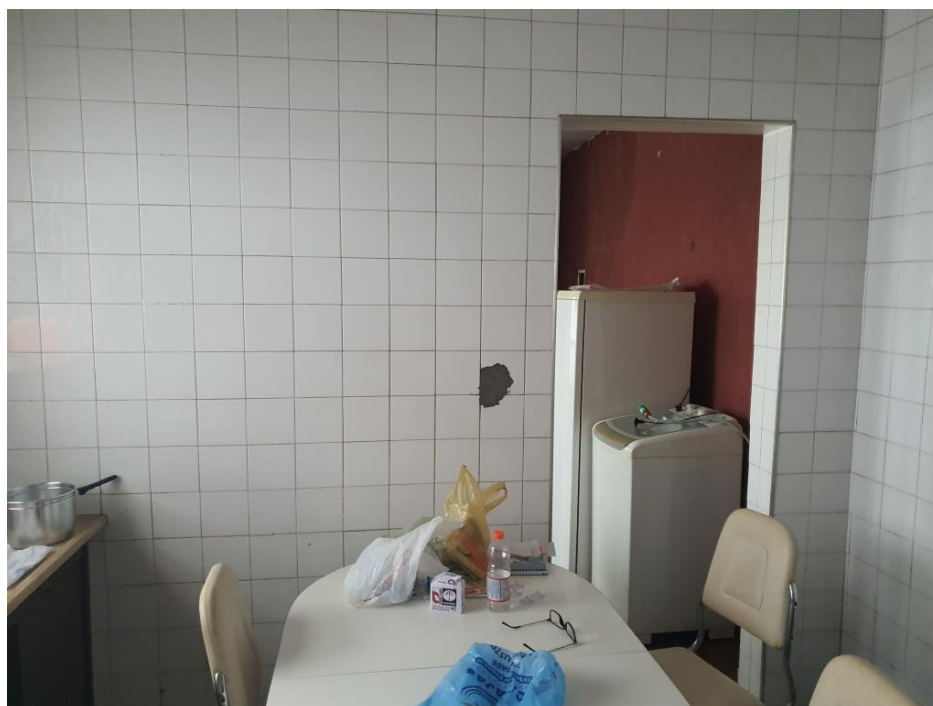


FOTO 8 – SALA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 9 – TETO DA SALA



FOTO 10 – PISO E ACABAMENTO DA PAREDE COM PREDOMINÂNCIA DE INFILTRAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28 , sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 11 – PAREDE DO ACESSO AO BANHEIRO E DORMITÓRIO

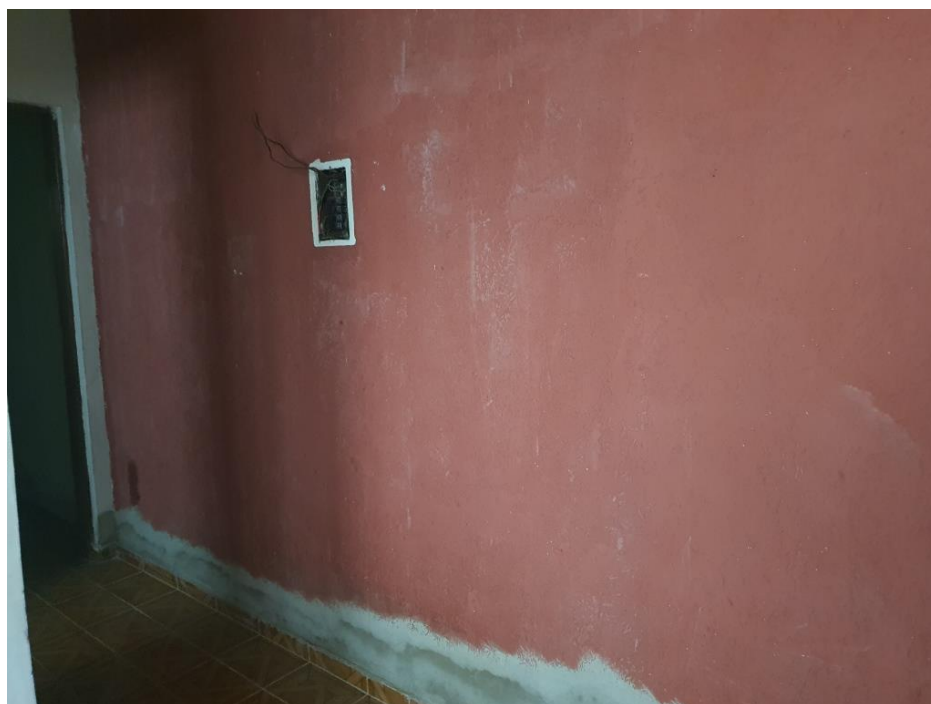
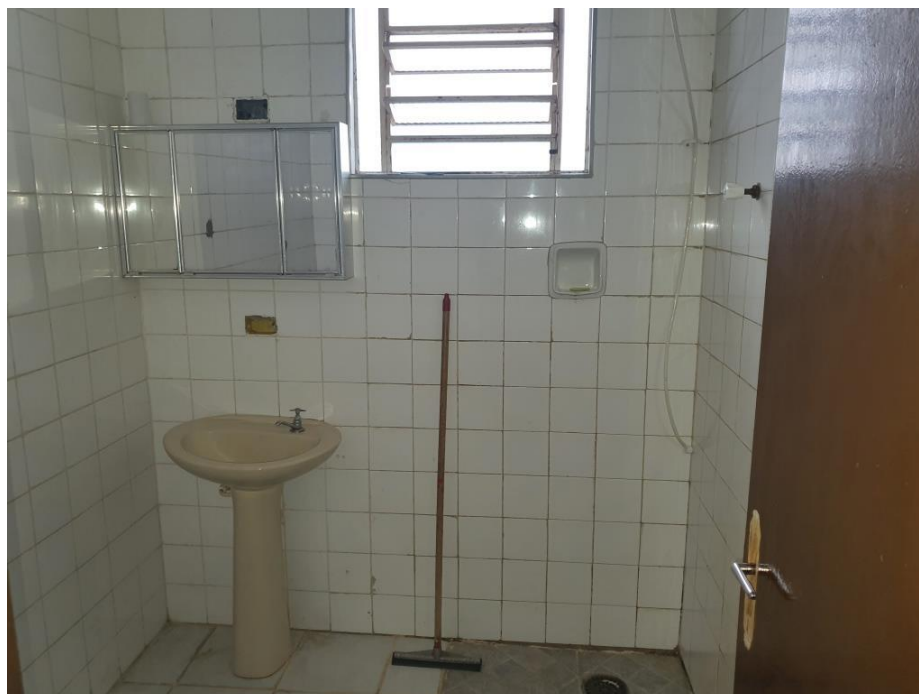


FOTO 12 – BANHEIRO



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 13 – DORMITÓRIO



FOTO 14 – TETO DE DORMITÓRIO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 15 – PAREDE DO DORMITÓRIO



FOTO 16 – PAREDE DA LAVANDERIA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28 , sob o número WBR22700074904 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 17 – LAVANDERIA



FOTO 18 – VISTA DA RUA DO LADO DIREITO DE QUEM OLHA PARA O I.A.



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Foto 19 – VISTA DA RUA DO LADO ESQUERDO DE QUEM OLHA PARA O
I.A.



FONTE DE PESQUISAS:

PESQUISA FEITA POR INTERNET - PRESENCIAL - TELEFONE

SEGUE OS ENDEREÇOS DOS SITES PESQUISADOS, FOTOS E DESCRIÇÃO.

- **TERRENO:**

A pesquisa feita por esta metodologia obteve **TERRENOS** no mesmo perímetro e com condições semelhantes; coloco 5 (cinco) exemplos que segue:

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R₁ - REFERÊNCIA 1

**Lote/Terreno à Venda, 13.000,00 m² por R\$
28.600.000,00.**

Estrada da Fepasa

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The URL is rbarbieimoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-silveira-13000areautil/1627. The listing title is "Terreno à venda, Jardim Silveira, Barueri" with code 1627. Key details include:

- Valor de venda: R\$ 28.600.000,00
- Venda por m²: R\$ 2.200,00
- Área Útil: 13000m²
- Área Total: 13000m²

 The price is prominently displayed as **R\$ 28.600.000,00**. There is a map showing the plot's location in Jardim Silveira, Barueri, with a red outline and a "13.000 M" label. Below the map is an "Introdução" section with the text:

ÁREA TERRENO 13.000 m²
ZONAMENTO MISTO (GALPÃO/APARTAMENTO/COMÉRCIO E INDÚSTRIA)

 To the right of the map is a "Mais informações" form with fields for "Seu Nome", "Telefone", and "Seu Email", along with a checkbox for "Não sou um robô" and an "ENVIAR" button.

