



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA



Perita Eng^a Waldivia Borges
BALDECA – SERVIÇOS DE ENGENHARIA



**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO RICARDO FERNANDES
PIMENTA JUSTO 1ª. VARA CÍVEL – GUARUJÁ /SP.**

PROCESSO: Nº 1000896-41.2020.8.26.0223
CLASSE: Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação-
Empreitada
REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A
REQUERIDO: TRANS AM VEICULOS E SERVIÇOS LTDA e outros

BALDECA - Serviços de Engenharia LTDA. CNPJ 18.653.206/0001-86, CREA 1947345-SP, representada pela sua Responsável Técnica, Waldivia Borges de Aguiar, Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho e Pós-graduanda em Engenharia Ambiental, CREA 5060258755-SP, Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Instituto de Engenharia, vem apresentar o Laudo Técnico de Avaliação para a vaga de garagem situado no Condomínio Edifício Brasil, G-2, localizada na Rua Brasil nº 70 – Pitangueiras – CEP: 11410-320 Guarujá – Estado de São Paulo.



SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTOS
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
5. DOCUMENTOS
6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
7. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
9. ELEMENTOS DE IMOBILIÁRIA PESQUISA PARA VENDA
10. CONCLUSÃO
11. ENCERRAMENTO
12. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA
13. ANEXO



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

"DESPACHO

Processo Digital nº: **1000896-41.2020.8.26.0223**

Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**

Requerente: **BANCO BRADESCO S/A**

Requerido: **TRANS AM VEICULOS E SERVIÇOS LTDA e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ricardo Fernandes Pimenta Justo**
Vistos.

Fls. 01: Defiro, cumpra-se, nomeio a **Perita – Waldivia Borges de Aguiar** para avaliação do imóvel.

Deverá a perita estimar o valor dos seus honorários, em 10 dias, que deverão ser pagos pelo exequente, em igual prazo.

Depositados os honorários, o laudo deverá ser apresentado em 30 dias, sendo facultada ainda a apresentação de quesitos e assistentes técnicos.

Antes, porém, no prazo de 15 (quinze) dias, traga o Exequente cópia de todas as procurações outorgadas as partes, bem como, do Termo de Penhora citado na Carta Precatória.

Intime-se.

Guarujá, 27 de fevereiro de 2020..."¹

¹ Processo Digital nº: 1000896-41.2020.8.26.0223 (fls. 13).



2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTOS

OBJETIVO: Determinar o valor de mercado do imóvel para VENDA.

FINALIDADE: Avaliação do valor de Venda do bem imóvel utilizando as Normas Técnicas da ABNT e IBAPE.



3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

- 3.1** - Foi realizado o levantamento e coleta de dados na região do imóvel.
- 3.2** - Esta engenheira não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e ao proprietário.
- 3.3** - Esta engenheira não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- 3.4** - Por se tratar de matéria de caráter jurídico-legal, e fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, etc.
- 3.5** - Aceito como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis.
- 3.6** - O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.



4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



FIGURA 1 – VISTA FRONTAL DA VAGA DE GARAGEM G-2 OBJETO DESTA AVALIAÇÃO.



FIGURA 2 - IMAGEM EXTRAÍDA DO GOOGLE EARTH EM 10/04/2021.

Localizador: Unidade Autônoma designada como garagem G-2 ou nº2, situada no andar térreo do Edifício Brasil, situada na Rua Brasil, nº70, nesta cidade e comarca de Guarujá, com acesso pela Rua Mário Ribeiro, e compõe de um compartimento para guardar automóvel e uma pequena dependência para despejo anexa ao lado direito, melhor descrita na matrícula nº10737 do Cartório de Registro de imóveis de Guarujá – estado de São Paulo. localizada no pavimento térreo do Condomínio Edifício Brasil.

Endereço do imóvel: Rua Brasil nº 70 – G-2 - Pitangueiras – Guarujá/SP – CEP 11410-320.

Área conforme matrícula: 21,69m²

Matrícula: 10737



9



FIGURA 4 - FOTO EXTRAÍDA DO GEOPROCESSAMENTO DA PREFEITURA MUNICIPAL DO GUARUJÁ EM 09/04/2021 – LOCAL DA AVALIAÇÃO.



Perita Eng^a Waldivia Borges
Perícias de Engenharia e Ambiental
Avaliações, Licenciamentos Ambientais
Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar

5. DOCUMENTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **10737** f. ch. **01**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Guacirinda Maria Sampaio
— OFICIAL VITALICÍO —

Guarujá, 29 de Março de 1978

Imóvel: - A garagem nº G-2 ou 2, situada no andar térreo do EDIFÍCIO BRASIL, situa-
do a Rua Brasil nº 70, nesta cidade e comarca de Guarujá, com acesso pela rua Má-
rio Ribeiro, e compõe-se de um compartimento para guardar automóvel e uma peque-
na dependência para despejo anexa ao seu lado direito e com as dimensões de 3,001
metros por 2,80 metros, possui a área útil construída de 21,69 metros quadrados, -
tendo no terreno uma quota parte ideal de 0,2915% do todo, confronta pela frente
com a área do condomínio contígua a rua Mário Ribeiro, pelo lado direito e pelos
fundos com área do condomínio e pelo lado oposto com a garagem nº G-1 ou 1, ce-
dada na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob o nº ZC/0016/004/006.-

