

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- HEIDECHE.....	23
TABELA INDICE CUBE SINDUSCONSP.....	24

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.

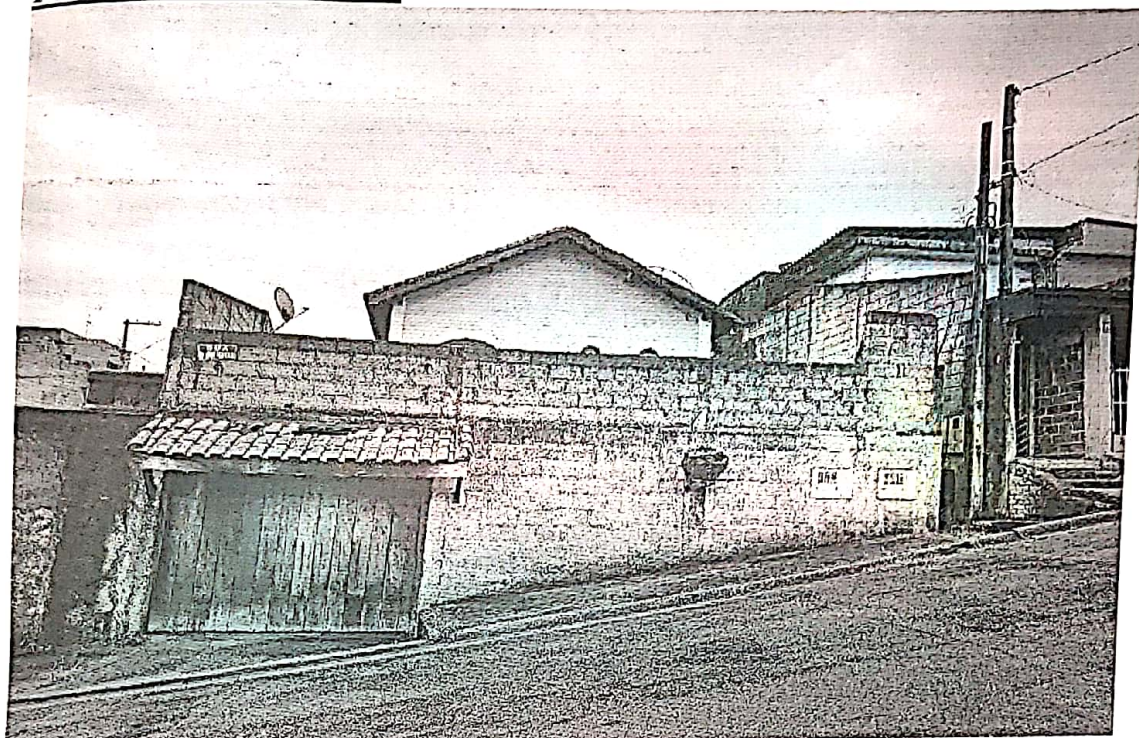
Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 29.814.

Cadastro de contribuinte nº: 02.021.022.001 possuindo 337m²,

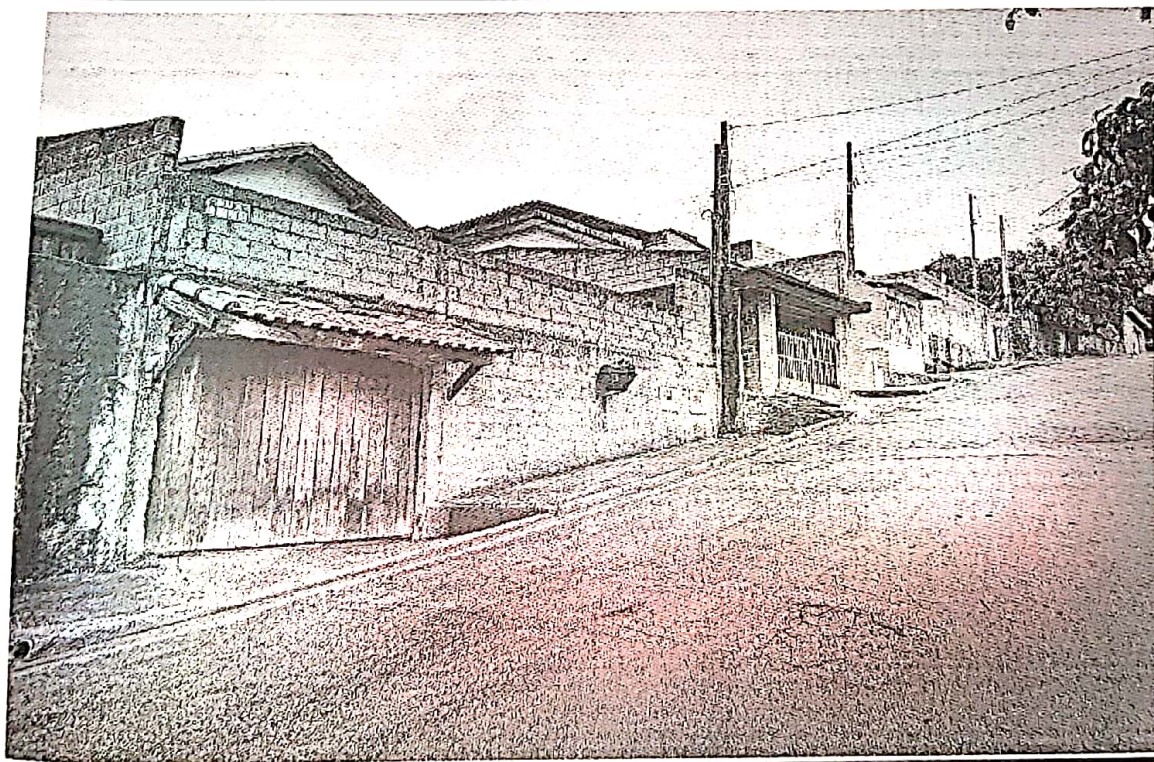
Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua: Do Amor Perfeito nº 15 – Bairro Parque Internacional.

