

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

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

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU Creci 174.325-F, perito nomeado nos autos às fls. 276, em 04/12/2019 vem submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel denominado Lote 40 da Quadra 50 Parque Internacional - Matrícula nº 809 com Área de 360,00m², cujo valor global aproximado é de R\$ 178.229,17 (cento e setenta e oito mil duzentos e vinte e oito reais e dezessete centavos), fazem parte do trabalho o Anexo II - Tabela de Ross Harbecke, cópia da Tabela Índice CUBE Sinduscon/SP.

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

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 05 de outubro de 2020.

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

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

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

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

713
v

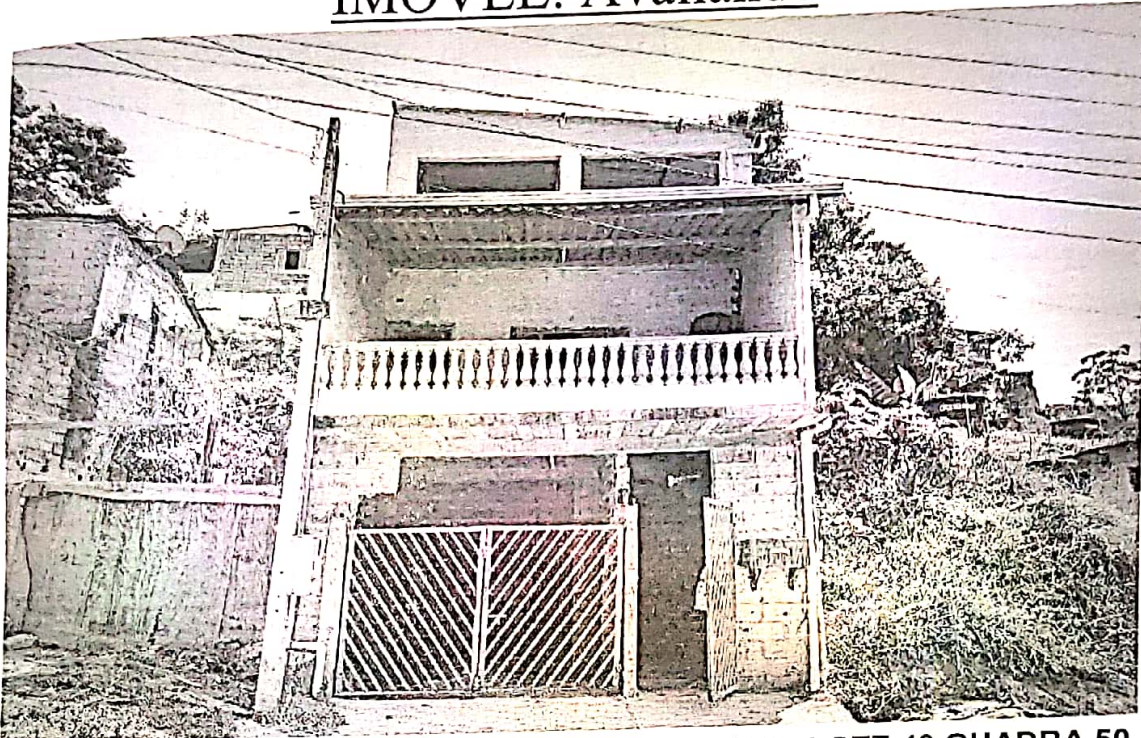
ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