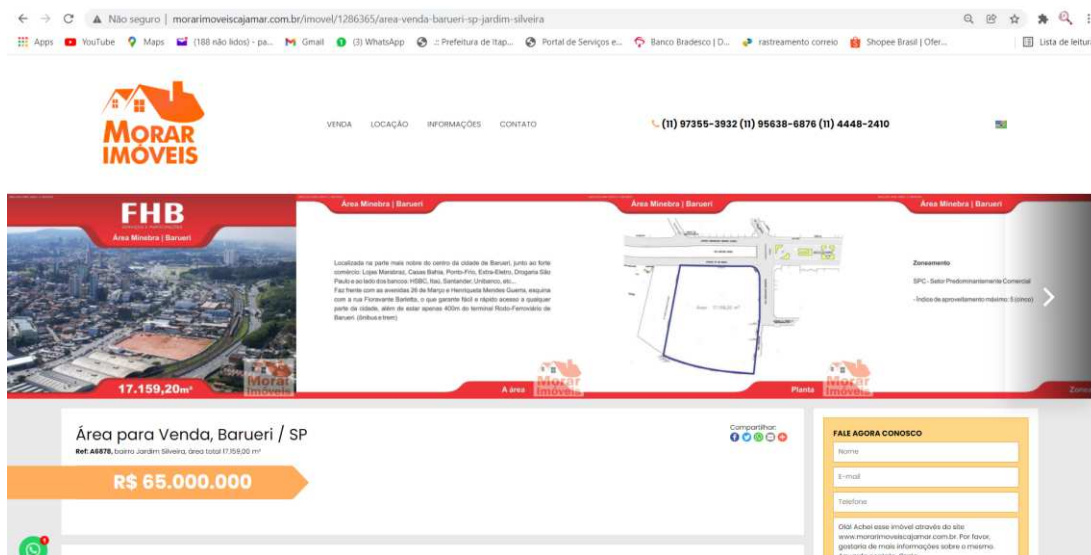
<https://www.rbarbieimoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-silveira-13000areautil/1627>

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

R2 - REFERÊNCIA 2

Lote/Terreno à Venda, 17.159,20 m² por R\$ 65.000.000,00.

Avenida Brigadeiro Manoel Rodrigues Jordão



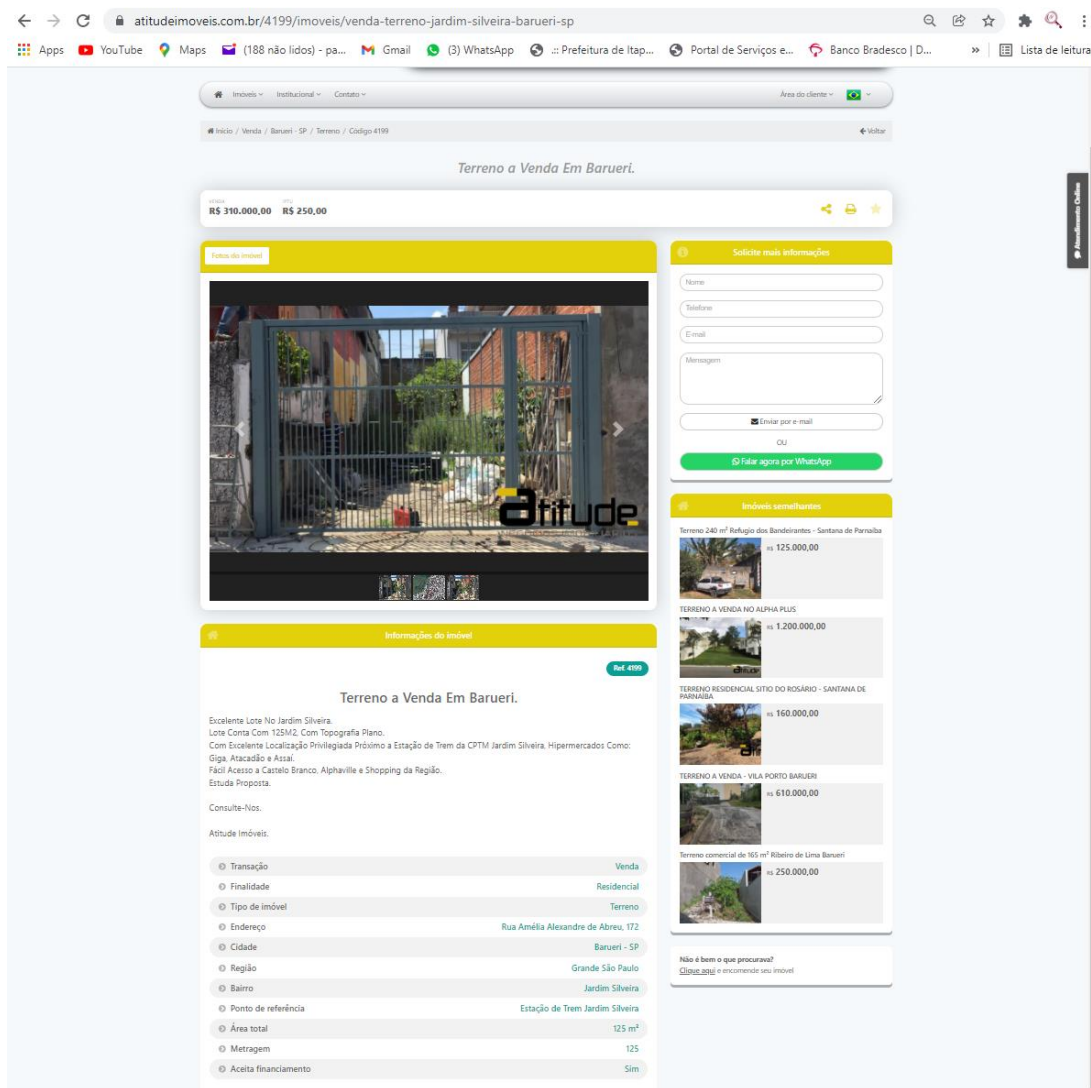
<http://www.morarimoveiscajamar.com.br/Imovel/1286365/area-venda-barueri-sp-jardim-silveira>

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

R₃ - REFERÊNCIA 3

Lote/Terreno à Venda, 125,00 m² por R\$ 310.000,00.

Rua Amélia Alexandre de Abreu



<https://www.atitudeimoveis.com.br/4199/imoveis/venda-terreno-jardim-silveira-barueri-sp>

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R4 – REFERÊNCIA 4

**Lote/Terreno à Venda, 150,00 m² por R\$
340.000,00.**

Avenida Brigadeiro Manoel Rodrigues Jordão

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The URL is <https://www.finottiimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-150-m-por-340000-jardim-silveira-barueri-sp/TE0119-FIN>. The listing title is "Terreno à venda, 150 m² por R\$ 340.000 - Jardim Silveira - Barueri/SP". The price is listed as R\$ 340.000. The listing includes a 360-degree virtual tour, a street view, and a photo of the "ganha tempo" store. The page shows the agent's name, Rubens Luvison, and contact information.

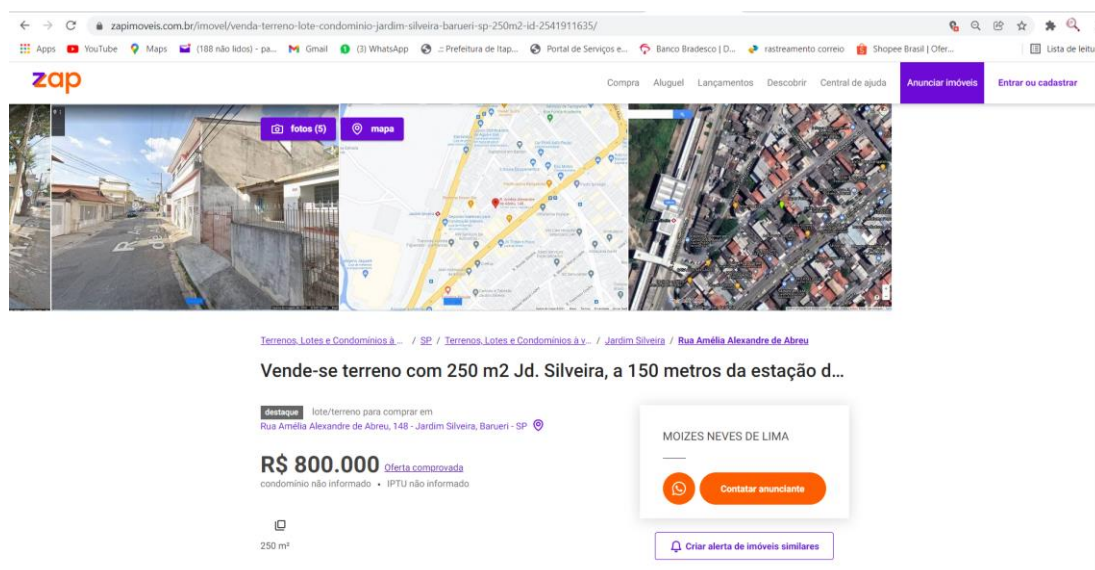
<https://www.finottiimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-150-m-por-340000-jardim-silveira-barueri-sp/TE0119-FIN>

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R5 – REFERÊNCIA 5

Lote/Terreno à Venda, 250,00 m² por R\$ 800.000,00.