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

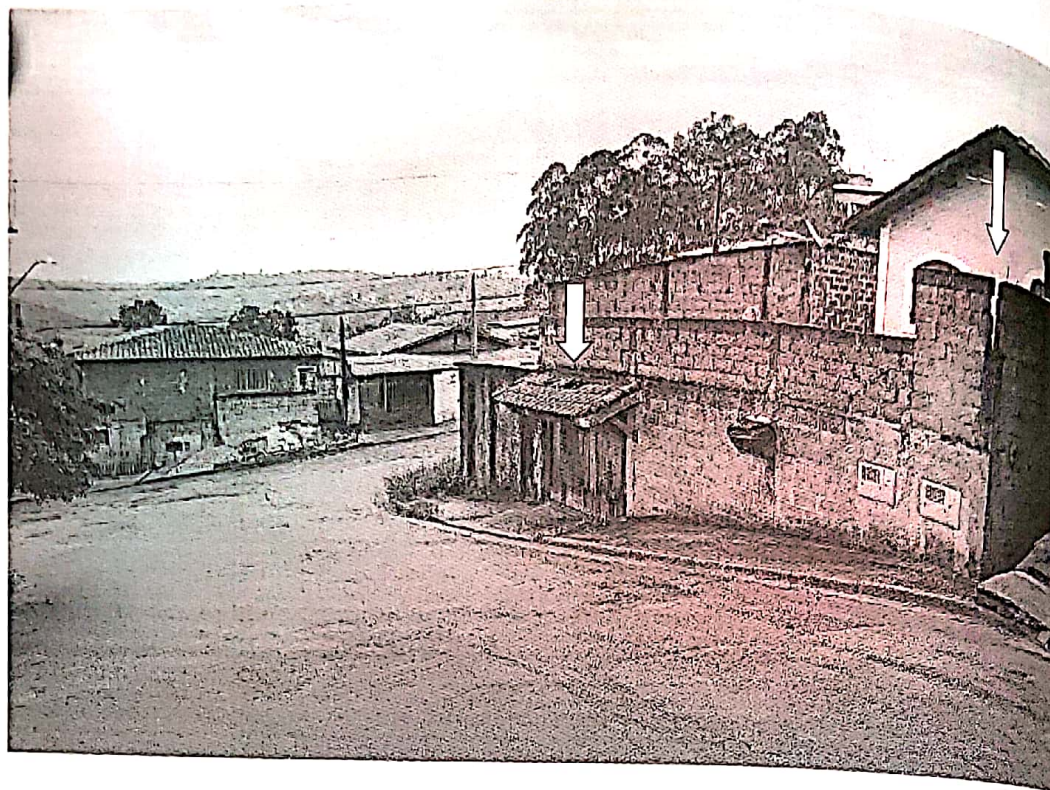
Campo Limpo Paulista/SP.

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

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

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					

740
v

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

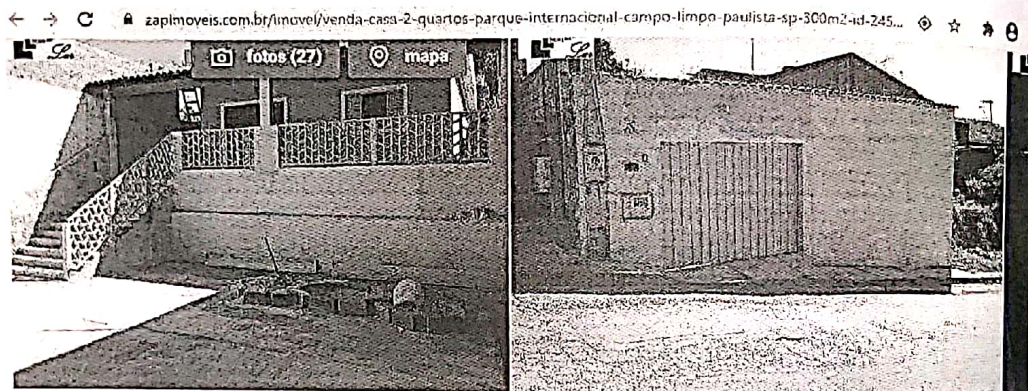
R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J

ENDEREÇO: Av. Adherbal da Costa Moreira, nº 391, Centro, Campo Limpo Pla

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

742
V

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

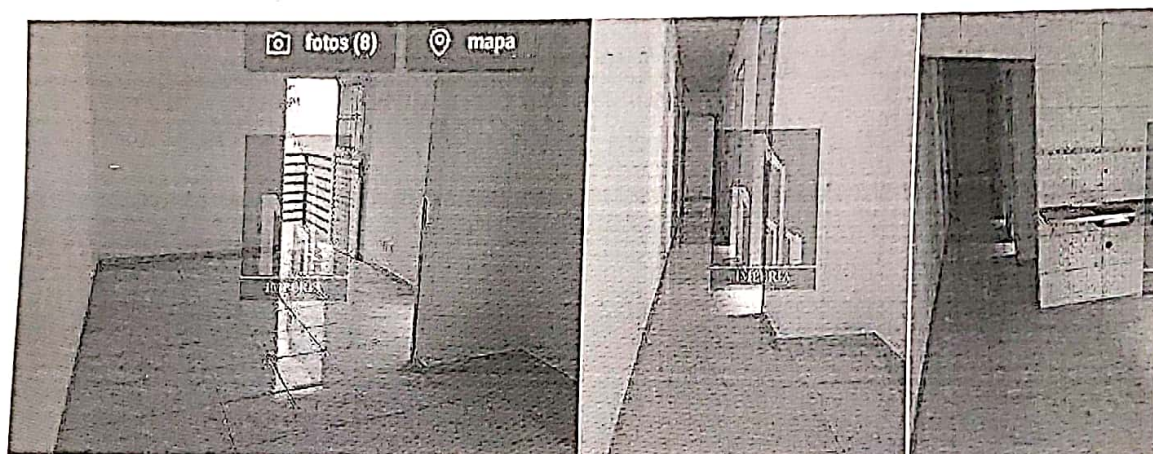
R 3 - NOME: Impéria Imobiliária CRECI: 35.161 -J

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 imobiliários	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiá	
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. FIX1693_2-954255
Rua Girassóis, 0 - Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP
VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 85.000

742

✓

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. TFG0087

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP. VER NO MAPA

300m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio
IPTU

Não informado
Não informado

SOLICITAR VALORES

TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL
 Terreno residencial para Venda
 Parque Internacional, Campo Limpo Paulista
 300,00 m² total

ANUNCIANTE
 JL Imóveis

JL
IMÓVEIS

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 12

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

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

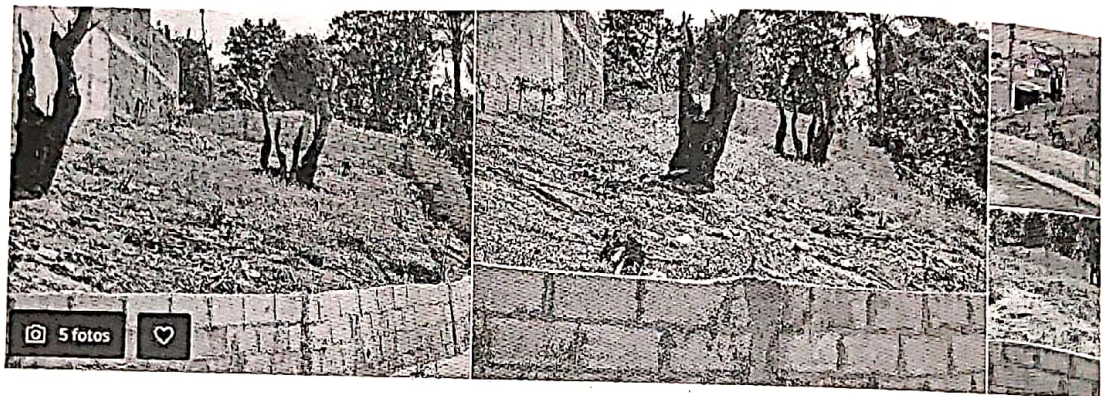
R 6 - NOME: Imobiliária Zelo

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

COMPRA

R\$ 100.000

Condomínio

Não Informado

IPTU

Não Informado

297m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

SOLICITAR VALORES

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

ANUNCIANTE
ZELO ADMINISTRAÇÃO DE
IMÓVEIS 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
FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