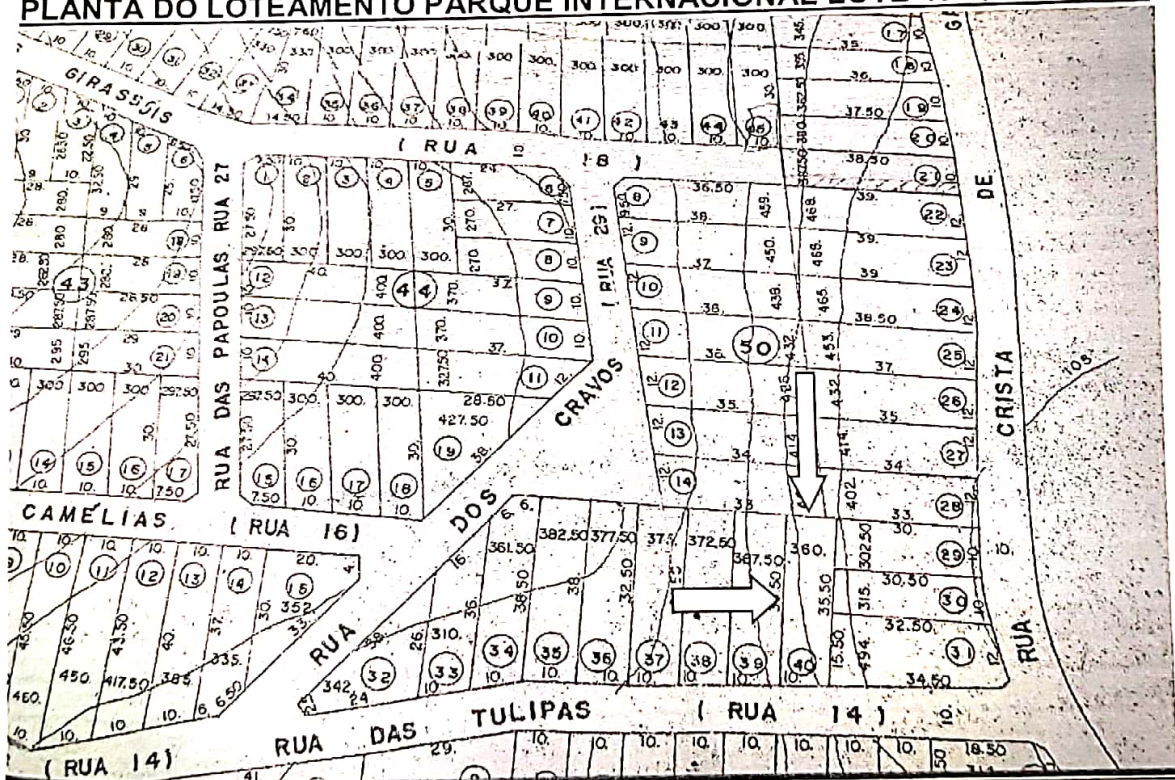
FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	06
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	06
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	07
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	08
METODOLOGIA.....	13
CONCEITO.....	14
HOMOGENEIZAÇÃO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

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



PLANTA DO LOTEAMENTO PARQUE INTERNACIONAL LOTE 40 QUADRA 50



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

Campo Limpo Paulista/SP.

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

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

PARTES:

Requerente: **SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA**

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

Solicitado:

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

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

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

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

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

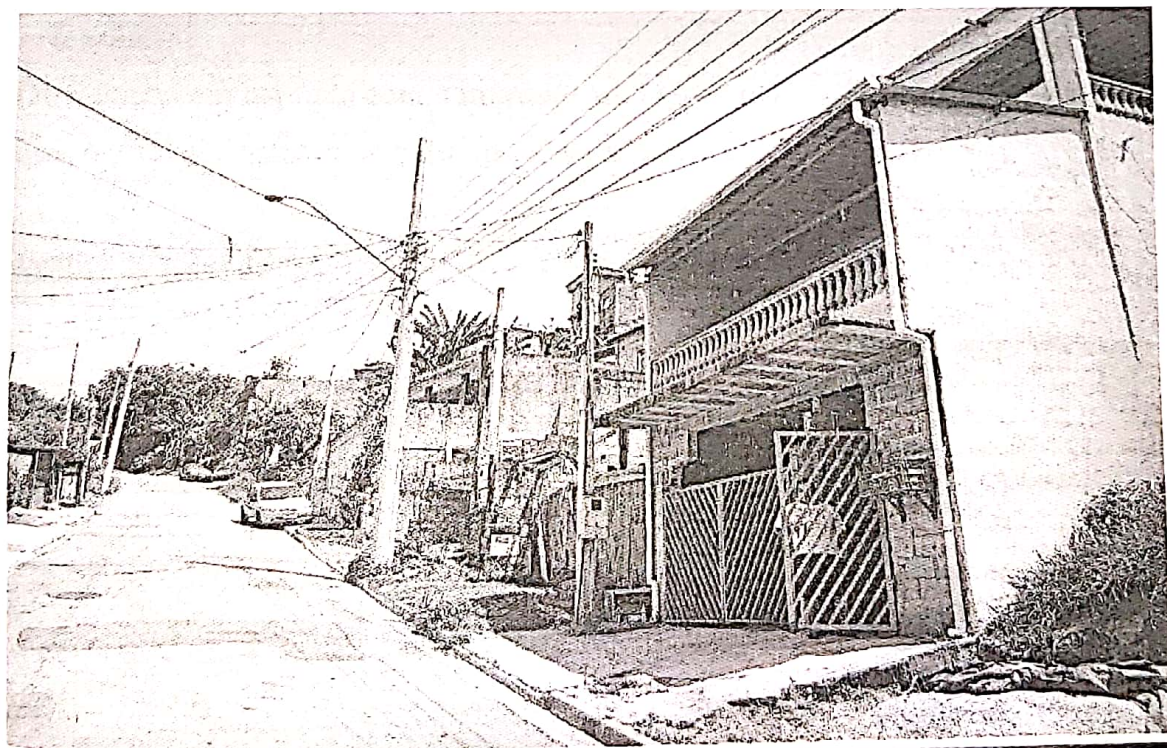
Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Rua: Das Tulipas nº 115 – Bairro Parque Internacional.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Foto da fachada do imóvel