Proprietários: - PEDRO CELEDONIO SAMENHO MORAN, e sua mulher MARIA REGINA PAGETTI-
MORAN, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, advogados, portado-
res das cédulas de identidade RG. nºs 3.531.391-SP e 5.186.055-SP, inscritos no -
CPF/MF. sob o nº 160.912.488-04, residentes e domiciliados em Guarujá, a rua San-
to Amaro nº 292.-

Registro Anterior: - Transcrição nº 7.349 desta circunscrição.-

O Oficial

R.1/10.1978 29 de Março de 1.978

Por escritura de 24 de fevereiro de 1.978, das Notas do Cartório do Registro Ci-
vil e Anexos do Distrito de Vicente de Carvalho, Comarca de Guarujá, livro nº 17,
fls. nº 105, os proprietários acima qualificados venderam o imóvel acima a MAURI/
MISSAGLIA, brasileiro, advogado, casado sob o regime de comunhão de bens com Teci-
ne Tuzzolo Missaglia, portador da cédula de identidade RG. nº 3.049.450-SP, ins-
crito no CPF/MF. sob o nº 049.803.528-04, residente e domiciliado a rua Maria de
Figueiredo nº 260, apto 31, São Paulo, pelo preço de Cr\$720.000,00 incluído o va-
lor de outro imóvel de outra matrícula.- Registrado por

Av.02 23 de janeiro de 2013

Por certidão expedida pelo Escrivão Diretor do Cartório da 23ª Vara Cível
do Foro Central de São Paulo-SP, aos 09 de janeiro de 2013, nos autos da
ação Execução Civil (processo nº 583.00.2003.055201-1) que o BANCO
BRADESCO S/A (CNPJ nº 60.746.948/0001-12) promove em face de MAURI
MISSAGLIA (CPF/MF nº 049.803.528-04) e OUTROS, fica averbada a
penhora que recaiu sobre a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula.
Valor da causa-R\$588.237,97 (incluindo a outra parte ideal de 50% do
imóvel desta matrícula; os imóveis das matrículas nºs 10736 e 59126 todas
deste Cartório e outros 14 imóveis).

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

R.03 23 de janeiro de 2013

COPIA PARA O ARQUIVO

FIGURA 5 – MATRÍCULA Nº 10737 - VAGA DE GARAGEM G-2.



Perita Eng^a Waldivia Borges
Perícias de Engenharia e Ambiental
Avaliações, Licenciamentos Ambientais
Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar


SCIM v.1.7
 <p>MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO CERTIDÃO DE VALOR VENAL</p> <p>Certificamos que, para o imóvel situado à R BRASIL nº 00070, 02 0021 - CENTRO - sob Lançamento 0-0016-004-006, Proprietário(a) MAURI MISSAGLIA, Possuidor(a) por Arrematação sem Registro JORGE DELMANTO BOUCHABKI o valor venal para o exercício de 2021, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:</p> <p>Área do Terreno: 12,16 m2 Valor Venal R\$ 31.807,27 Trinta e Um Mil, Oitocentos e Sete Reais e Vinte e Sete Centavos</p> <p>Área Edificada: 116,42 m2 Valor Venal R\$ 123.771,45 Cento e Vinte e Três Mil, Setecentos e Setenta e Um Reais e Quarenta e Cinco Centavos</p> <p>Valor Venal do Imóvel R\$ 155.578,72 Cento e Cinquenta e Cinco Mil, Quinhentos e Setenta e Oito Reais e Setenta e Dois Centavos</p> <p>Certidão emitida no dia: 12/04/2021 Término das informações referentes a esta Certidão</p> <p>Este documento foi gerado pelo SCIM em Segunda-feira, 12 de Abril de 2021 às 19h20m</p>

FIGURA 6 – CERTIDÃO DE VALOR VENAL, EMITIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL DO GUARUJÁ.



6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 1 - VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASIL, TOMADA DA RUA MARIO RIBEIRO.



Perita Engª Waldivia Borges
Perícias de Engenharia e Ambiental
Avaliações, Licenciamentos Ambientais
Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar



FOTO 2 – VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASIL, TOMADA DA RUA MARIO RIBEIRO.



Perita Engª Waldivia Borges
 Perícias de Engenharia e Ambiental
 Avaliações, Licenciamentos Ambientais
 Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
 Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar



FOTO 3 – DETALHE DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO – GARAGEM G-2.



Perita Engª Waldivia Borges
Perícias de Engenharia e Ambiental
Avaliações, Licenciamentos Ambientais
Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar



FOTO 4 – VISTA GERAL DA GARAGEM G-2 OBJETO DESTA AVALIAÇÃO.



FOTO 5 – VISTA GERAL DA GARAGEM G-2, OUTRO ÂNGULO.



FOTO 6 – DETALHE DA FOTO ANTERIOR, ACESSO A DEPENDÊNCIA PARA DESPEJO DA GARAGEM G-2, OUTRO ÂNGULO.



Perita Engª Waldivia Borges
Perícias de Engenharia e Ambiental
Avaliações, Licenciamentos Ambientais
Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar



FOTO 7 – DETALHE DA DEPENDÊNCIA PARA DESPEJO DA GARAGEM G-2, OUTRO ÂNGULO.



Perita Engª Waldivia Borges
 Perícias de Engenharia e Ambiental
 Avaliações, Licenciamentos Ambientais
 Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
 Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar



FOTO 8 DETALHE DA DEPENDÊNCIA PARA DESPEJO DA GARAGEM G-2, OUTRO ÂNGULO.



Perita Engª Waldivia Borges
 Perícias de Engenharia e Ambiental
 Avaliações, Licenciamentos Ambientais
 Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
 Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar



FOTO 9 – VISTA GERAL DA GARAGEM G-2, VISADA PARA RUA MARIO RIBEIRO.