Rua Amélia Alexandre de Abreu



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-silveira-barueri-sp-250m2-id-2541911635/>

MOIZES NEVES DE LIMA - (11) 95779-1153, (11) 98338-3638

11. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

- 11.2 – Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.
- 11.3 – Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.
- 11.4 – Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.
- 11.5 – No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

- 13.1 A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média de **VENDA DE TERRENO** por metro quadrado dos imóveis referenciais, e calculado com fatores; conforme segue:

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

REFE- RENCIA	VALOR R\$	METRAGEM M2	VALOR FINAL M2 com cálcu- los de fatores R\$
Nº 1	R\$28.600.000,00	13.000,00	R\$1.742,40
Nº2	R\$65.000.000,00	17.159,20	R\$3.000,14
Nº3	R\$310.000,00	125,00	R\$2.232,00
Nº4	R\$340.000,00	150,00	R\$2.040,00
Nº5	R\$800.000,00	250,00	R\$2.592,00

A avaliação é feita conforme planilha de Cálculos com Tratamento por Fatores utilizando o método comparativo de dados de mercado, conforme segue:

	FATORES	CONVENÇÃO LITERAL
X	Fator de fonte ou oferta	Fo
	Fator de localização	Fl
X	Fator de topografia	Ftop
X	Fator de frentes múltiplas	Fmult
	Fator de superfície	Fs
	Fator padrão construtivo	Fpc
	Fator depreciação	Fdep
X	Fator localidade	Floc.

Com as seguintes fórmulas:

Média:

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$$

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Desvio padrão:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

Coefficiente de variação:

$$CV = \frac{S}{\bar{X}}$$

Limite Superior:

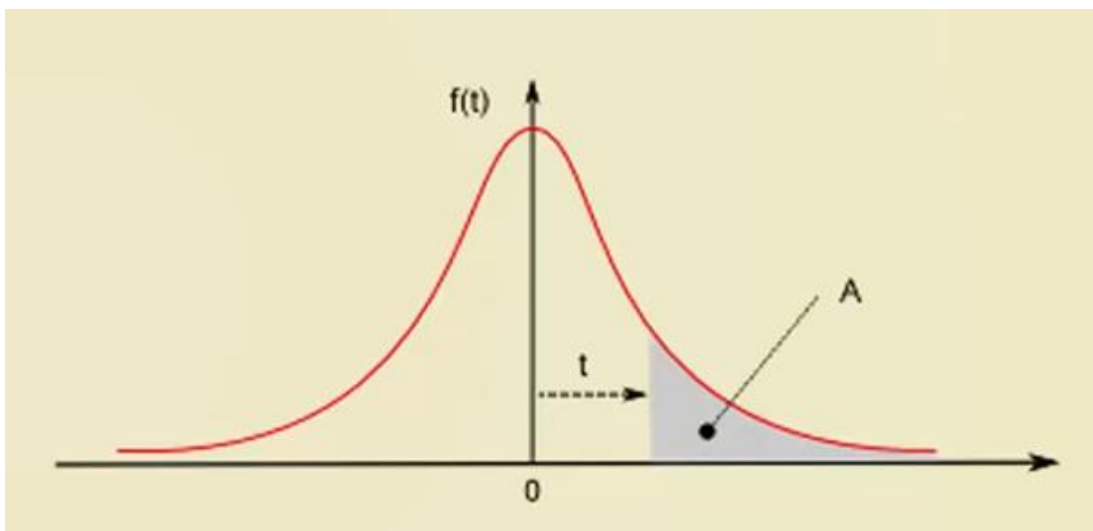
$$LS = \bar{X} + \frac{t \times S}{\sqrt{n - 1}}$$

Limite inferior:

$$LI = \bar{X} - \frac{t \times S}{\sqrt{n - 1}}$$

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Intervalo de confiança em 80% (t de Student)



gl	0,600	0,750	0,900	0,950	0,975	0,990	0,995	0,9995
1	0,325	1,000	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	0,289	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,598
3	0,277	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	0,271	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	0,267	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	0,265	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	0,263	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	0,262	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	0,261	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	0,260	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	0,260	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	0,259	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	0,259	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	0,258	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	0,258	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	0,258	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	0,257	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,895	3,965
18	0,257	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	0,257	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	0,257	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	0,257	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	0,256	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	0,256	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	0,256	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	0,256	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	0,256	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	0,256	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,689
28	0,256	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	0,256	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,660
30	0,256	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
40	0,255	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
60	0,254	0,679	1,296	1,671	2,000	2,390	2,660	3,460
120	0,254	0,677	1,289	1,658	1,980	2,358	2,617	3,373
∞	0,253	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	3,291

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Segue tabela com os referenciais validos por estarem dentro do perímetro para avaliação do I.A com os devidos tratamentos de fatores:

Para obter uma margem correta de valores se faz necessário utilizar além do tratamento de fatores, o intervalo de segurança de 30% (trinta por cento), e nenhuma das referências foi excluída por estar fora deste intervalo.

Nº	valor m2/R\$	fator de oferta	fator de topografia	Fator de frente múltipla	fator localização	preço homogeneizado	30%	
REF	valor m2/R\$	F. oferta	F. top	F.Fmult	F.loc	preço homogeneizado		
1	R\$2.200,00	0,90	0,90	1,10	1,00	R\$1.742,40		
2	R\$3.788,06	0,90	0,90	1,10	1,00	R\$3.000,14		
3	R\$2.480,00	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$2.232,00		
4	R\$2.666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$2.040,00		
5	R\$3.200,00	0,90	0,90	1,00	1,00	R\$2.592,00		
							menos 30%	mais 30%
					MED(Msomn /ref)	2221,31	1624,92	3017,70
					desvio padrão	488,56		
					coef. Variância	0,21		
					CV%	11%		
					Nº Dados	5,00		
					graus liberdade (Nº dados -1)	4,00		
					intervalo de confiança	0,80		
					nível de confiança - Erro distribuição t	0,20		
						1,53		
					t*9/(Raizi-1)	374,84	Valores	
					Lim. Superior	R\$2.696,15	R\$337.018,71	
					Média	R\$2.221,31	R\$290.169,75	
					Lim. Inferior	R\$1.946,47	R\$243.308,79	
					Área do IA	125,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRÉ22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

14. CÁLCULO DO IA

14.1 – Soma $R_1 + R_2 + R_3 + R_4 + R_5 = V.G.L \div 5 = VM$ do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. (com os tratamentos de fatores)

Metragem do I.A.	125,00 m2
-------------------------	------------------

Fonte metragem: Matrícula do Imóvel e IPTU

Valor máximo	R\$2.696,15	R\$ 337.018,71
Valor médio	R\$2.231,31	R\$ 290.163,75
Valor mínimo	R\$1.946,47	R\$243.308,79

15. CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO DO IA E METODOLOGIA APLICADA

Em acordo com metodologia preconizada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em sua Norma NBR-14.653/2 - **Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos**

Em especial o Item 8.3.1 Método da quantificação do custo que assim determina:

“Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.”

Neste sentido utilizamos em consonância com a NBR, o consagrado estudo **“Valores de Edificações em Imóveis Urbanos”** desenvolvido pelo IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP,

Em destaque para seu item 3.2.1 que assim determina:

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)


Vb = CUB-SP x Pc x Ac x Foc [Equação 5]

O CUB é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O dado é do SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) e da FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Determinamos para a residência (edificação) em análise, conforme o estudo de Valores de Edificações em Imóveis Urbanos desenvolvido pelo IBAPE/SP, os seguintes FATORES:

- **PADRÃO CONSTRUTIVO – Econômico**



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médico	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

27

- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Necessitando de reparos simples**

Diante das constatações expostas, passamos a determinação do preço da edificação no atual estado de conservação.

Metodologia: Quantificação do custo (Vb = CUB-SP x Pc x Ac x Foc)

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

CUB/SP	consulta/ novembro de 2.021	R\$1.749,99
PC (Padrão Construtivo)	Econômico	1,070
AC (Área Construída em m ²)	Conforme IPTU	82,00 m ²
FOC (Fator de Obsolescência ou Depreciação)	Entre regular e necessitando de reparos simples	52,60

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc \text{ [Equação 5]}$$

Considerando que o imóvel tem aparência de construção em torno de 20 anos de uso, se tem a necessidade de aplicar o método **ROSS-HEIDECKE para depreciação por tempo de uso (da construção); conforme se descreve.**

Método Ross/Heidecke(K).