Rua de acesso do lado esquerdo do imóvel



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

Campo Limpo Paulista/SP.

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

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rua de acesso do lado direito do imóvel



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

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

Avaliação final da benfeitoria:

Benfeitoria 01	SIM	X	NÃO	IDADE APROXIMADA	10	PADRÃO	A	M	B	X
Custo de reposição	M ² existente: 58,06 x (valor m ² – Índice Cube SindusconSP, R\$ 1.242,34 – 22,60%) R\$ 961,56 = R\$ 55.828,17 (cinquenta e cinco mil e oitocentos e vinte oito reais e dezessete centavos)									
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = E10 = 22,60%					Construção ajustada: R\$ 55.828,17				

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

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

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

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

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



R1 – Nome: Carlos / Claudia

Endereço: Rua Vitória Régia.

Fone: 9.4373-5856 / 4863-0047

Valor anunciado: R\$ 130.000,00

Área de terreno: 250m²

Área Construída: Não informada

F71
V

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

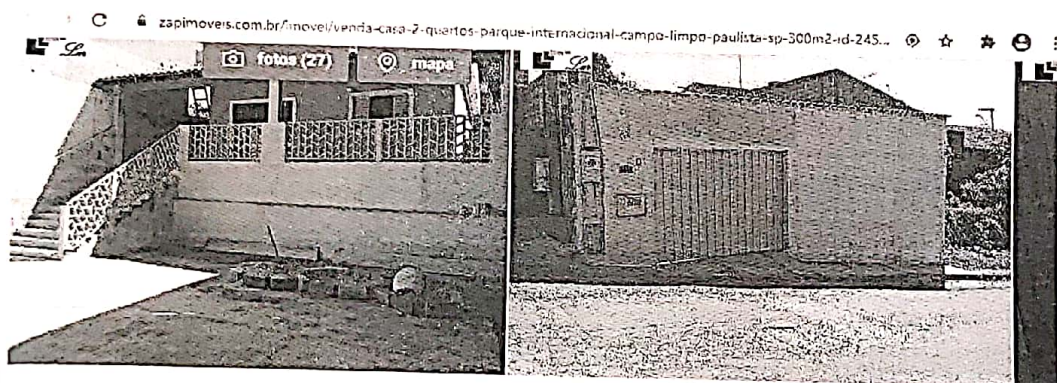
R 2 - NOME: CBLAR creci 30.463J

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

FONE: (11) 4812-3545

Valor atribuído dos imóveis comercializado recentemente na região:
R\$ 297.000,00

Localização: Rua das Primaveras



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO com 300m² de...