Perita Engª Waldivia Borges
 Perícias de Engenharia e Ambiental
 Avaliações, Licenciamentos Ambientais
 Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
 Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar



FOTO 10 – VISTA FRONTAL DA ENTRADA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASIL.



Perita Engª Waldivia Borges
 Perícias de Engenharia e Ambiental
 Avaliações, Licenciamentos Ambientais
 Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
 Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar



FOTO 11 – DETALHE DA FOTO ANTERIOR.



Perita Engª Waldivia Borges
Perícias de Engenharia e Ambiental
Avaliações, Licenciamentos Ambientais
Regularizações de Áreas: Mineralógicas, Rurais, Urbanas e União
Gerenciamento de Equipe Multidisciplinar



FOTO 12 – VISTA GERAL DA ENTRADA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASIL, LOCALIZADA NA RUA BRASIL, Nº70 – PITANGUEIRAS – GUARUJÁ/SP.



7. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Para a definição de qual método e procedimento deveriam ser utilizados na referida avaliação da área, foram analisadas as seguintes Normas Brasileiras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

- ✓ NBR 14653-1: Avaliação de Bens, parte 1, Procedimentos Gerais.
- ✓ NBR 14653-2: Avaliação de Bens, parte 2, Imóveis Urbanos.
- ✓ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.
- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP.

PREMISSAS BÁSICAS

Para alcançar o valor de avaliação, será utilizado basicamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com utilização de Tratamento por Fatores. Esse método procura levar em consideração os valores de imóveis assemelhados no que diz respeito à situação, destinação, forma e grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, ofertados no município objeto desta avaliação, sobre os quais são aplicadas técnicas de homogeneização, buscando sua comparabilidade por equivalência ao imóvel avaliando.



FATORES ADOTADOS NA AVALIAÇÃO:

I. Fator Oferta ou Fator Fonte (F_f)

O Fator Oferta é conhecido também como Fator Fonte, Fator Especulação e Fator Elasticidade de Preços. O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos. Neste trabalho adotamos como fator fonte = 0,90 para todas as amostras.

II. Fator de Área (F_a)

Corrige distorções relativas as áreas equivalentes das amostras utilizadas em relação ao imóvel avaliando. Esse coeficiente foi obtido através da utilização da fórmula $F_a = (A_{oferta}/A_{avaliando})^{1/4}$, caso a diferença entre as áreas seja menor que 30%. Se não, utilizou-se $F_a = (A_{of}/A_{av})^{1/8}$.



8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DEPRECISÃO

De acordo com a Norma NBR 14653-2, em seu item 9.1, o estabelecimento inicial do grau de fundamentação desmeado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

- a) Cada elemento pesquisado tenha sua confiabilidade garantida por:
 - Idoneidade da fonte de informação;
 - Atualidade;
 - Descrição de suas características;
 - Semelhança com objeto da avaliação.
- b) Conjunto de elementos que atende ao acima mencionado deve ter sua confiabilidade garantida por:
 - Uniformidade de elementos;
 - Contemporaneidade;
 - Números de dados efetivamente utilizados, superior ou igual a cinco elementos.
- c) Homogeneização dos valores de forma a dotá-los de:
 - Equivalência Financeira;
 - Equivalência de tempo;
 - Equivalência de características e situação.



9. ELEMENTOS DE PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA VENDA



Todas as amostras coletadas e apresentadas na presente avaliação estão no mesmo abairramento, Pitangueiras – Guarujá/SP.



I. Pitangueiras - Guarujá/SP

1	Identificação: Edifício Regina Vignoli - Código do anunciante: GR0002 Gr0002 - Box/garagem Residencial para Venda E Locação, Pitangueiras, Guarujá.		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP						
	Anúncio: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/gr0002-box-garagem-residencial-para-venda-e-locacao-2933645539.html		Fonte de informação: Danimar Imóveis - Juliana			Telefone: (13)3344-3300							
			Idade Aparente -		Local. na Quadra -		Conservação -		Depreciação 1,00%				
			Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)										
			Classe -		Grupo -		Padrão -		Coeficiente 1,00				
	Valor de VENDA: R\$ 45.000,00		Preço por m² 1.800,00		Frente -		(m)		Área terreno (m²)		Área edificação (m²)		25,00

II. Pitangueiras - Guarujá/SP

2	Identificação: Edifício Boulevard - Código do anunciante: 485 Tipo: Garagem Garagem interna Perfil: Residencial/ Comercial Condomínio: Ed. Boulevard Descrição do imóvel: Vaga de garagem Térrea.		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP			
	Anúncio: http://www.useimoveisguarujá.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/285240/garagem-a-venda-no-bairro-centro-em-guaruj%C3%A1-sp?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer		Fonte de informação: Use Imóveis Guarujá - João Rocha			Telefone: (13) 97404-5637				
			Idade Aparente -		Local. na Quadra -		Conservação -		Depreciação 1,00%	
			Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)							
			Classe -		Grupo -		Padrão -		Coeficiente 1,00	
	Valor de VENDA: R\$ 27.000,00		Preço por m² 1.928,57		Frente (m) -		Área terreno (m²) -		Área edificação (m²) 14,00	