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avaliando, esta Perita se louvará no conhecido e consagrado estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017**

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital da benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se obter o coeficiente K, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e sua vida referencial, assim como, seu Estado de Conservação.

Com a seguinte fórmula:

$K = (1 - Ec) \times \{1 - [(le / Ir + (le / Ir)^2] / 2)\}$
$K = (1 - 0,526) \times \{1 - [20/70 + (20/70)^2] / 2\}$
K = 0,387

Ec	0,526	<<< ESTADO DE CONSERVAÇÃO	K = (1 - Ec) x {1 - [le / Ir + (le / Ir)²] / 2}
Ir	70	<<< VIDA REFERENCIAL	K= 0,474 x (1 - (0,285714 + 0,081633) / 2)
le	20	<<< IDADE DA EDIFICAÇÃO	K= 0,474 x (1 - (0,367347) / 2)
(1 - Ec)	0,474		K= 0,474 x 0,816327
(le / Ir)	0,285714		K= 0,387 =
(le / Ir)²	0,081633		

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R)$$

R=	Coeficiente residual correspondente ao padrão
K=	Coeficiente Ross/Heidecke (tab.2)

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
---	-------------------------------------	-------	---

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,387 \times (1-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,51$$

Calculando o Valor da construção:



https://sindusconsp.com.br/cub/?f_cub=1&cub_month=03&cub_year=2018&cub_desoneracao=0



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc \text{ [Equação 5]}$$

$$Vb = 1.749,99 \times 1,070 \times 82,00 \times 0,51$$

$$Vb = R\$78.307,50$$

A planta do imóvel não foi apresentada a esta perita.

Foc = R + K x (1-R)	FOC	R +	K *	(1-R)
		0,2	0,387	1-0,20
				0,8
				0,3096
				0,51
	CUB	PC	AC	FOC
	R\$1.749,99	1,07	82,00	0,51
				R\$78.307,50

CONCLUSÃO FINAL

Os valores abaixo colacionados são em 3 limites de valores a serem aplicados para venda do imóvel avaliando, sendo eles a média, limite superior e limite inferior

	TERRENO	CONSTRUÇÃO	TOTAL
Média	R\$290.163,75	R\$78.307,50	R\$368.471,25
Lim. Superior	R\$337.018,71	R\$78.307,50	R\$415.326,21
Lim. Inferior	R\$243.308,79	R\$78.307,50	R\$321.616,29

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor médio de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na **Rua Margarida Galvão, nº 100 – Jardim Silveira – Barueri - SP - CEP 06434-110**; é o valor médio de: **R\$ 368.471,25** (trezentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), considerando a área construída citada no IPTU, emitido pela Prefeitura de Barueri; para VENDA do imóvel objeto desta avaliação.

Barueri, 20 de janeiro de 2022



Patrícia Erika Ribeiro Paiva Saj
CRECISP nº74535




Patrícia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

ANEXOS

Rs. 23


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SÃO PAULO
 MUNICÍPIO E COMARCA DE BARUERI
CARTÓRIO DE JARDIM SILVEIRA
 AVENIDA MUNICIPAL N.º 164 — FONES: 422-1654 e 422-1442
Bel. Nelson Caldeira
 ESCRIVÃO
José Carlos de Oliveira
 OFICIAL MAIOR
Manoel Baptista Pereira e Claudia Regina A. Leite
 escrivães autorizados

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA .-

OUTORGANTES SEIKI KOGA e sua mulher .-

OUTORGADOS SEBASTIÃO MARQUES DA CUNHA .-

DATA 25 DE fevereiro DE 1992 .-

CARTÓRIO REGISTRO CIVIL E ANEXOS
 Distrito Jardim Silveira - Barueri - SP
JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA
 Escrivão Interino

VALOR Cr\$ 700.000,00 .-

LIVRO N.º 65 .- FLS. 072/073 .-


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09, sob o número 10144979420208260068. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94/2020.8.26.0068 e código C87BA10.



Patricia Saj Perita
 CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

fls. 24



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MUNICÍPIO E COMARCA DE BARUERI
ESTADO DE SÃO PAULO
CARTÓRIO DE JARDIM SILVEIRA
AV. MUNICIPAL, 184 - FONE: 422-1422 - 132-1054
Bel. Nelson Caldeira
Escrivão

LIVRO 45 - FLR. 072/073 - 1o. TABELADO

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.
VALOR DA VENDA.....CR\$700.000,00/-
VALOR VENAL.....CR\$118.308,07/-

Cartório de Registro Civil e Anúns
Doutor Jardim Tinoca - Barueri - SP
JOSE CARLOS DE OLIVEIRA
Escrivão

Sã-o-Pãulo quantos esta pública escritura virem que, aos vinte e cinco (25) dias do mês de fevereiro do ano de mil novecentos e noventa e dois (1.992), neste distrito de JARDIM SILVEIRA, município e comarca de BARUERI, Estado de SÃO PAULO, em cartório, perante mim escrevente habilitado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedores, SEIKI KOGA, economista, portador da cédula de identidade RG, número 3.805.535, SSP/SP, e do CIC número 565.210.908-44, e sua mulher Dona EPÍGENIA MENDES JUNQUEIRA KOGA, professora, portadora da cédula de identidade RG número 5.336.131, SSP/SP, e do CIC número 862.848.278-49, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste distrito, à Rua Romão Silveira, número 266, neste ato representados por ARTUR VIEIRA, português, casado, do comércio, portador da cédula de identidade de estrangeiro RG, número 2.439.886 -RE número 518.268, e do CIC número 196.164.148-07, residente e domiciliado à Rua Alexandre Alori, número 509, Jardim Primavera, em São Paulo, Capital, nos termos da procuração de 19 de janeiro de 1.991, lavrada no livro número 27, fls. 070, deste cartório, e do outro lado, como outorgado comprador, SEBASTIÃO MARQUES DA CUNHA, montador chefe, portador da cédula de identidade RG, número 5.557.604, SSP/SP, e do CIC número 530.440.378-91, casado no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77 (conforme Escritura de Pacto Antenupcial, devidamente registrada sob número 2.986, em 15 de janeiro de 1.981, no 10o. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital) com Dona SÔNIA MARIA MARQUES DA CUNHA, do lar, portadora da cédula de identidade RG, número 8.272.139, SSP/SP, e do CIC número 003.991.088-79, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua da Glória, número 754, Liberdade, em São Paulo, Capital. Os presentes reconhecidos entre si e identificados como os próprios por mim escrevente habilitado, em vista dos documentos apresentados, do que dou fé. E, pelos outorgantes vendedores, me foi dito que a justo título são senhores e legítimos possuidores de UM TERRENO URBANO, constituído de parte do LOTE 19, designado por LOTE NÚMERO 19-A (DEZENOVE-A), DA QUADRA NÚMERO 18 (DEZITO), do loteamento denominado "JARDIM SILVEIRA", situado no distrito do mesmo nome, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, medindo 5,00m. (cinco metros), de frente para a RUA MARGARIDA GALVÃO, por 25,00m. (vinte e cinco metros), da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde divide com o lote número 18; 25,00m. (vinte e cinco metros), do lado esquerdo, no mesmo sentido, onde divide com o lote número 19-B, tendo nos fundos a largura de 05,00m. (cinco metros), onde divide com o lote número 07, encerrando a Área de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri, sob número 00-23154-21-06-0093-00-000-1-48, sendo Cr\$118.308,07, o seu valor venal para o exercício de 1.992. Imóvel esse descrito que foi adquirido pelos outorgantes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09, sob o número 1014497942020206260068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código C87BA10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