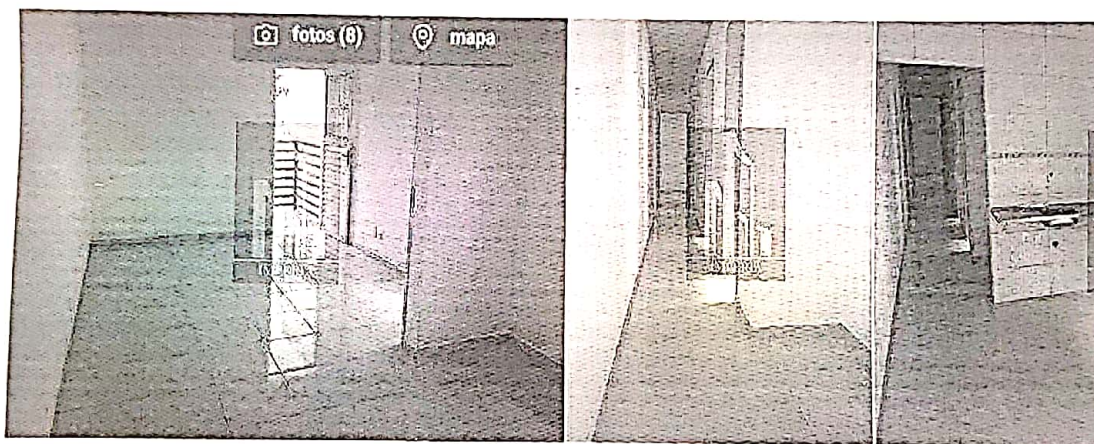
casa para comprar em

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

R\$ 297.000

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

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



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

casa para comprar em

Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - SP

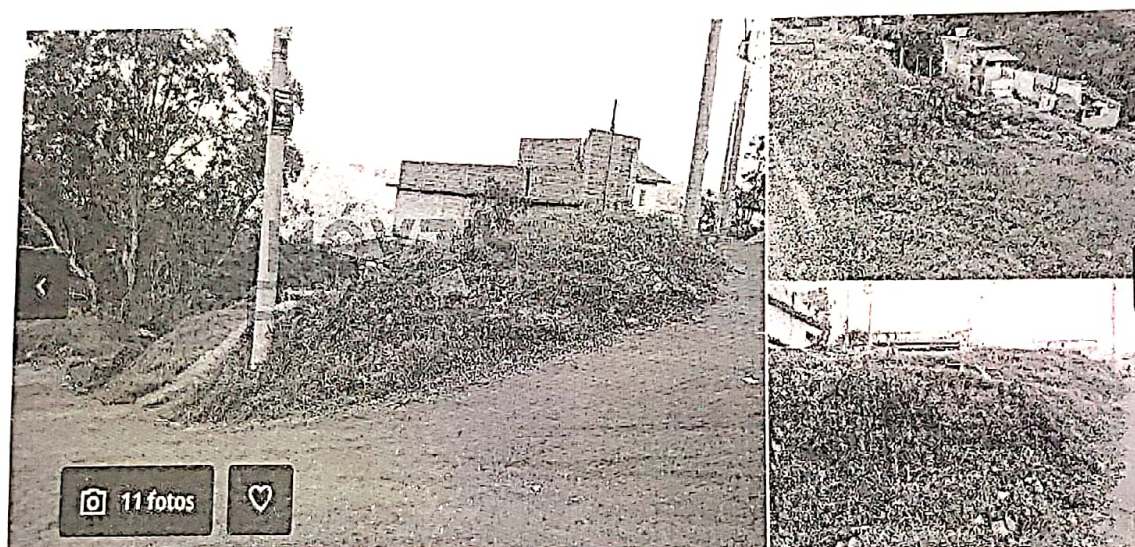


R\$ 199.000

727
v

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

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



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

COD. FLX693_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

Campo Limpo Paulista/SP.