Campo Limpo Paulista/SP.
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:

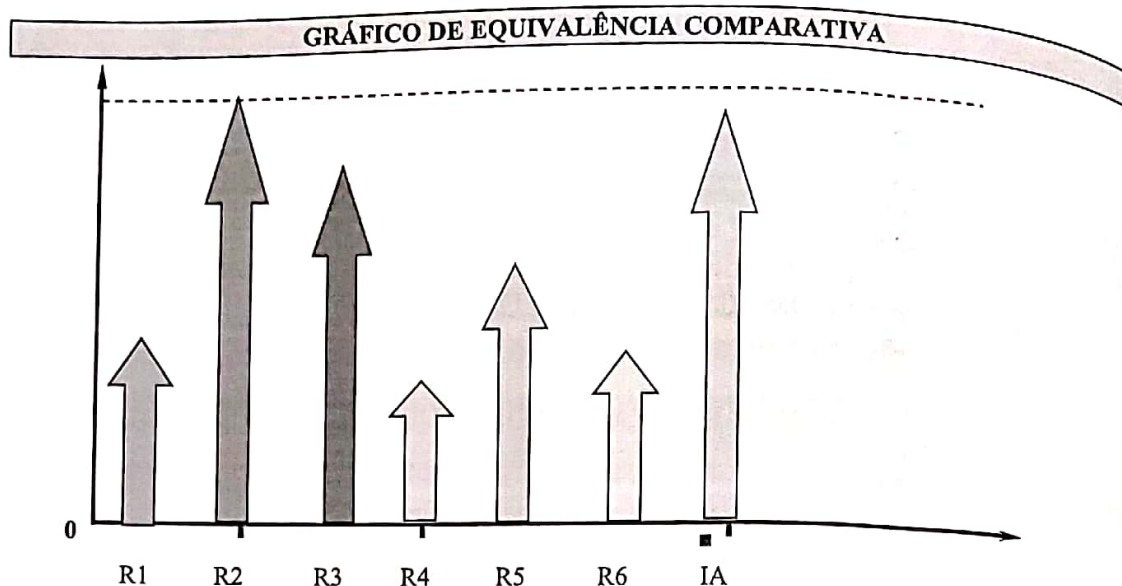
Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

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

R\$ 340,00 (valor do m² do IP) x 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



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.

799
V

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

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

Gmail - Pencia do processo: 0002605-09.2016

14/10/2020

ISRAEL FERMIANO <israel.fermiano93@gmail.com>



Perícia do processo: 0002605-09.2016

3 mensagens

24 de setembro de 2020 às 18:45

ISRAEL FERMIANO <israel.fermiano93@gmail.com>
Para: mcladvocab@uol.com.br, lbertassoli@gmail.com

Prezados Doutores

Eduardo Cambôa Florendo
Márcia Crislina Braga Congillo Tibério
Luis Fernando Bertassoli

Executados:
Antonio Carlos Farina
Sueli Aparecida do Prado

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, perito nomeado às fls. 276 do processo em epígrafe, sirvo-me da presente, em atendimento ao artigo 466 § 2º do CPC, comunicar que será realizada vistoria no imóvel requerido pelo Juízo na data e endereços a seguir:

01/10/2020 às 10:00 hs

Nos IMÓVEIS objeto da penhora ocorrida nos autos totalizando 09 imóveis localizados na cidade de Campo Limpo Paulista

local de início e ponto de encontro:

Imóvel objeto da Matrícula nº 88.787 - Lote 16 quadra 02 - Pq. Internacional
Local: Rua dos Crisântemos nº 107

Informo ainda que é facultado aos patronos das partes o acompanhamento de seus Assistentes Técnicos.

Caso possua planta ou croqui do local favor trazer consigo.

Aceitem minhas escusas,
Atenciosamente,
Israel Fermiano Nicolau
Creci: 174.325
Tel: (11) 9.7165-8922

Mali Delivery Subsystem <mailer-daemon@googlemail.com>
Para: israel.fermiano93@gmail.com

24 de setembro de 2020 às 18:46

745
v

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

Luca Henrique Oliveira Mensor
Coordenadoria de Recadastramento
RG: 48.721.325

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE JUNDIAÍ

matrícula
29814

folha
08

Jundiaí, 25 de janeiro de 1982

IMÓVEL: Cadaastro nº 02.028.022/81. - UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob nº 20, da quadra nº 23, do "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. ou 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. divisa com o lote 05, todos da mesma quadra.-----

PROPRIETÁRIO:- ESPÓLIO DE ORIZELIS PINOZ GARCIA, CPF. número 014.949.968-04, sendo como inventariante Lucia Garcia Paulista, RG.2.587.815, CPF. 074.858.548-91, brasileira, casada, professora, residente à Rua Prof. Clotilde C. Miranda, nº 100, e alvará judicial mencionada no título: "Culpa" Aquisitiva objeto da transcrição nº 17.419, fls. 242, 72 3-AH, de 1ª Reg. de Imóveis Local. O Oficial, Barbano

R.1/ 29814 Conforme escritura de venda e compra, data de 09 / 11 / 1981, livro nº 357, fls. 184, do 2º Cartório de Notas de Jundiaí-SP., o imóvel desta matrícula foi adquirido por SEVERINO RAMOS EGLITO ou SEVERINO RAMOS DO EGLITO, 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. Israelfermiano. O Of. Israelfermiano.

(VIDE VERSO)

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 77

matrícula 29814
ficha 01

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 - O Esc. Aut. João Miguel Fakine O Oficial, João Miguel Fakine

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 06 de abril de 2009, é a presente para constar que conforme certidão de casamento (n. da 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 2006 (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 Leandro Michel Bressan (Ezson Alexandre Góes, 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, datado 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 FERMILANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

22
11.78

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

29.814

02

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. 9.053.295-0 - 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, proceda-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 2016. 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. 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 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 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 do Direito da 1ª Vara Judicial de Campo Limpo Paulista, SP, movida por BENTO DE ALMEIDA PUPO NETO, CPF n. 810.149.238-01, 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).#

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

747

v

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Bs. 79

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP	
CERTIDÃO DIGITAL	
Certifico, 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 n. 11.419/2006 e 11.977/2009; e Provimento CGJ/SP n. 50/89 (Cap. XX, item n. 157). Matrícula n. 28814. Protocolo n. 430.363. Guia n. 189/2017. Jundiaí, 06 de outubro de 2017.	
Emolumentos.....	0,00
Estado.....	00,00
Ipasp.....	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.