Rs. 25

CARTÓRIO REGISTRO CIVIL E ANEXOS
 Distrito Jardim Silveira - Barueri - SP
JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA
 Escritário Inteiro

vendedores em maior área, por força da Escritura de Venda e Compra e Cessão de 28 de fevereiro 1.986, lavrada no livro 36, fls.84/87, deste cartório, devidamente registrada sob número 02, Matrícula 62.052, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, SP. Que, possuindo o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extra-judiciais, estão justos e contratados para vendê-lo ao outorgado comprador, **SERASTINO MARQUES DA CUNHA**, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tãe, pelo preço certo e previamente ajustado de Cr\$700.000,00 (setecentos mil cruzeiros), que confessam já haverem recebido do outorgado em boa e corrente moeda nacional, dando ao mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pagamentos e satisfeitos para nunca mais o repetir, desde já cede e transfere-lhe toda a posse, jus, domínio, direito e ação que exercias sobre o imóvel ora vendido, para que dele o mesmo comprador use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, obrigando-se a vendedores por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamados à autoria. Declaram eles outorgantes vendedores expressamente sob as penas da lei: a)- que, não são empregadores, nem produtores rurais, não estão sujeitos às exigências e restrições previstas na Lei Orgânica do Instituto de Administração Financeira e Assistência Social (IAPAS); b)- que, não existe feito ajuizado fundado em ação real ou pessoal sobre o imóvel ora objetivado, e apresentaram a certidão de propriedade com negativa de alienações, a qual fica em poder do outorgado comprador. Aquisição pelo outorgado comprador me foi dito: a)- que, aceita os presentes termos; b)- que, tem pleno conhecimento da Lei numero 7.433/85 e seu regulamento, Decreto numero 93.240/86, dispensando expressamente para este ato a apresentação das certidões nela mencionadas; c)- que, assume a obrigação e responsabilidade por qualquer débito fiscal eventualmente existente sobre o imóvel ora objetivado. Finalmente pelas partes contratantes, falando cada um por sua vez me foi dito que ficam autorizadas e requeridas todas as averbações e demais atos necessários ao perfeito registro da presente, no cartório de registro de imóveis competente. O imposto sobre transmissão (Ista), devido pela presente, no valor de Cr\$35.000,00, foi pago hoje na Prefeitura Municipal de Barueri, conforme nota mecanicamente autenticada sob número 105. Valido o ato das emolumentos Cr\$700.000,00. ASSIM o qual feita a leitura das partes lavrei esta escritura, a qual foi lida e acharam-na conforme outorgaram, tendo a presença de testemunhas, de acordo com o artigo 1.009, da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de São Paulo. Eu, Manoel Baptista Pereira, escrevi e registrei esta escritura de venda e cessão de direitos de propriedade em duas vias, uma para o outorgado comprador e outra para o outorgado vendedor. (a.a.) ARTUR VIEIRA - SERASTINO MARQUES DA CUNHA. Eu,....., datilografar, conferi, subscrevo e

Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP

1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP
 Documento nº 02 Matrícula 62.052
 de 28 de fevereiro de 1986
 em 22 de março de 2002
 no talonário nº 1002
 Barueri, 22 de março de 2002

RESPONSÁVEL
 Manoel Carvalho Lima

TEST..... DA VERDADE
 JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09, sob o número 1014497942020260068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código C87BA10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA: **88553** FICHA: **001** LIVRO N.º **65** - REGISTRO GERAL
Barueri, 22 de abril de 1992

Imóvel: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, à -
RUA MARGARIDA GALVÃO, constituído de par-
te do lote nº 19, designado por LOTE Nº 19-A DA QUADRA Nº 18,
do loteamento denominado "JARDIM SILVEIRA, situado no Distri-
to do mesmo nome, neste Município e Comarca de Barueri-SP, -
com a área de 125,00 metros quadrados, tendo as seguintes me-
didas e confrontações: 5,00 metros de frente para a citada -
Rua Margarida Galvão; por 25,00 metros da frente aos fundos-
do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde divi-
de com o lote nº 18; 25,00 metros do lado esquerdo, no mesmo
sentido, onde divide com o lote nº 19-B, tendo nos fundos a
largura de 5,00 metros, onde divide com o lote nº 07.-

CADASTRO: 00-23154-21-06-0093-00-000-1-48.-

PROPRIETÁRIOS: SEIKI KOGA, economista, portador do RG número
3.808.809-SSP-SP, e do CIC Nº 565.210.908-44, e sua mulher -
SCNIA MARIA MENDES JUNQUEIRA KOGA, professora, portadora do RG
nº 8.272.131-SSP-SP., e do CIC Nº 862.848.278-49, ambos bra-
sileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, -
anteriormente a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no -
distrito de Jardim Silveira, nesta Comarca, à Rua Romão Sil-
veira, nº 266.-

REGISTRO ANTERIOR: R.02/ Matrícula nº 62.052, deste Cartório
Imobiliário.-

O Escrevente Autorizado: *Mauricio* (Mauricio Carvalho Lima)
O OFICIAL: *Lupe*

R.01, em 22 de abril de 1992.-
Pela escritura lavrada aos 25.02.1992, às fls. 072/073, do -
livro 65, no Tabelionato do Distrito de Jardim Silveira, nes-
ta Comarca, os proprietários SEIKI KOGA e sua mulher EFIGE-
NIA MENDES JUNQUEIRA KOGA, já qualificados, TRANSMITIRAM --
por venda feita, o imóvel objeto desta matrícula, a SEBAS --
TIÃO MARQUES DA CUNHA, montador chefe, portador do RG nº ---
5.557.604-SSP-SP, e do CIC Nº 530.440.378-91, casado no regi-
me da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/-
77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o
nº 2.986, no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Pau-
lo, com SCNIA MARIA MARQUES DA CUNHA, do lar, portadora do --
RG nº 8.272.139-SSP-SP, e do CIC Nº 003.991.088,79, ambos --
brasileiros, residentes e domiciliados à Rua da Glória, nº --
754, Liberdade, em São Paulo, pelo valor ajustado de Cr\$ --
700.000,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições.-VV.
Cr\$ 192.010,89.-

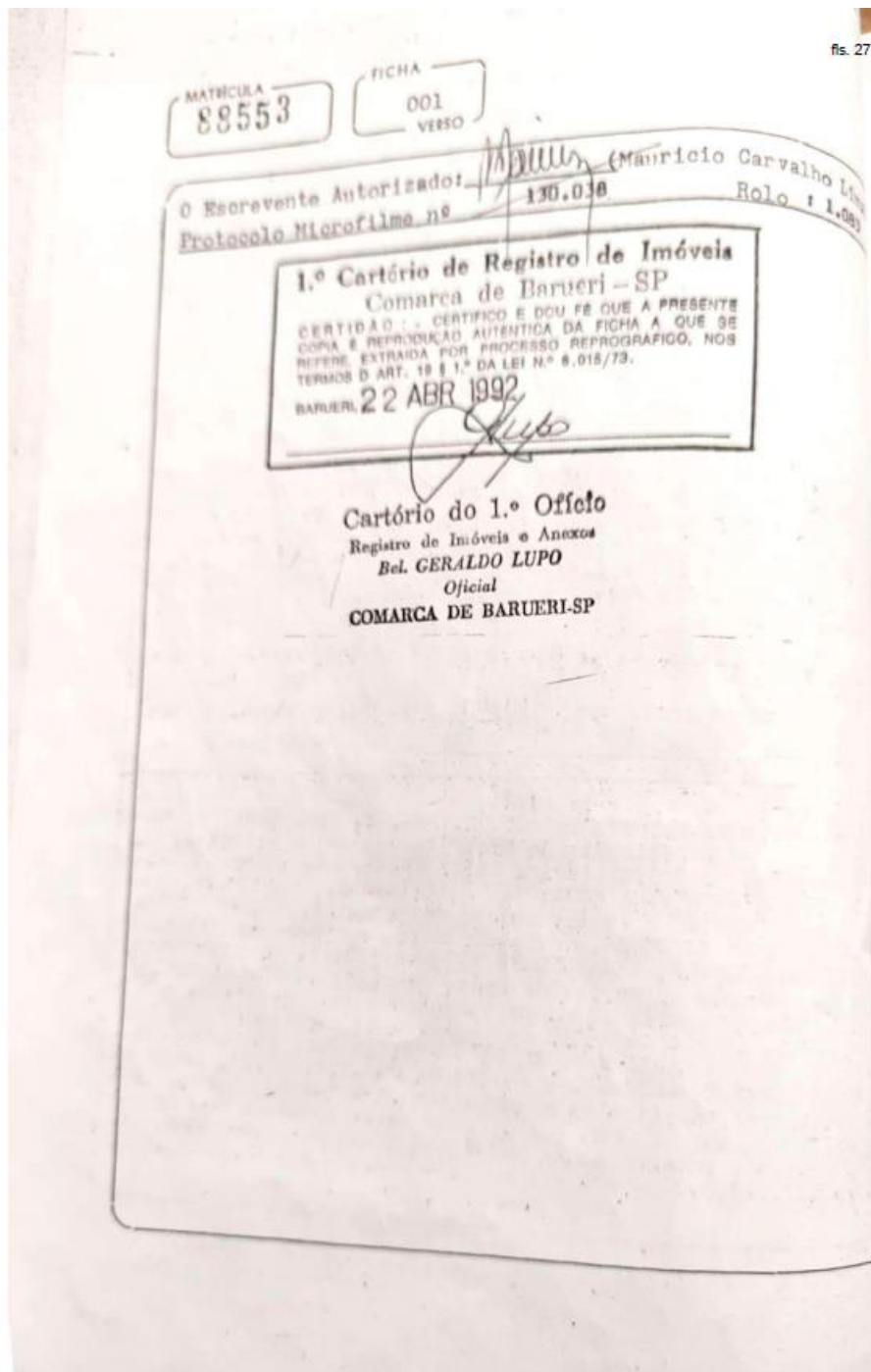
=continua no verso=

fls. 26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09, sob o número 10144979420.208260.068
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código C87BA10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)



fs. 27

o documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09, sob o número 101449794.20.20.8.26.0068 e código C87BA10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.20.20.8.26.0068 e código C87BA10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.20.20.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP**
BEL GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA: **88553** RCHA: **001** LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 22 de abril de 1992