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

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 11

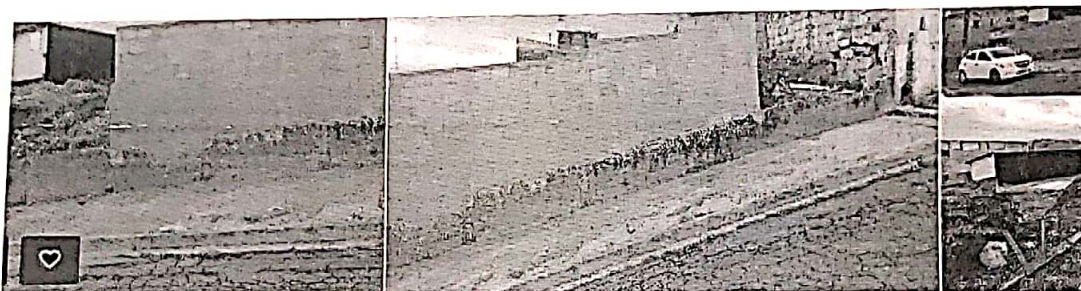
722
v

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



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. TER0087

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

IPU

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

Campo Limpo Paulista/SP.

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

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 12

723
✓

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 6 - NOME: Imobiliária Zelo

ENDEREÇO: Av. Aderbhal da Costa Moreira nº 900 Campo Limpo Pta

FONE: (11) 4039-1188

Valor atribuído do Imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 100.000,00

Localização: Pq. Internacional



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

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

COD: TE0245

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

297m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Terreno residencial à venda: Parque Internacional, Campo Limpo Paulista - TE0245.
Lote de esquina de 297m² com 747m²
Aceita proposta -

COMPRA

R\$ 100.000

Condomínio
IPTU

Não informado
Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

ZELO ADMINISTRAÇÃO DE
IMOVEIS LTDA - ME



METODOLOGIA

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

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

Campo Limpo Paulista/SP.

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

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 13

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCEITO

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

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

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

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

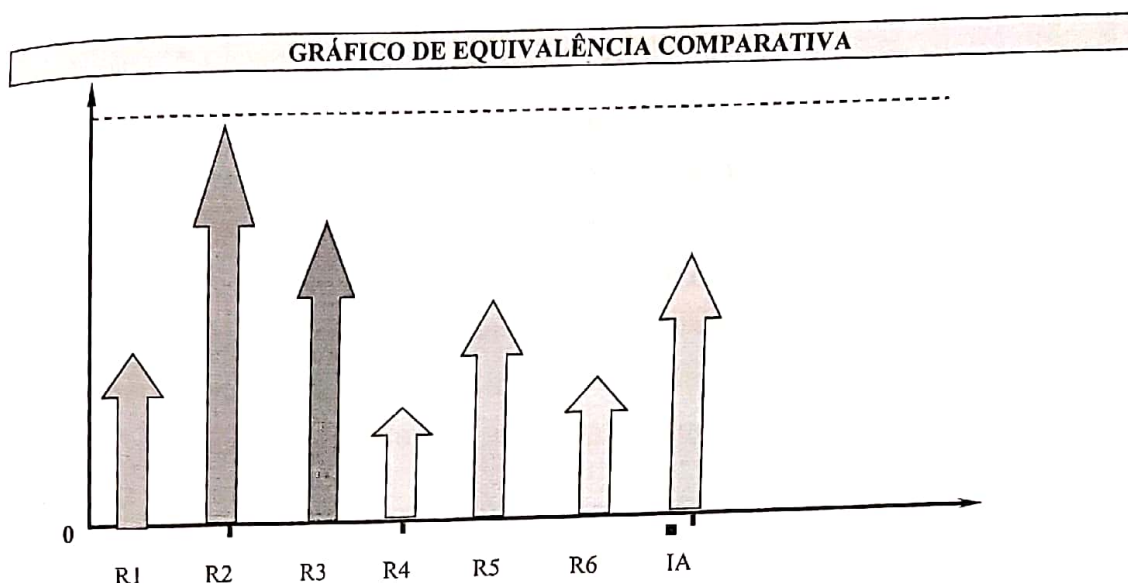
R\$ 340,00 (valor do m² do IP) x 360m² = R\$ 122.400,00

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

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

F25
✓

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



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

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

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CONCLUSÃO

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

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

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

+ 5% = R\$ 187.139,57

Resultado técnico: R\$ 178.228,17 Variáveis

- 5% = R\$ 169.316,76

Campo Limpo Paulista, 05 de outubro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU

Creci: 174.325F

RG: 49.057.286.8

CPF: 391.309.058-42

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

Campo Limpo Paulista/SP.

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

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 16