III. Pitangueiras - Guarujá/SP

3	Identificação: Edifício Boulevard - Código do anunciante: GR0001-PMG Garagem coberta, bem localizada no centro de Pitangueiras.		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP						
	Anúncio: https://www.praiamarguaruja.com.br/imovel/box-garagem-centro-guaruja-a-venda-por-25000/GR0001-PMG?from=sale		Fonte de informação: Praia Mar - Fabiana			Telefone: (13) 3382-4037							
			Idade Aparente -		Local. na Quadra -		Conservação -		Depreciação 1,00%				
			Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)										
			Classe -		Grupo -		Padrão -			Coeficiente 1,00			
	Valor de VENDA: R\$ 25.000,00		Preço por m² 1.785,71		Frente -		(m)		Área terreno (m²)		Área edificação (m²)		14,00



IV. Pitangueiras - Guarujá/SP

4	Identificação:		Bairro:		Cidade:		UF	
	Código do anunciante: GR0006		Pitangueiras		Guarujá		SP	
	BOX/GARAGEM		Fonte de informação:				Telefone:	
	Anúncio: https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praia-das-pitangueiras/box-garagem/34711514		Pitangueiras Home Imóveis - Reinaldo				(13) 3371-7079	
			Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação	Depreciação		
			-	-	-	1,00%		
Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)								
Classe		Grupo	Padrão	Coeficiente				
-		-	-	1,00				
Valor de VENDA: R\$		Preço por m²	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)
65.000,00		2.600,00						

V. Pitangueiras - Guarujá/SP

5	Identificação: Garagem Park - Código do anunciante: GR0039-PIT Pitangueiras - Garagem para venda, próxima a praia.		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP		
	Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-garagem-com-otima-localizacao/GR0039-PIT		Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa			Telefone: (13)99154-1478			
			Idade Aparente -	Local. na Quadra -	Conservação -		Depreciação 1,00%		
			Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)						
			Classe -	Grupo -	Padrão -		Coeficiente 1,00		
	Valor de VENDA: R\$ 50.000,00		Preço por m² 2.500,00		Frente (m)		Área terreno (m²)		Área edificação 20,00

VI. Pitangueiras - Guarujá/SP

6	Identificação: Garagem Park - Código do anunciante: GR0032-PIT Vaga de garagem com ótima localização e fácil acesso.		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP	
	Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-a-venda-por-50000-pitangueiras-guaruja-sp/GR0032-PIT		Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa			Telefone: (13)99154-1478		
			Idade Aparente -	Local. na Quadra -	Conservação -		Depreciação 1,00%	
			Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
			Classe -	Grupo -	Padrão -		Coeficiente 1,00	
			Valor de VENDA: R\$ 50.000,00	Preço por m² 2.083,33	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 24,00	



VII. Pitangueiras - Guarujá/SP

7	Identificação: Garagem Park - Código do anunciante: GR0041-PIT Pitangueiras - Garagem para venda, próxima a praia. Anúncio: https://www.imoivepitangueiras.com.br/imovel/garagem-a-venda-pitangueiras-guaruja-sp/GR0041-PIT		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP
	Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa		Telefone: (13)99154-1478				
	Idade Aparente -		Local. na Quadra -		Conservação -		Depreciação 1,00%
	Classe -		Grupo -		Padrão -		Coefficiente 1,00
	Valor de VENDA: R\$ 45.000,00		Preço por m² 2.250,00		Classe -		Coefficiente 1,00
				Fronte -		Área terreno (m²)	
						Área edificação (m²)	
						20,00	

VIII. Pitangueiras - Guarujá/SP

8	Identificação: Condomínio Praiamar - Código do anunciante: GR0044-PIT Pitangueiras - Vaga de garagem com fácil acesso e prédio com portaria 24 horas. Anúncio: https://www.imoivepitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-vaga-de-garagem-com-otima-localizacao/GR0044-PIT		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP
	Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa		Telefone: (13)99154-1478				
	Idade Aparente -		Local. na Quadra -		Conservação -		Depreciação 1,00%
	Classe -		Grupo -		Padrão -		Coefficiente 1,00
	Valor de VENDA: R\$ 60.000,00		Preço por m² 3.000,00		Classe -		Coefficiente 1,00
				Fronte (m)		Área terreno (m²)	
						Área edificação (m²)	
						20,00	

IX. Pitangueiras - Guarujá/SP

9	Identificação: Edifício Regina Vignoli - Código do anunciante: GR0021-PIT Praia das Pitangueiras, duas quadras da praia, garagem demarcada, prédio com portaria 24 horas, circuito interno de TV. Próximo a todos os comércios, bem no centro da Pitangueiras. Anúncio: https://www.imoivepitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-40000/GR0021-PIT		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP
	Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa		Telefone: (13)99154-1478				
	Idade Aparente -		Local. na Quadra -		Conservação -		Depreciação 1,00%
	Classe -		Grupo -		Padrão -		Coefficiente 1,00
	Valor de VENDA: R\$ 40.000,00		Preço por m² 2.666,67		Classe -		Coefficiente 1,00
				Fronte (m)		Área terreno (m²)	
						Área edificação (m²)	
						15,00	



X. Pitangueiras - Guarujá/SP

10	Identificação: Edifício Regina Vignoli - Código do anunciante: GR0012-PIT Box-garagem demarcada, excelente localização, 2 quadras da praia no melhor edifício de vagas de garagem.		Bairro: Pitangueiras		Cidade:		UF	
	Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-45000/GR0012-PIT		Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa			Telefone: (13)99154-1478		
			Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação		Depreciação	
			-	-	-		1,00%	
			Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
	Classe	Grupo	Padrão				Coeficiente	
-	-	-				1,00		
Valor de VENDA: R\$ 45.000,00		Preço por m² 3.000,00	Frete -	(m)	Área terreno (m²)		Área edificação (m²)	
							15,00	