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 22

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

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

Processo nº	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Planina Administração e Participações Ltda x Bruno Rizo e outro

TABELA DE ROSS - HEIDECCKE

% 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	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
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	29,90	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

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 23

ISRAEL FERMILANO 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 R&N, índice base nov/13=100

Data	Obrato			Mão-de-obra			Material			Administrativos						
	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/18	126.43	0.17	4.05	4.09	137.85	0.05	4.62	4.62	118.49	0.13	3.29	4.71	137.42	0.00	2.89	2.29
set/18	126.88	0.12	4.11	4.71	137.85	0.06	4.62	4.62	118.84	0.10	3.61	5.08	137.42	0.00	2.89	2.89
out/18	126.73	0.11	4.29	4.89	137.85	0.06	4.62	4.62	119.14	0.20	3.91	4.95	137.42	0.00	2.89	2.89
nov/18	126.88	0.10	4.36	4.68	137.42	0.12	4.73	4.73	119.30	0.10	4.01	4.23	137.42	0.00	2.89	2.89
dez/18	126.67	0.01	4.40	4.40	137.62	0.06	4.75	4.75	119.32	0.10	4.00	4.60	137.42	0.00	2.89	2.89
jan/19	130.20	0.34	0.34	4.15	138.22	0.43	0.43	4.36	119.61	0.24	0.24	3.90	137.42	0.00	0.90	2.98
fev/19	130.30	-0.01	0.33	3.82	138.22	0.06	0.43	4.36	119.58	-0.03	0.21	3.06	137.47	0.00	0.90	2.89
mar/19	130.43	0.09	0.43	3.74	138.22	0.06	0.43	4.36	119.88	0.24	0.45	2.85	137.42	0.00	0.90	2.89
abr/19	129.80	-0.01	0.02	3.07	137.05	-0.06	-0.43	3.45	120.15	0.24	0.68	2.48	137.42	0.00	0.90	2.89
mai/19	130.12	0.17	0.18	3.16	137.05	0.06	-0.43	3.45	120.67	0.43	1.13	2.75	137.42	0.00	0.90	2.89
jun/19	131.77	1.27	1.68	2.75	139.62	2.04	1.60	2.77	120.88	0.17	1.30	2.85	138.08	1.03	1.03	1.37
jul/19	133.06	1.00	2.48	2.90	141.45	1.16	2.78	2.90	121.82	0.79	2.10	3.01	139.94	0.59	1.62	1.62
ago/19	133.98	0.69	2.15	3.00	141.45	0.00	2.78	2.90	123.88	1.69	3.62	4.55	139.94	0.00	1.62	1.62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R&N, agosto de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra com encargos sociais*	789.17	57.58
Material	535.47	39.13
Despesas Administrativas	45.39	3.30
Total	1.370.04	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	1.664.83	0.62	R-1	2.006.28	0.66
PP-4	1.242.34	0.72	PP-4	1.671.31	0.61	R-4	1.612.15	0.70
R-4	1.183.41	0.72	R-4	1.370.94	0.65	R-16	1.738.33	0.58
PP-8	807.04	0.72	R-16	1.329.23	0.65			

* Conforme Lei 4.891 de 16 de dezembro de 1966 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as taxas descritas na seção 2.2.2 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 tojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.580.48	0.74	CAL-8	1.600.74	0.73
CSL-8	1.370.67	0.68	CSL-8	1.478.04	0.68
CSL-16	1.626.50	0.72	CSL-16	1.907.56	0.72
Padrão Baixo			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	1.477.52	0.61			
GI	775.52	0.61			

* Conforme Lei 4.891 de 16 de dezembro de 1966 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as taxas descritas na seção 2.2.2 da NBR 12.721/06.

São: SindusCon-SP

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 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

INDICE

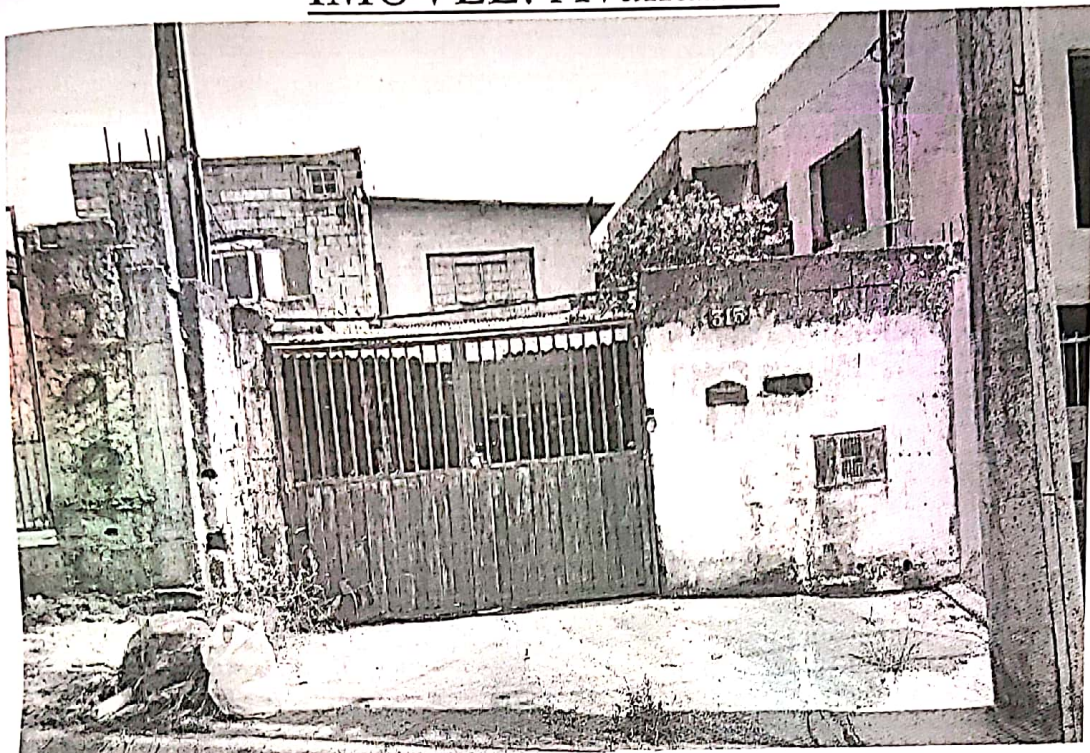
FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	07
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	07
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	08
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	13
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO 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