Imóvel: UM TERCEIRO FRANGO, sem benfeitorias, à -
RUA MARGARIDA GALVÃO, constituído de par-
te do lote nº 19, designado por LOTE Nº 19-A DA QUADRA Nº 18,
do loteamento denominado "JARDIM SILVEIRA, situado no Distri-
to do mesmo nome, neste Município e Comarca de Barueri-SP, -
com a área de 125,00 metros quadrados, tendo as seguintes me-
didas e confrontações: 5,00 metros de frente para a citada -
Rua Margarida Galvão; por 25,00 metros da frente aos fundos-
do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde divi-
de com o lote nº 18; 25,00 metros do lado esquerdo, no mesmo
sentido, onde divide com o lote nº 19-B, tendo nos fundos a
largura de 5,00 metros, onde divide com o lote nº 07.-

CADASTRO: 00-23154-21-06-0093-00-000-1-48.-

PROPRIETÁRIOS: SEIKI KOGA, economista, portador do RG número
3.230.131-SSP-SP, e do CIC Nº 565.210.908-44, e sua mulher -
LEFONIA MENDES JUNQUEIRA KOGA, professora, portadora do RG
nº 3.230.131-SSP-SP., e do CIC Nº 862.848.278-49, ambos bra-
sileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, -
anteriormente a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no -
distrito de Jardim Silveira, nesta Comarca, à Rua Romão Sil-
veira, nº 266.-

REGISTRO ANTERIOR: R.02/ Matrícula nº 62.052, deste Cartório
Imobiliário.-

O Escrevente Autorizado: *Maurício* (Maurício Carvalho Lima)
O OFICIAL: *Lupe*

R.01, de 22 de abril de 1992.-
Pela escritura lavrada aos 25.02.1992, às fls. 072/073, do -
livro 65, no Tabelionato do Distrito de Jardim Silveira, nes-
ta Comarca, os proprietários SEIKI KOGA e sua mulher EFIGE-
NIA MENDES JUNQUEIRA KOGA, já qualificados, TRANSMITIRAM --
por venda feita, o imóvel objeto desta matrícula, a SERBAS-
TIÃO MARQUES DA CUNHA, montador chefe, portador do RG nº -
5.557.604-SSP-SP, e do CIC Nº 530.440.378-91, casado no regi-
me da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/-
77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o
nº 2.986, no 102 Cartório de Registro de Imóveis de São Pau-
lo, com SONIA MARIA MARQUES DA CUNHA, do lar, portadora do
RG nº 8.272.139-SSP-SP, e do CIC Nº 003.991.088,79, ambos --
brasileiros, residentes e domiciliados à Rua da Glória, nº -
754, Liberdade, em São Paulo, pelo valor ajustado de Cr\$ --
700.000,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições.-VV.
Cr\$ 192.010,89.-

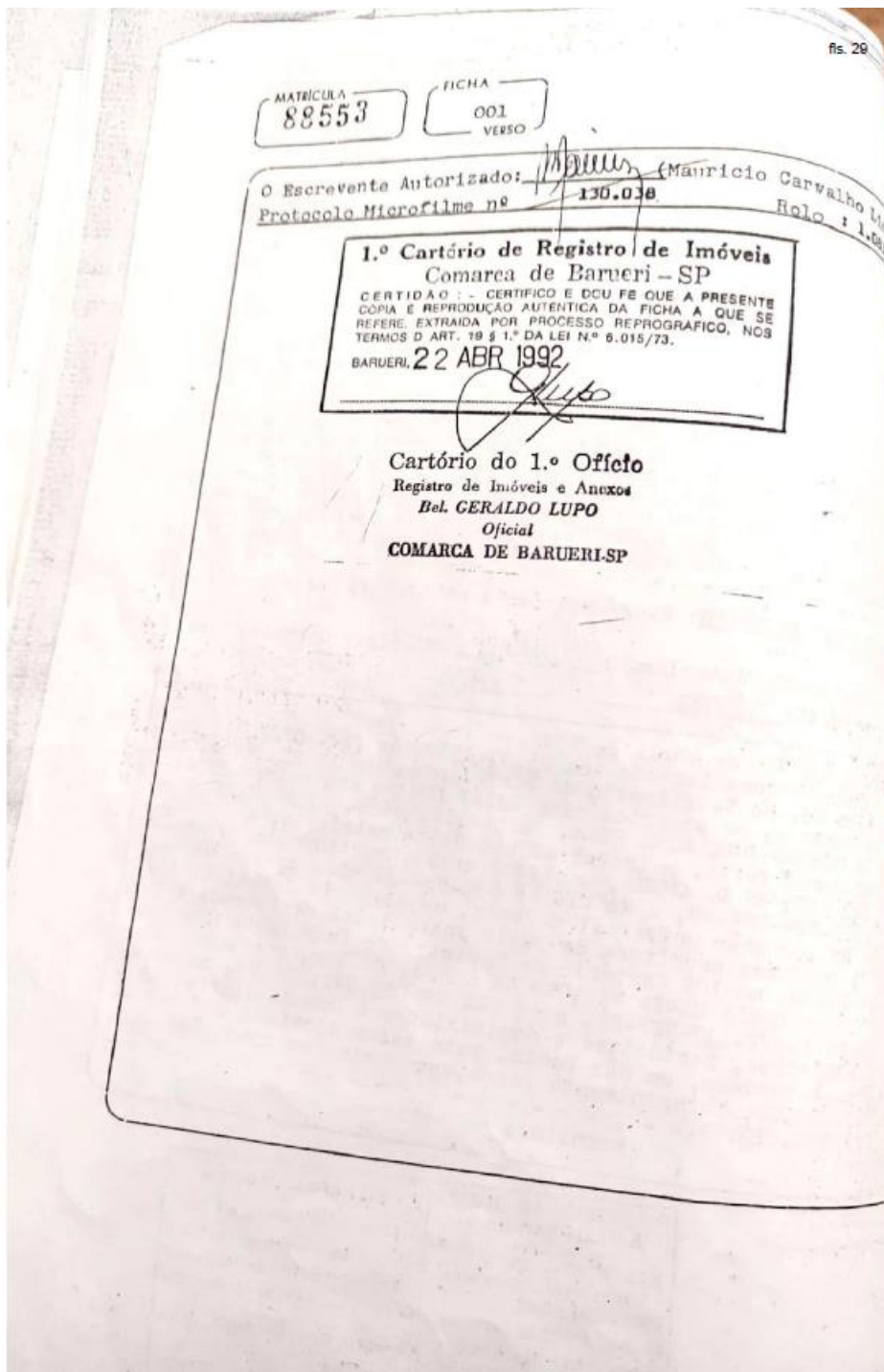
-continua no verso-

<p>6.º OFÍCIO DE NOTAS Av. João Pinheiro, 83 TABELADO</p> <p>JOÃO TEODORO DA SILVA <input type="checkbox"/> ESCRIVENTES SUBSTITUTOS</p> <p>Manoel Ferreira Pinheiro <input type="checkbox"/> Alto Faria Martins Teodoro <input type="checkbox"/> Mário das Neves Teodoro de Almeida <input type="checkbox"/> Mário de Lourdes Teodoro da Silva <input type="checkbox"/> Mário Martins Teodoro Feres <input type="checkbox"/> Mário Martins Teodoro Herold <input type="checkbox"/> Lúcia Maria Soares Cavalli <input type="checkbox"/> FRANZISCA DOS SANTOS <input type="checkbox"/></p>	<p>PÚBLICA - FORMA (Dec. - Lei 2.148/48, art 2º)</p> <p>Recebe-se a autenticidade desta cópia reprográfica, conferida com o documento a mim apresentado.</p> <p>Deu fé, São Horizonte, MG, 18 de Abril de 1992</p> <p>Em testemunha <i>Lupe</i> do Oficial</p>
--	--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRA D A e Tribunal de Justica do F... Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/vp/ar... Confirmação nº 1014497-94.2020.8.26.0068

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/vp/arbr/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

FEDERATIVA DO

1. CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS BARUERI
RUA DA LIBERDADE, 454 - VILA BOA VISTA.-

Bel. GERALDO LUPO, Oficial do 1. Cartório de Registro de Imóveis, CPF 084.500.808-00