XI. Pitangueiras - Guarujá/SP

11	Identificação: Garagem Park - Código do anunciante: GR0040-PIT Pitangueiras - Vaga para 1 carro e 01 moto, com localização privilegiada.		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP		
	Anúncio: https://www.imeispitangueiras.com.br/imovel/detalhes/GR0040		Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa			Telefone: (13)99154-1478			
			Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação		Depreciação		
			-	-	-		1,00%		
			Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)						
	Classe	Grupo	Padrão				Coeficiente		
-	-	-				1,00			
Valor de VENDA: R\$ 55.000,00		Preço por m² 2.750,00	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação		(m²)
									20,00

XII. Pitangueiras - Guarujá/SP

12	Identificação: Código do anunciante: GR0001 Garagem.		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP	
	Anúncio: https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praia-das-pitangueiras/box-garagem/34710717		Fonte de informação: Pitangueiras Home Imóveis - Reinaldo			Telefone: (13) 3371-7079		
			Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação		Depreciação	
			-	-	-		1,00%	
			Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
			Classe	Grupo	Padrão		Coeficiente	
-	-	-		1,00				
Valor de VENDA: R\$ 60.000,00		Preço por m² 3.000,00	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação (m²) 20,00	



FATORES HOMOGENIZADOS E VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS								
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais	Fr	Fa		Homogen.	APROVAÇÃO
			R\$/m²	(1)	(2)		R\$/m²	
1	25,00	45.000,00	1.800,00	0,90	1,04		1.695,34	Aprovada
2	14,00	27.000,00	1.928,57	0,90	0,95		1.659,71	Aprovada
3	14,00	25.000,00	1.785,71	0,90	0,95		1.536,77	Aprovada
4	25,00	65.000,00	2.600,00	0,90	1,04		2.448,82	Aprovada
5	20,00	50.000,00	2.500,00	0,90	0,98		2.226,88	Aprovada
6	24,00	50.000,00	2.083,33	0,90	1,03		1.942,27	Aprovada
7	20,00	45.000,00	2.250,00	0,90	0,98		2.004,19	Aprovada
8	20,00	60.000,00	3.000,00	0,90	0,98		2.672,25	Aprovada
9	15,00	40.000,00	2.666,67	0,90	0,95		2.314,79	Aprovada
10	15,00	45.000,00	3.000,00	0,90	0,95		2.604,14	Aprovada
11	20,00	55.000,00	2.750,00	0,90	0,98		2.449,57	Aprovada
12	20,00	60.000,00	3.000,00	0,90	0,98		2.672,25	Aprovada
MÉDIA DAS AMOSTRAS							2.185,58	

FAIXA CONSIDERADA PARA SANEAMENTO DAS AMOSTRAS	
VALOR MÉDIO DO m² APÓS HOMOGENEIZAÇÃO	R\$ 2.185,58
VALOR MÉDIO - 30% - MÍNIMO ADMISSÍVEL	R\$ 1.529,91
VALOR MÉDIO + 30% - MÁXIMO ADMISSÍVEL	R\$ 2.841,26



- Cálculo do Valor e Aplicação de Fatores de Correção:

Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
Descrição	Área	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
GARAGEM	21,69	-	-	-	1

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais	Fr	Fa	Homogen.
			R\$/m²	(1)	(2)	
1	25,00	45.000,00	1.800,00	0,90	1,04	1.695,34
2	14,00	27.000,00	1.928,57	0,90	0,95	1.659,71
3	14,00	25.000,00	1.785,71	0,90	0,95	1.536,77
4	25,00	65.000,00	2.600,00	0,90	1,04	2.448,82
5	20,00	50.000,00	2.500,00	0,90	0,98	2.226,88
6	24,00	50.000,00	2.083,33	0,90	1,03	1.942,27
7	20,00	45.000,00	2.250,00	0,90	0,98	2.004,19
8	20,00	60.000,00	3.000,00	0,90	0,98	2.672,25
9	15,00	40.000,00	2.666,67	0,90	0,95	2.314,79
10	15,00	45.000,00	3.000,00	0,90	0,95	2.604,14
11	20,00	55.000,00	2.750,00	0,90	0,98	2.449,57
12	20,00	60.000,00	3.000,00	0,90	0,98	2.672,25
MÉDIA DAS AMOSTRAS						2.185,58
Saneamento da amostra (+/-10%)						Valor Mín.
						Valor Máx.
						1.967,02
						2.404,14

(1) Fator Fonte

(2) Fator de Área

- Cálculo do Valor de Avaliação:

Área total	21,69 m²	Valor médio do m² das amostras	2.185,58	Valor Médio de Venda	R\$ 47.405,00
------------	----------	--------------------------------	----------	----------------------	---------------

Valor adotado de Venda do Imóvel	
Valor de Avaliação Médio	R\$ 47.405,00
Valor de Avaliação Mínimo	R\$ 42.665,00
Valor de Avaliação Máximo	R\$ 52.146,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA ESTA AVALIAÇÃO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.



Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Portanto o Grau de Fundamentação e Precisão para a avaliação é grau III.



11. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico de Avaliações de Imóveis para Venda, possui 38 folhas impressas de um lado e ANEXO.

12. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA

WALDIVIA BORGES DE AGUIAR, Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho, RNP 2604021412, CREA/SP 5060258755, Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1912.

Guarujá, 12 de abril de 2021.