750

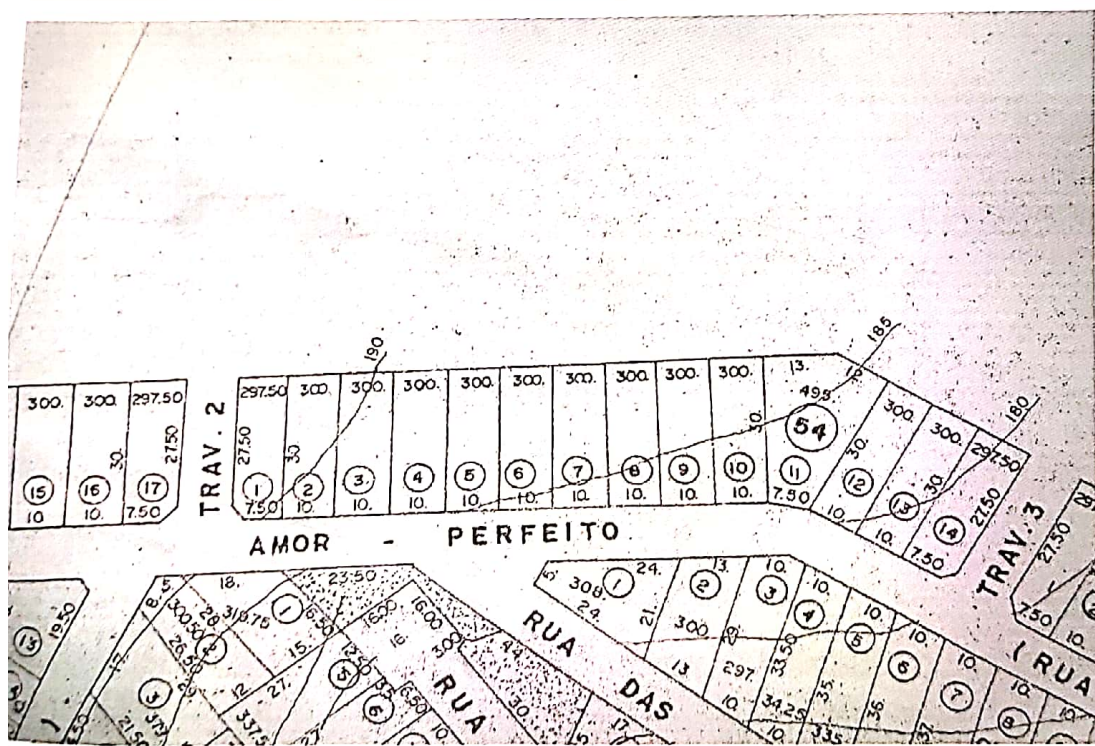
✓

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEAMENTO PARQUE INTERNACIONAL LOTE 01 QUADRA 54



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,

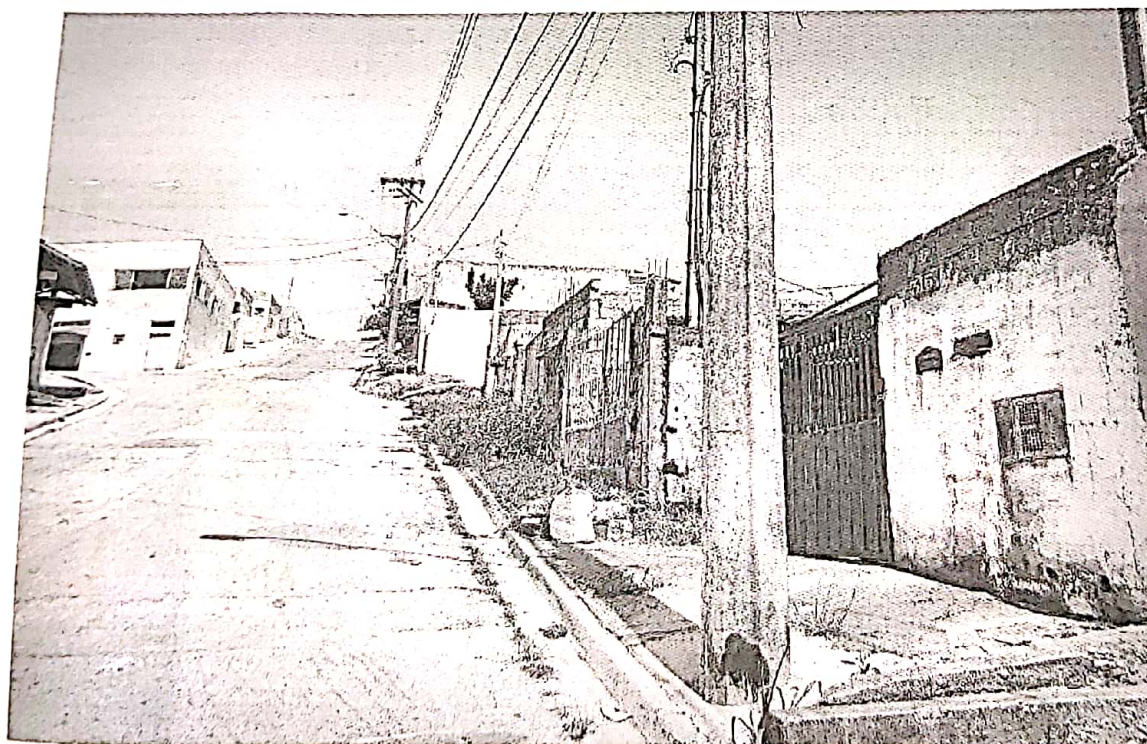
Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua: Do Amor Perfeito nº 315 – Bairro Parque Internacional.