CERTIFICA

que o presente título foi protocolado em 22/04/92 sob o número 130.030, microfilmado e nesta data, procedidos os seguintes atos:

REGISTRO 01 / MATRICULA N. 88.553
AVERBACAO 03 / MATRICULA N. 62.052

fls. 30

BARUERI, 22 de ABRIL de 1992

OFICIAL

1.º Ofício

Cartório do 1.º Ofício
Registro de Imóveis e Anexos
Bel. GERALDO LUPO
Oficial
COMARCA DE BARUERI-SP

1014497-94/2020.8.26.0068 e código F876D2D

EMOLUMENTOS DO CARTORIO:			
Registro(s)	: Cr\$	38.504,30	
Averbacao(coes)	: Cr\$	1.000,00	
Segunda(s) Via(s)	: Cr\$	480,00	
Certidao(coes)	: Cr\$	240,00	
Proc. de Dados	: Cr\$	1.200,00	
Microfilmagem	: Cr\$	41.424,30	
SUB-TOTAL	: Cr\$	11.184,56	
EMOLUMENTOS DO ESTADO	: Cr\$	8.284,86	
CONTRIB. APOSENTADORIA	: Cr\$	60.893,72	
T O T A L	: Cr\$	70.000,00	
Deposito n.132.089	: Cr\$	9.106,28	
Saldo a restituir	: Cr\$		

Emolumentos do Estado e contribuicao de aposentadoria recolhidos pela guia n. 74/92

Declaro que nesta data, recebi a 1. via deste recibo.
(a).....
Nome :.....
End. :.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09, sob o número 101449794/2020.8.26.0068 e código F876D2D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94/2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP**
Bel. João de Siqueira
Oficial

MATRÍCULA: **62052** FOLHA: **001** LIVRO N.º **2** - REGISTRO GERAL
O OFICIAL: *[Assinatura]*

IMÓVEL:- LOTE Nº 19 DA QUADRA 18, do loteamento denominado-
Jardim Silveira, distrito do mesmo nome, neste mu-
nicípio e comarca de Barueri, medindo 10,00m de frente para
a Rua W, por 25,00m da frente aos fundos, em ambos os lados
tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a --
area de 250,00m2, confrontando do lado direito de quem da --
rua elha para o terreno com o lote 18, do lado esquerdo com
o lote 20 e nos fundos com o lote 07.- INSCRIÇÃO CADASTRAL-
00-23154-21-06-009300-000-1,48.-

PROPRIETÁRIA:- AUXILIADORA PREDIAL S/A, com sede à Rua Sete
de Setembro nº 1.116 - Porto Alegre - Estado do Rio Grande-
do Sul e filial à Travessa do Ouvidor nº 32 - Rio de Janeiro-
RJ, inscrita no CGC sob nº 92.680.600/0001-19.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 283, deste Cartório. Ba-
rueri, 31 de março de 1986.-

O ESCRIVENTE *[Assinatura]* O OFICIAL *[Assinatura]*
(MAURICIO CARVALHO LIMA) ov

AV-01/62.052 - Em 31 de março de 1986.
Pela supraditação contida na escritura pública lavrada aos -
28 de fevereiro de 1986, às fls. 84/87 do livro 36, no ta-
belião nº de Jardim Silveira, desta comarca, procede-se a -
presente averbação para constar que a Rua W passou a denomi-
nar-se RUA MARGARIDA GALVÃO, o que se comprova pelo recibo
do IPTU expedido pela Prefeitura Municipal de Barueri-SP,
relativo ao exercício de 1986.-

O ESCRIVENTE *[Assinatura]* O OFICIAL *[Assinatura]*
(MAURICIO CARVALHO LIMA) ov

R-02/62.052 - Em 31 de março de 1986
Pela mesma escritura referida na AV-01, supra, a proprietá-
ria supra nomeada e qualificada, TRANSMITIU, por venda, o -
imóvel desta matrícula a SEIKI KOGA, brasileiro, economista
RG nº 3.805.535-SP e CIC nº 565.210.908-44, casado no regi-
me da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com EFIGE-
NIA MENDES JUNQUEIRA KOGA, brasileira, professora, RG nume-
ro 5.336.131-SP e CIC nº 862.848.278-49, residentes e domi-
ciliados em Jardim Silveira, desta comarca, à Rua Romão Sil-
veira nº 266, pelo preço de Cr\$2.317, inclusive o valor de
outros imóveis.- Valor da cessão:- Cr\$5.400.000, inclusive

-----CONTINUA NO VERSO-----

fls. 31

o documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09, sob o número 1014497942020260068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código C87BA10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

MATRICULA **62052** FOLHA **001** VERSO

inclusive, também, o valor de outros imóveis
O ESCRIVENTE *Maurício* O OFICIAL *Lupe*
(NAURICIO CARVALHO LIMA)

Av.03, em 22 de abril de 1.992.-
Procede-se esta averbação, tendo em vista a escritura lavrada em 25.02.1992, as fls. 72/73, do livro 65, no Tabelião do Distrito de Jardim Silveira, nesta comarca, instruída com Alvará nº 200/91, expedido aos 27.05.1991, planta de desdobro, aprovada aos 27.05.1991, pela citada Prefeitura e memorial descritivo, para constar que do imóvel desta matrícula, foi desmembrado um TERRENO com a área de 125,00 m², designado para fins e efeito de localização, nos supra citados documentos, como LOTE 19-A, o qual nesta data foi MATRICULADO sob o nº 88.553 neste cartório, onde encontra-se minuciosamente descrito, caracterizado e confrontado.

O Escrevente autorizado: *Maurício* (maurício carvalho lima)
Protocolo microfilme nº ~~130.038~~ Rolo : 1.083

**1.º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Barueri - SP**

CERTIDÃO : - CERTIFICO E DOU FE QUE A PRESENTE
CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA FICHA A QUE SE
REFERE, EXTRAÍDA POR PROCESSO REPROGRÁFICO, NOS
TERMOS DO ART. 19 § 1.º DA LEI Nº 6.015/73.

BARUERI, 22 ABR 1992

Lupe

Cartório do 1.º Ofício
Registro de Imóveis e Anexos
Bel. GERALDO LUPO
Oficial
COMARCA DE BARUERI-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09:09, sob o número 101449794202020821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014497-94/2020.8.26.0068 e código C37/A10.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

8773 =

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
Bel. João de Siqueira
Oficial

MATRÍCULA: 62052 FOLHA: 001 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
O OFICIAL: *[Assinatura]*

IMÓVEL:- LOTE Nº 19 DA QUADRA 10, do loteamento denominado Jardim Silveira, distrito do mesmo nome, neste município e comarca de Barueri, medindo 10,00m de frente para a Rua W, por 25,00m de frente nos fundos, em ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando de lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 18, do lado esquerdo com o lote 20 e nos fundos com o lote 07.- INSCRIÇÃO CADASTRAL-00-23154-21-06-009300-000-1+48.-

PROPRIETÁRIA:- AUXILIADORA FUNDIAL S/A, com sede à Rua Sete de Setembro nº 1.116 - Porto Alegre - Estado do Rio Grande do Sul e filial à Travessa do Ouvidor nº 32 - Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC sob nº 92.680.600/0001-19.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 283, deste cartório. Barueri, 31 de março de 1986.-

O ESCRIVENTE *[Assinatura]* O OFICIAL *[Assinatura]*
(MAURICIO CARVALHO LIMA)

AV-01/62.052 - Em 31 de março de 1986. Pela autorização contida na escritura pública lavrada aos 28 de fevereiro de 1986, às fls. 84/87 do livro 36, no tabelionato de Jardim Silveira, desta comarca, procede-se a presente averbação para constar que a Rua W passou a denominar-se RUA MARGARIDA GALVÃO, o que se comprova pelo recibo de IPTU, expedido pela Prefeitura Municipal de Barueri-SP, relativo ao exercício de 1986.-

O ESCRIVENTE *[Assinatura]* O OFICIAL *[Assinatura]*
(MAURICIO CARVALHO LIMA)

R-02/62.052 - Em 31 de março de 1986. Pela mesma escritura referida na AV-01, supra, a proprietária supra nomeada e qualificada, TRANSMITIU, por venda, o imóvel desta matrícula a SEIKI KOGA, brasileiro, economista RG nº 3.805.535-SP e CIC nº 565.210.908-44, casado no regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com EFÍGENIA MENDES JUNQUEIRA KOGA, brasileira, professora, RG número 5.336.131-SP e CIC nº 862.848.278-49, residentes e domiciliados em Jardim Silveira, desta comarca, à Rua Romão Silveira nº 266, pelo preço de Cr\$2.317, inclusive o valor de outros imóveis.- Valor da cessão:- Cr\$5.400.000, inclusive