Waldivia Borges de Aguiar
CREA-SP nº 5060258755



13. ANEXO

1. MATRÍCULA Nº 10737;
2. CERTIDÃO DE VALOR VENAL;
3. PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE VENDA DE USO RESTRITO.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumezindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

matrícula

10737

ficha

01

Guarujá, 29 de Março de 1978

Imóvel:- A garagem nº G-2 ou 2, situada no andar térreo do EDIFÍCIO BRASIL, situada à Rua Brasil nº 70, nesta cidade e comarca de Guarujá, com acesso pela rua Mário Ribeiro, e compõe-se de um compartimento para guardar automóvel e uma pequena dependência para despejo anexa ao seu lado direito e com as dimensões de 3,00 metros por 2,80 metros, possui a área útil construída de 21,69 metros quadrados, tendo no terreno uma quota parte ideal de 0,2915% do todo, confronta pela frente com a área do condomínio contígua a rua Mário Ribeiro, pelo lado direito e pelos fundos com áreas do condomínio e pelo lado oposto com a garagem nº G-1 ou 1, cadastrada na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob o nº ZC/0016/004/006.-

Proprietários:- PEDRO CELEDONIO SAMENHO MORAN, e sua mulher MARIA REGINA PAGETTI-MORAN, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, advogados, portadores das cédulas de identidade RG. nºs 3.531.391-SP e 5.186.055-SP, inscritos no CPF/MF. sob o nº 160.912.488-04, residentes e domiciliados em Guarujá, a rua Santo Amaro nº 292.-

Registro Anterior:- Transcrição nº 7.349 desta circunscrição.-

O Oficial

R.1/10.137

29 de Março de 1.978

Por escritura de 24 de fevereiro de 1.978, das Notas do Cartório do Registro Civil e Anexos do Distrito de Vicente de Carvalho, Comarca de Guarujá, livro nº 17, fls. nº 105, os proprietários acima qualificados venderam o imóvel acima a MAURI/MISSAGLIA, brasileiro, advogado, casado sob o regime de comunhão de bens com Tedi nha Tuzzolo Missaglia, portador da cédula de identidade RG. nº 3.049.450-SP, inscrito no CPF/MF. sob o nº 049.803.528-04, residente e domiciliado a rua Maria de Figueiredo nº 260, apto 31, São Paulo, pelo preço de Cr\$720.000,00 incluído o valor de outro imóvel de outra matrícula.- Registrado por

Av.02

23 de janeiro de 2013

Por certidão expedida pelo Escrivão Diretor do Cartório da 23ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo-SP., aos 09 de janeiro de 2013, nos autos da ação Execução Civil (processo nº 583.00.2003.055201-1) que o BANCO BRADESCO S/A (CNPJ nº 60.746.948/0001-12) promove em face de MAURI MISSAGLIA (CPF/MF nº 049.803.528-04) e OUTROS, fica averbada a penhora que recaiu sobre a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula. Valor da causa-R\$588.237,97 (incluindo a outra parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula; os imóveis das matrículas nºs 10736 e 59126 todas deste Cartório e outros 14 imóveis).

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

R.03

23 de janeiro de 2013

continua no verso

Este documento é cópia autêntica do original, assinada digitalmente por MAURÍSSAGLIA, acessada em 20/03/2024 às 14:03:13. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000089896-66.2020.8.26.0200 e código 000224509.

matrícula	ficha
10737	01
	verso

Pela mesma certidão expedida pelo Escrivão Diretor do Cartório da 23ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo-SP., aos 09 de janeiro de 2013, nos autos da ação Execução Civil (processo nº 583.00.2003.055201-1) que o BANCO BRADESCO S/A (CNPJ nº 60.746.948/0001-12) promove em face de TEDINHA TUZZOLO MISSAGLIA (CPF/MF nº 324.573.928-10) e OUTROS, fica registrado o arresto que recai sobre a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula. Valor da causa-R\$588.237,97 (incluindo a outra parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula; os imóveis das matrículas nºs 10736 e 59126 todas deste Cartório e outros 14 imóveis).

Registrado por



Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

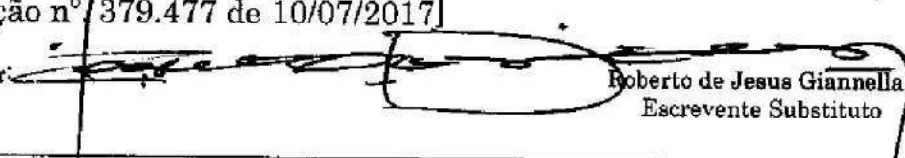
alg

AV.4

24 de julho de 2017

Penhora - Por determinação constante da certidão expedida em 07 de julho de 2017, pela 3ª Vara Cível das Execuções Fiscais de São Paulo-SP, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº. 00223559719994036182, que o **MINISTÉRIO DA FAZENDA**, CNPJ/MF nº. 00.394.460/0001-41, promove contra **MAURI MISSAGLIA**, já qualificado, fica averbada a **penhora** sobre o imóvel desta matrícula. (Valor da causa - R\$4.474.131,66 (incluído neste valor outros dois imóveis desta comarca). [Prenotação nº 379.477 de 10/07/2017]

Averbado por:



Roberto de Jesus Giannella
Escrivente Substituto

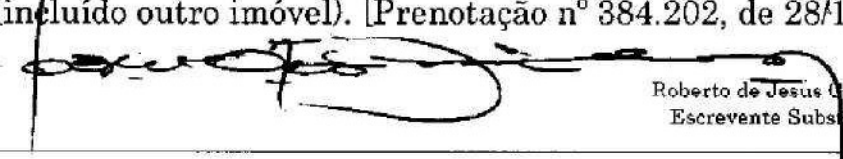
jr

AV.5

1 de dezembro de 2017

Penhora. Conforme certidão expedida pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara de Execuções Fiscais da comarca de São Paulo-SP, em 27/11/2017, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 00473311720124036182, requerida pelo **MINISTÉRIO DA FAZENDA**, CNPJ nº 00.394.460/0001-41 contra **MAURI MISSAGLIA**, CPF/MF nº 049.803.528-04, fica averbada a **penhora** que recai sobre o imóvel desta matrícula. Valor da causa, R\$57.954,52(incluído outro imóvel). [Prenotação nº 384.202, de 28/11/2017].