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

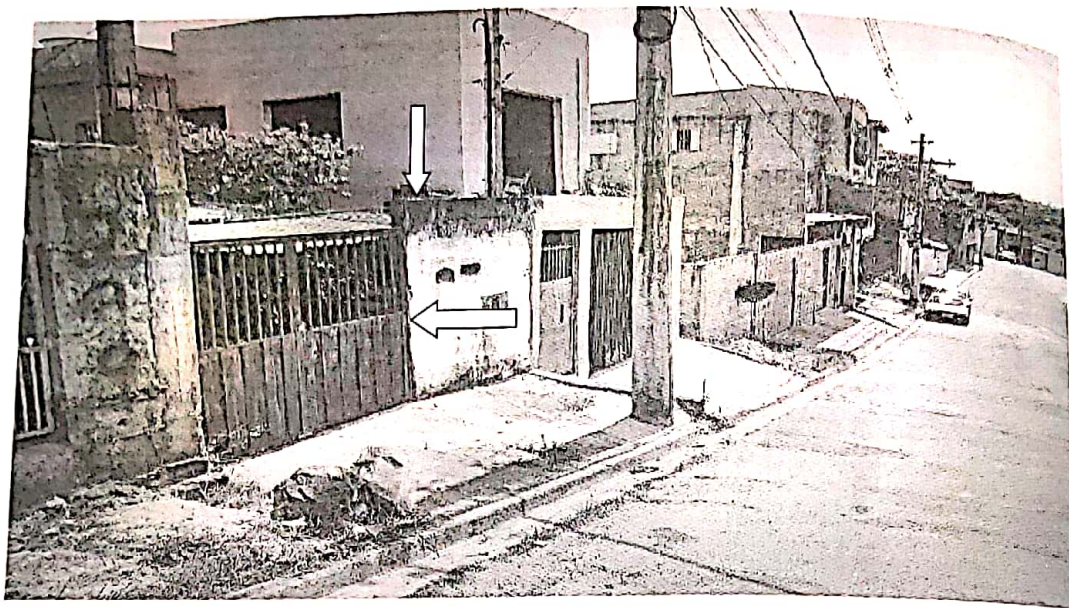
Campo Limpo Paulista/SP.

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

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

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	X	NÃO	IDADE APROXIMADA	16	PADRÃO	A	M	B	X
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

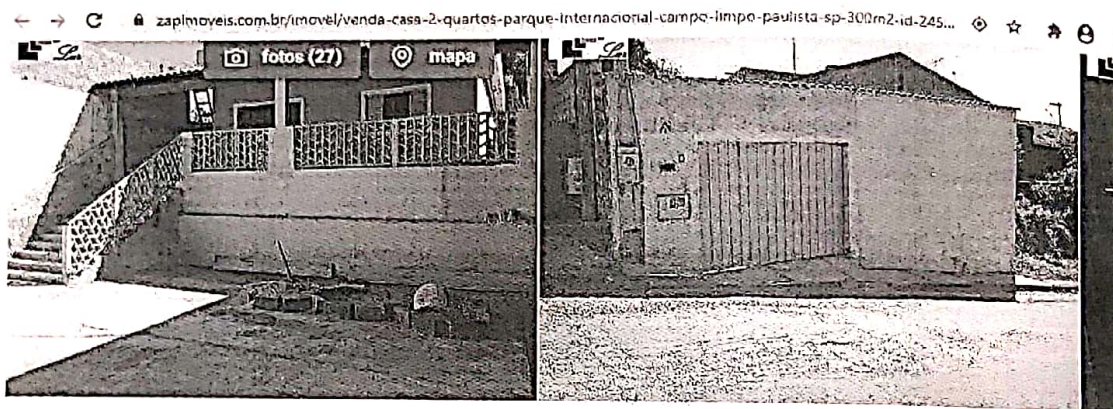
R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J

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

F53
✓

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

Campo Limpo Paulista/SP.

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 10

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 463

R 4 - NOME: Imóveis Fix negócios imobiliarios	CRECI: 323.70 -J
ENDEREÇO: Rua engordadouro, Jundiá	
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

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 11

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

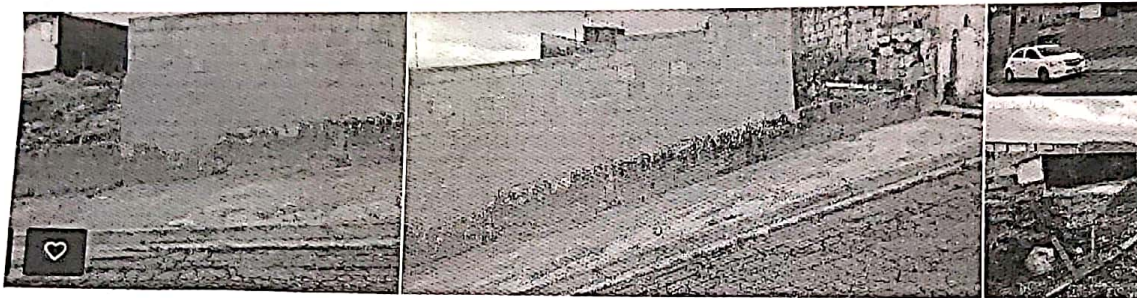
fls. 464

759
V

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



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

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

COD: YF00087

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

TERRENO RESIDENCIAL em CAMPO LIMPO PAULISTA - SP, PARQUE INTERNACIONAL

Terreno residencial para Venda

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista

300,00 m² total

ANUNCIANTE

JL Imóveis

JL
IMÓVEIS

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

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

Campo Limpo Paulista/SP.

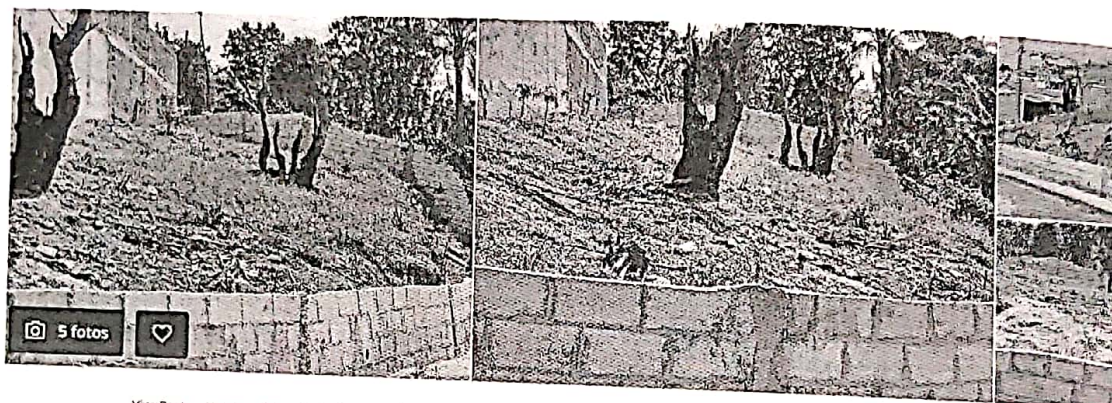
email: israelfermiano@creci.org.br

Página 12

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

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

TE0245

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP. VER NO MAPA

COMPRA

R\$ 100.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

297m²



Não informado
SOLICITAR



Não informado
SOLICITAR



Não informado
SOLICITAR

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

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

Campo Limpo Paulista/SP.