-----CONTINUA NO VERSO-----

<p>6.º OFÍCIO DE NOTAS Av. João Pinheiro, 33 TABELIÃO JOÃO TEODORO DA SILVA ESCRIVENTES SUBSTITUTOS Manoel Ferreira Padrosa Alta Fátima Marinho Teodoro</p>	<p>PÚBLICA - FORMA (Dec. - Lei 2.148/40, art 2.º) Reconheço a autenticidade desta cópia reprográfica, conferida com o documento a mim apresentado.</p>
---	--

fls. 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09, sob o número 1014497942020260068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código C87BA10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

fls. 34

MATRÍCULA A: **62052** FOLHA: **001**
VERIFICAÇÃO

Inclusivo, também o valor de outros imóveis.
O ESCRIVENTE: *Maurício Darvado Lima*
(MAURICIO DARVADO LIMA) O OFICIAL: *[assinatura]*

VALOR

Valor do imóvel	240,00
Valor do terreno	64,30
Valor do imóvel	93,90
TOTAL	398,20

SELOS PAROS POR VERRE
N.º 15192

20/04/1892

Registro de Imóveis/Barneri
Maria Vergínia Bertolucci
Escriturante Autorizada

Este documento só terá valor com a autenticação mecânica do Cartório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE CRAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2020 às 09:09, sob o número 10144979420.208280.068 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código C87BA10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 24/01/2022 às 17:28, sob o número WBRE22700074904 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014497-94.2020.8.26.0068 e código F876D2D.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)



Prefeitura Municipal de Barueri
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 175116/2021I

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de **2021** ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 28.438,91 (VINTE E OITO MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E OITO REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS):

Lote.....:	19-A
Quadra.....:	18
Logradouro.....:	RUA MARGARIDA GALVAO
Nº Atual.....:	100
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	
Bairro.....:	JARDIM SILVEIRA / SILVEIRA
Inscrição Atual.....:	23124.24.55.0093.00.000.1
Inscrição Anterior...:	23154.21.06.0093.00.000.1
Valor Venal do Terreno.....: R\$	3.427,37
Valor Venal da Construção...: R\$	25.011,54
Valor Venal do Imóvel.....: R\$	28.438,91


A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço: http://www.barueri.sp.gov.br { http://www.barueri.sp.gov.br }	Informações para Verificação de Autenticidade	
	Nº de Inscrição :	23124.24.55.0093.00.000.1
Certidão expedida gratuitamente.	Código de autenticidade :	136P.4096.3397.1012007-C
Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005	Data de emissão :	02/08/2021
	Hora de emissão :	11:55:53

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta e Luz, 84 -
CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-8000



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

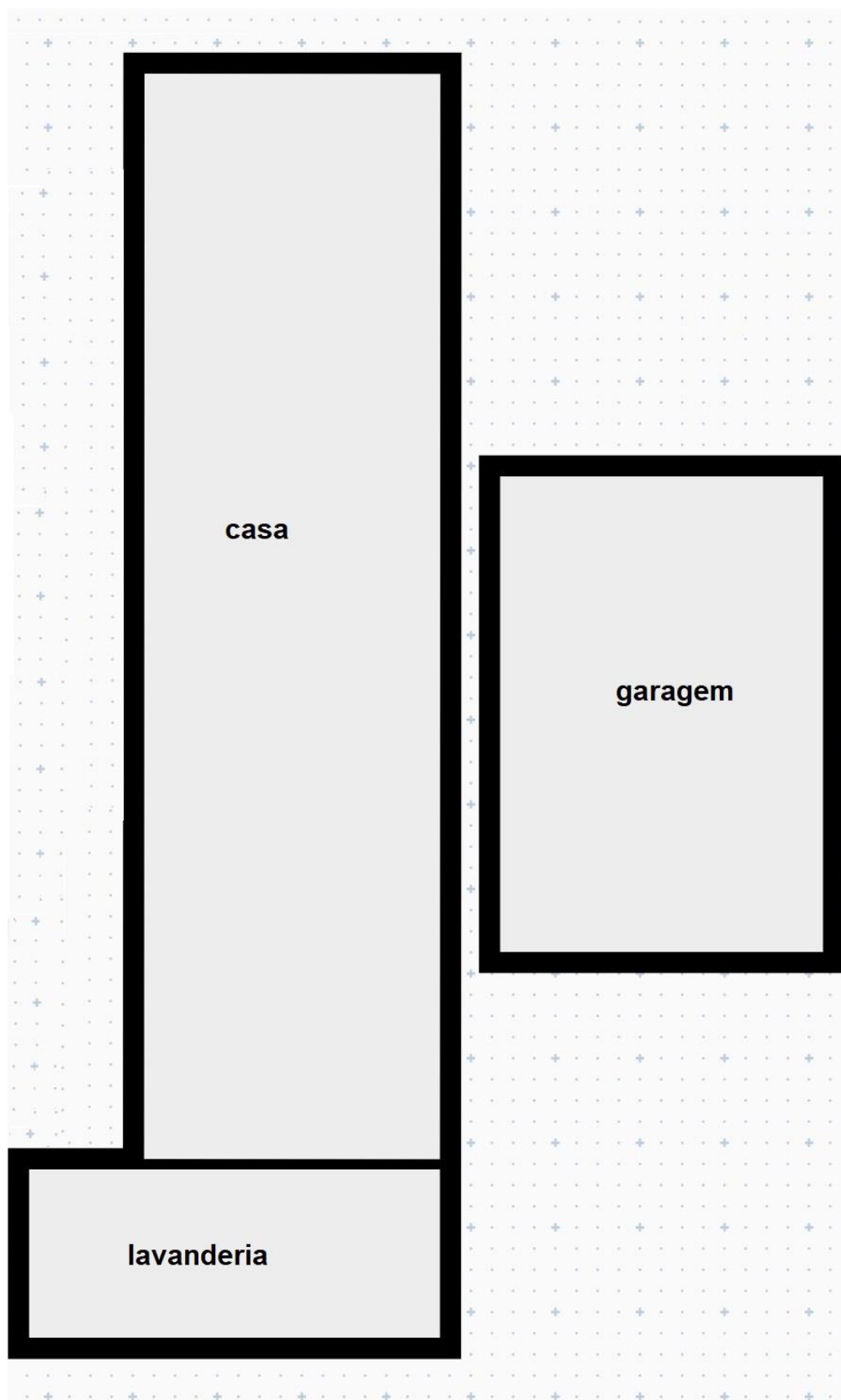
**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

 Prefeitura Municipal de Barueri Demonstrativo dos Valores em Reais												
INSCRIÇÃO CADASTRAL		23124.24.55.0093.00.000.1		FACE	1		NÚMERO DO CARNE		0012331			
ÁREA TERRENO	125,00	ÁREA CONSTRUÍDA	82,00	TESTADA	5,00		VALOR M² TERRENO	25,03		VALOR M² CONSTRUÇÃO	435,74	
ALÍQUOTA TERRITORIAL	0,00	ALÍQUOTA PREDIAL	0,50	VALOR VENAL DO IMÓVEL		28.438,91		VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL	0,00		VALOR ANUAL IMPOSTO PREDIAL	142,20
FRAÇÃO IDEAL	0,000000											
INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR				IPTU		2021						
23154.21.06.0093.00.000.1												

Avisos Importantes

- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.
- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.
- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentados neste carnê, entre em contato com a prefeitura.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

CURRICULO

Pelo presente, eu **PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ**, corretora de imóveis; credenciada e habilitada pelo **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (CRECI / COFECI) – sob nº 74535, cadastrada no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) sob nº 18122**, tendo cursado para **PERITO JUDICIAL** pelo **INSTITUTO JB OLIVEIRA sob nº 04.0105-16, Embaixadora da Cidade, Delegada Estadual da Concidades/SP, Graduada em CURSO SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS** pela **ANHEMBI MORUMBI**; e Pós Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícias pela Faculdade Cidade Verde; Pós-graduação em curso de Perícia Criminal e Cível pela Faculdade Verbo Jurídico; Cursado Grafologia, Documentologia Y Falsedades Documentales por The **UNIPASS University, UNISAP** y el respaldo del Consejo Nacional de Criminologis y Ciencias de Seguridad de España, la **Asociación Europea de Peritos Judiciales y la Federación Internacional de Peritos de la Unión Europea** Cursado **Grafotecnia e Documentoscopia por eGlifos**; Perita Judicial Habilitada junto ao TJSP para Avaliação de Imóveis e Perícia Grafotécnica; declaro pelo presente instrumento que compareci no imóvel atendendo a solicitação conforme nomeação fls.49-60 do processo em epígrafe para fazer esta **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**. de acordo ao art. 3º da Lei 6.530/78.

Sem mais esta perita nomeada aos autos do processo em epígrafe, encerra este laudo contendo 49 laudas, devidamente numeradas.

Barueri, 20 de janeiro de 2022



PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ
Perita Judicial