Averbado por:



Roberto de Jesus Giannella
Escrivente Substituto

jp

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
OFICIAL DESIGNADA
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12 046-9

2

Guarujá, 7 de dezembro de 2018

7 de dezembro de 2018

Penhora. Conforme Certidão expedida em 23/11/2018, pela Unidade de Processamento Judicial III – Foro Central da comarca de São Paulo-SP., extraída dos autos da Ação de Execução Civil (proc. nº 0055201-66.2003.8.26.0100) tendo como exequente BANCO BRADESCO S/A, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, contra TEDINHA TUZZOLO MISSAGLIA, (CPF/MF nº 324.573.928-10) e outros (mais 2), foi determinada a presente averbação para constar a **penhora** que recaiu sobre a parte ideal de 50% do imóvel da presente matrícula. (Valor da causa: R\$588.237,97)./[Prenotação nº 396.481 de 26/11/2018]

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannela
Escrevente Substituto

WWS

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP
Protocolo: 510709 Matrícula: 10737

* CERTIDÃO DIGITAL *

A presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, par. 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, emitida, conforme os termos da M.P. nº 2.200/02, perenizada pela EC. nº 32; Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Prov. CG. nº 32 de 11/12/2007 da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo; Prov. Conj. nº 01 de 28/04/2008 das 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos de São Paulo. CERTIFICO, mais, que as pesquisas acerca dos títulos protocolados (contraditório), observam as prenotações em vigor até o dia útil imediatamente anterior, desde que não tenham sido canceladas naquela data.

Emolumentos.....	R\$ 31,68
Estado.....	R\$ 9,00
Aposentadoria.....	R\$ 6,16
Registro Civil.....	R\$ 1,67
Tribunal de Justiça.....	R\$ 2,17
ISS.....	R\$ 0,63
Min. Público.....	R\$ 1,52
TOTAL.....	R\$ 52,83

Guarujá-SP,06/02/2019. 15:18:43

Sandro Roberto Almeida de Souza, Escrevente

(documento assinado digitalmente)



"Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>"
Selo nº [1204693C3JC000019776MK198]

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJA-SP.

Desenhado
JARUÁ - SÃO PAULO



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R BRASIL nº 00070 , 02 0021 - CENTRO** - sob Lançamento **0-0010-004-006**, Proprietário(a) **MAURI MISSAGLIA** , Possuidor(a) por Arrematação sem Registro **JORGE DELMANTO BOUCHABKI** o valor venal para o exercício de **2021**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2014** é de:

Área do Terreno: 12,16 m2 Valor Venal R\$ 31.807,27

Trinta e Um Mil, Oitocentos e Sete Reais e Vinte e Sete Centavos

Área Edificada: 116,42 m2 Valor Venal R\$ 123.771,45

Cento e Vinte e Três Mil, Setecentos e Setenta e Um Reais e Quarenta e Cinco Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 155.578,72

Cento e Cinquenta e Cinco Mil, Quinhentos e Setenta e Oito Reais e Setenta e Dois Centavos

Certidão emitida no dia: 12/04/2021

Término das informações referentes a esta Certidão



Planilha de Avaliação de Venda de Uso Restrito

1 - Identificação:

Endereço completo do imóvel		Número	Complemento
Rua Brasil		70	G-2
Bairro	Cidade	UF	CEP
Pitangueiras	Guarujá	SP	11410-320

2 - Caracterização da região:

Classe	Infraestrutura	Padrão da região	Restritivos	Serviços Públicos e Comunitários
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanit.	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Inundação	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ventos Fortes	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone			<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária
	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação			<input checked="" type="checkbox"/> Escola
	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial			<input checked="" type="checkbox"/> Lazer
	<input type="checkbox"/> Gás Central			<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública			

3 - Terreno:

Topografia	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Active	<input type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Declive	
<input type="checkbox"/> Desnível pronunciado	
Área/ Fração Ideal	Frente
- m²	- m
Fundos	Lado direito
- m	- m
Lado esquerdo	Fração ideal
- m	-

4 - Edificação:

4.1 - Unidade Avaliada:

Tipo							
<input type="checkbox"/> SALA	<input type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> CASA	<input type="checkbox"/> APARTAMENTO	<input type="checkbox"/> APARTAMENTO DE COBERTURA	<input type="checkbox"/> SOBRADO	<input checked="" type="checkbox"/> VAGA DE GARAGEM	
Utilização do imóvel							
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> MISTA	<input checked="" type="checkbox"/> OUTROS			
Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo							
Padrão de acabamento				Estado de conservação			
<input type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> SUPERIOR	<input type="checkbox"/> MÉDIO	<input checked="" type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO	<input type="checkbox"/> BAIXO	<input type="checkbox"/> ÓTIMO	<input type="checkbox"/> BOM	<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR
<input type="checkbox"/> RUIM							
Fachada		Esquadrias		Nº de pavimentos		Idade aparente	
Revestimento Cerâmico		Madeira		-		35 anos	
Áreas				Nº de vagas de garagem			
Construída:	- m²	Garagem de Uso Privativo:	21,69 m²	Total:	21,69 m²	1 COBERTA	0 DESCOBERTAS