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 13

755
V

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:

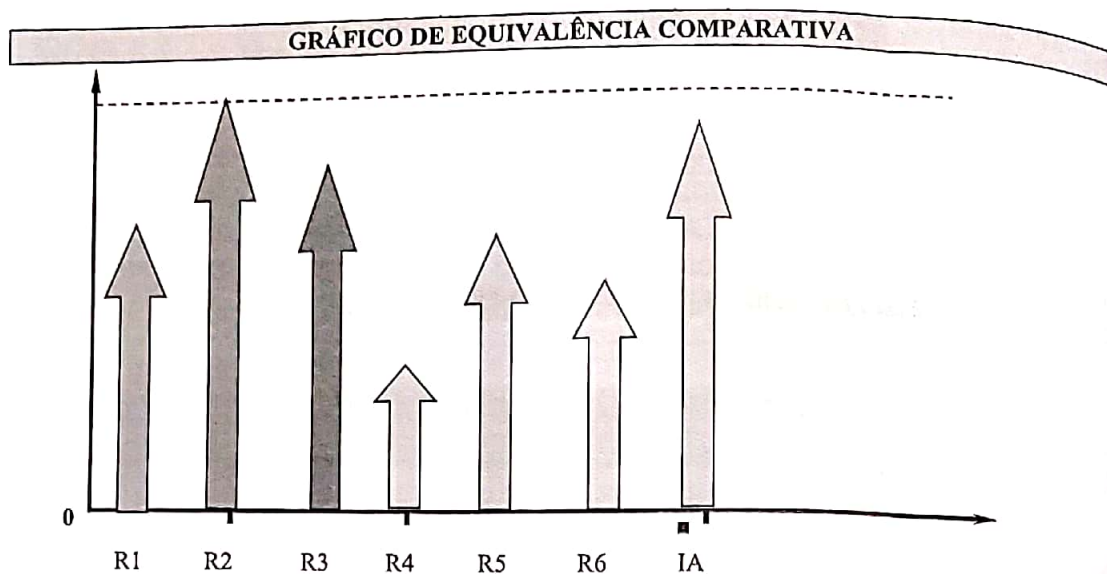
Valor do m² (metro quadrado) médio encontrado na região corresponde a = R\$ 340,00

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



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.

FS6
V

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\$ 215.945,87** Variáveis

+ 5% = R\$ 226.743,16

- 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

14/10/2020

Gmail - Perícia do processo: 0002605-09.2016



ISRAEL FERMIANO <israel.fermiano93@gmail.com>

Perícia do processo: 0002605-09.2016

3 mensagens

ISRAEL FERMIANO <israel.fermiano93@gmail.com>

Para: mcladvocacia@uol.com.br, libertassoli@gmail.com

24 de setembro de 2020 às 18:45

Prezados Doutores

Eduardo Cambão Florencio
Márcia Cristina Braga Congillo Tibério
Luís Fernando Bertassoli

Executados:

Antonio Carlos Farina
Sueli Aparecida do Prado

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, perito nomeado às fls. 276 do processo em epígrafe, sirvo-me da presente, em atendimento ao artigo 466 § 2º do CPC, comunicar que será realizada vistoria no imóvel requerido pelo Juízo na data e endereços a seguir:

01/10/2020 às 10:00 hs

Nos IMÓVEIS objeto da penhora ocorrida nos autos totalizando 09 imóveis localizados na cidade de Campo Limpo Paulista

local de início e ponto de encontro:

Imóvel objeto da Matrícula nº 88.787 - Lote 10 quadra 02 - Pq. Internacional
Local: Rua dos Crisântemos nº 107

Informo ainda que é facultado aos patronos das partes o acompanhamento de seus Assistentes Técnicos.

Caso possua planta ou croqui do local favor trazer consigo.

Acerem minhas escusas.

Atenciosamente

Israel Fermiano Nicolau

Crece: 174.325

Tel: (11) 9.7165-8922

Mail Delivery Subsystem <mailer-daemon@googlemail.com>

Para: israel.fermiano93@gmail.com

24 de setembro de 2020 às 18:46

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 001 001

Endereço do Imóvel:

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 Construção....: 87.159,50

Valor Venal Imóvel.....: 93.356,55

Área do Terreno.....: 297,00

Frete Principal.....: 7,50

Número Cadastro.....: 8372-0

Fração Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02052001001

Endereço de Entrega.....: RUA DO AMOR PERFEITO 299
 PARQUE INTERNACIONAL

13232530 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 124,55

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 124,55

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

CO-PROPRIETÁRIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS

CO-COMPROMISSÁRIO ANDRÉ KOETSU IHA; COMPROMISSÁRIO IVONE ROCHA SANTANA FIRMINO;

Data de Emissão: 05/10/2020

Lucas Henrique Oliveira Wapser
 Coordenador da Recada
 RG: 48.121.121-5

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 18

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 88 1/2

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE JUNDIAÍ

R

MATRÍCULA
89.525

FOLHA
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, desfilete à direita em canto chanfrado, confrontando com a confluência da rua 13 e Travessa 2, desfilete à direita e segue 27,50ms em reta, confrontando com a travessa 02, desfilete à direita e segue em reta, confrontando com a Associação das Franciscanas Missionárias de Maria, desfilete 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. 1º Oficial, (José Renato Chizotti).

AV. 01 - OBITO - 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 1988 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 atavaz, 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. 072.177.328-18, 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)

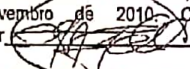
Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BASSI, liberado nos autos em 30/11/2017 às 10:33.

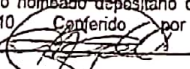
ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

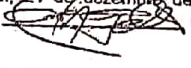
fls. 97

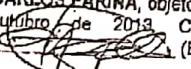
89.525

01

Juiz 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**. Jundial, 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, extralido 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. 050.145.209-71, 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. Jundial, 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. Jundial, 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. Jundial, 31 de outubro de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

AV 07 - PENHORA - Protocolo n. 359.031, em 08/10/2015. Protocolo online PH000103104. Nos termos da Certidão de Penhora Online - Execução Cível, expedida aos 22 de outubro de 2015, extralido dos autos da ação de execução cível, processo n. 0003873-30.2012.8.26.0115, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Campo Limpo Paulista - SP, movida por **DRIVALDE FARIA SODRÉ**, CPF n. 469.871.508-34, em face de:

(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

fls. 473

fls. 98 2/2

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

20

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

89.525

02

SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA, CPF n. 072.177.328-16, e ANTONIO CARLOS FARINA, CPF n. 248.942.068-20, proceda-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 Fakino. 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

2/2

fls. 98

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

20

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

RÉGULA

FOLHA

89.525

02

SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA, CPF n. 072.177.328-16, e ANTONIO CARLOS FARINA, CPF n. 248.942.088-20, procedeu-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 Fakino. Averbado por *[assinatura]* (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.

759

v

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

fls. 09

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
Estatado.....	00,00
Ipsesp.....	00,00
Sinoreg.....	00,00
Trib. Just.....	00,00
Municipal.....	00,00
Min. Público.....	00,00
Total.....	0,00

*** ASSINADO DIGITALMENTE ***
 Ederson Renato Alves - escrivão

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

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

Campo Limpo Paulista/SP.

email: israelfermlano@creci.org.br

Página 22

ite 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

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

Processo nº	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	12,60	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	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	29,90	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	83,60	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

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 23

760
v

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Seloz de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Agosto do 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				Administrativa			
	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	4,89	137,45	0,00	4,62	4,62	119,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,89	2,29
set/19	129.69	0,12	4,17	4,74	137,45	0,00	4,62	4,62	119,84	0,30	3,61	5,05	137,42	0,00	2,89	2,89
out/19	129.73	0,11	4,28	4,89	137,45	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	4,68	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,04	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	2,89	2,89
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	130,22	0,43	0,43	4,39	119,51	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,00
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,60	0,43	4,39	119,50	-0,03	0,21	3,06	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,02	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	1,80	2,77	120,89	0,17	1,20	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	121,32	0,78	2,10	3,01	139,84	0,59	1,82	1,82
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,68	1,69	3,82	4,59	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	1.355,80	0,54	R-1	1.669,83	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	1.370,34	0,65	R-16	1.738,33	0,68
PI-8	923,04	0,77	R-16	1.329,23	0,63			

(*) Conforme Lei 4.591 de 15 de dezembro de 1954 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 3.3.5 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-16	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	1.957,55	0,72
Padrão Baixo					
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.477,52	0,61			
GI	775,52	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591 de 15 de dezembro de 1954 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 3.3.5 da NBR 12.721/06



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA
FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA
1ª VARA

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550, Vila Tavares - CEP 13230-130,
Fone: (11) 3378-5239, Campo Limpo Paulista-SP - E-mail:
campolimp01@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0003622-63.2005.8.26.0115
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Requerente: Banco Bradesco Sa
Requerido: Antonio Carlos Farina e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO HENRIQUE MARIANO**

Vistos.

Fl. 677: diante da juntada de laudo de avaliação dos imóveis penhorados, dê-se vista aos executados para manifestação em 10 (dez) dias, consignando que eventual discordância deve vir acompanhada de argumentos tecnicamente embasados, pena de desconsideração e homologação dos valores informados pelo exequente.

Intime-se.

Campo Limpo Paulista, 24 de agosto de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

762
v

53

1

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0972/2022, foi disponibilizado na página 2465/2472 do Diário de Justiça Eletrônico em 29/08/2022. Considera-se a data de publicação em 30/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Fernando Moutran (OAB 109377/SP)

Carlos Alexandre Barbosa Vasconcelos (OAB 101119/SP)

Vera Marina Neves de Faria Vasconcelos (OAB 173936/SP)

Marcia Cristina Braga Congilio Thiberio (OAB 272948/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fl. 677: diante da juntada de laudo de avaliação dos imóveis penhorados, dê-se vista aos executados para manifestação em 10 (dez) dias, consignando que eventual discordância deve vir acompanhada de argumentos tecnicamente embasados, pena de desconsideração e homologação dos valores informados pelo exequente. Intime-se."

Campo Limpo Paulista, 29 de agosto de 2022.

Simone Cássia da Silva
Supervisor de Serviço



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA

FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

1ª VARA

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550, Vila Tavares - CEP 13230-130,

Fone: (11) 3378-5239, Campo Limpo Paulista-SP - E-mail:

campolimpol@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0003622-63.2005.8.26.0115
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Requerente: Banco Bradesco Sa
Requerido: Antonio Carlos Farina e outro

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que o executado não se manifestou nos autos quanto a decisão de fls. 761. Nada Mais. Campo Limpo Paulista, 14 de outubro de 2022. Eu, ___, Simone Cássia da Silva, Supervisor de Serviço.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA
FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA
1ª VARA

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550, Vila Tavares - CEP 13230-130,
Fone: (11) 3378-5239, Campo Limpo Paulista-SP - E-mail:
campolimp01@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0003622-63.2005.8.26.0115
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Requerente: Banco Bradesco Sa
Requerido: Antonio Carlos Farina e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO HENRIQUE MARIANO**

Vistos.

Diante de ausência de impugnação, aceito o laudo apresentado e homologo os valores nos termos propostos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para realização do leilão eletrônico, nomeio para atuar nestes autos Davi Borges de Aquino (DBA@ALFALEILOES.COM e CONTATO@ALFALEILOES.COM), Leilão- Gestão de Leilões, que deverá ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos.

Deverá ainda, a z. serventia, solicitar, através de e-mail, a designação de datas pela empresa gestora, encaminhando-se os documentos necessários para tal finalidade (despacho para designação de leilão eletrônico, auto de penhora, avaliação, certidão de matrícula atualizada no caso de imóvel). Fixar prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via e-mail).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA
FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA
1ª VARA

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550, Vila Tavares - CEP 13230-130,
Fone: (11) 3378-5239, Campo Limpo Paulista-SP - E-mail:
campolimp1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal, que deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA
FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA
1ª VARA

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550, Vila Tavares - CEP 13230-130,
Fone: (11) 3378-5239, Campo Limpo Paulista-SP - E-mail:
campolimpol@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Campo Limpo Paulista, 18 de novembro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

16:46

processo 3622-63.2005

CAMPO LIMPO PAULISTA - 1 OFICIO JUDICIAL <campolimpo1@tjsp.jus.br>

21/11/2022 16:46

Assunto: contato@alfaleiloes.com <contato@alfaleiloes.com>

Requerer a nomeação



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Primeiro Ofício Judicial

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550 - Vila Tavares - Campo Limpo Paulista/SP - CEP: 13230-130

Telefone: (11) -3378-5239- Atendimento Cível , (11) 3378-5234 - Atendimento Criminal

768
v

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1386/2022, foi disponibilizado na página 2904/2913 do Diário de Justiça Eletrônico em 23/11/2022. Considera-se a data de publicação em 24/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Fernando Moutran (OAB 109377/SP)

Carlos Alexandre Barbosa Vasconcelos (OAB 101119/SP)

Vera Marina Neves de Faria Vasconcelos (OAB 173936/SP)

Marcia Cristina Braga Congilio Thiberio (OAB 272948/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante de ausência de impugnação, aceito o laudo apresentado e homologo os valores nos termos propostos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para realização do leilão eletrônico, nomeio para atuar nestes autos Davi Borges de Aquino (DBA@ALFALEILOES.COM e CONTATO@ALFALEILOES.COM), Leilão- Gestão de Leilões, que deverá ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos. Deverá ainda, a z. serventia, solicitar, através de e-mail, a designação de datas pela empresa gestora, encaminhando-se os documentos necessários para tal finalidade (despacho para designação de leilão eletrônico, auto de penhora, avaliação, certidão de matrícula atualizada no caso de imóvel). Fixar prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via e-mail). Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal, que deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente,

material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Campo Limpo Paulista, 23 de novembro de 2022.

Simone Cássia da Silva
Supervisor de Serviço