DIVISÃO INTERNA CASA PRINCIPAL	QUANT.	PISO	PARADE	FORRO
VAGA	1	Caco de Ardósia	Cerâmica/Pintura Latex	-

Descrição	Área	Classe	Grupo	Padrão	Coefficiente
GARAGEM	21,69	-	-	-	1

4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)

5 -Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	
<input checked="" type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> Não
Em caso negativo, justificar:	
5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?	
<input checked="" type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino
<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Se sim, informar o ocupante:	
<input type="checkbox"/> Desconhecido	
5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	
<input checked="" type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
<input type="checkbox"/> NÃO APLICÁVEL	
Em caso negativo, justificar:	

5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)

☐ SIM

☒ NÃO

Em caso positivo, esclarecer:

6 - Manifestações sobre a garantia:

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒ SIM


☐ NÃO (justifique em observações)

7 - Observações:

8 - Avaliação:

Valor de Avaliação conforme o Mercado para Venda	R\$ 52.146,00	Valor por extenso (Cinquenta e dois mil, cento e quarenta e seis reais)
% Desconto para liquidez		Valor por extenso
Obs: Valor de liquidez calculado para VENDA em	meses	

9 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa WALDIVIA BORGES DE AGUIAR	 Waldivia Borges de Aguiar CREA-SP nº 5060258755
Local e data Guarujá, 12 de abril de 2021	

10 - Amostra de imóveis

Critério utilizado: X Área construída

1	Identificação:	Bairro:	Cidade:	UF
	Edifício Regina Vignoli - Código do anunciante: GR0002 Gr0002 - Box/garagem Residencial para Venda E Locação, Pitangueiras, Guarujá. Anúncio: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/gr0002-box-garagem-residencial-para-venda-e-locacao-2933645539.html	Pitangueiras	Guarujá	SP
	Fonte de informação:	Telefone:		
	Danimar Imóveis - Juliana	(13)3344-3300		
	Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação	Depreciação
	-	-	-	1,00%
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)			
	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
	-	-	-	1,00
	1,00			
	Valor de VENDA: R\$	Preço por m²	Fronte (m)	Área terreno (m²)
	45.000,00	1.800,00	-	25,00
	Área edificação (m²)			
	25,00			
2	Identificação:	Bairro:	Cidade:	UF
	Edifício Boulevard - Código do anunciante: 485 Tipo: Garagem Garagem interna Perfil: Residencial/Comercial Condomínio: Ed. Boulevard Descrição do imóvel: Vaga de garagem Térrea. Anúncio: http://www.useimoveisguarujá.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/285240/garagem-a-venda-no-bairro-centro-em-guaruj%C3%A1-sp?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Pitangueiras	Guarujá	SP
	Fonte de informação:	Telefone:		
	Use Imóveis Guarujá - João Rocha	(13) 97404-5637		
	Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação	Depreciação
	-	-	-	1,00%
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)			
	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
	-	-	-	1,00
	1,00			
	Valor de VENDA: R\$	Preço por m²	Fronte (m)	Área terreno (m²)
	27.000,00	1.928,57	-	14,00
	Área edificação (m²)			
	14,00			
3	Identificação:	Bairro:	Cidade:	UF
	Edifício Boulevard - Código do anunciante: GR0001-PMG Garagem coberta, bem localizada no centro de Pitangueiras. Anúncio: https://www.praiamarguarujá.com.br/imovel/box-garagem-centro-guarujá-a-venda-por-25000/GR0001-PMG?from=sale	Pitangueiras	Guarujá	SP
	Fonte de informação:	Telefone:		
	Praia Mar - Fabiana	(13) 3382-4037		
	Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação	Depreciação
	-	-	-	1,00%
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)			
	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
	-	-	-	1,00
	1,00			
	Valor de VENDA: R\$	Preço por m²	Fronte (m)	Área terreno (m²)
	25.000,00	1.785,71	-	14,00
	Área edificação (m²)			
	14,00			
4	Identificação:	Bairro:	Cidade:	UF
	Código do anunciante: GR0006 BOX/GARAGEM Anúncio: https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guarujá/praia-das-pitangueiras/box-garagem/34711514	Pitangueiras	Guarujá	SP
	Fonte de informação:	Telefone:		
	Pitangueiras Home Imóveis - Reinaldo	(13) 3371-7079		
	Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação	Depreciação
	-	-	-	1,00%
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)			
	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
	-	-	-	1,00
	1,00			
	Valor de VENDA: R\$	Preço por m²	Fronte (m)	Área terreno (m²)
	65.000,00	2.600,00	-	25,00
	Área edificação (m²)			
	25,00			
5	Identificação:	Bairro:	Cidade:	UF
	Garagem Park - Código do anunciante: GR0039-PIT Pitangueiras - Garagem para venda, próxima a praia. Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-garagem-com-otima-localizacao/GR0039-PIT	Pitangueiras	Guarujá	SP
	Fonte de informação:	Telefone:		
	Pitangueiras Imóveis - Vanessa	(13)99154-1478		
	Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação	Depreciação
	-	-	-	1,00%
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)			
	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
	-	-	-	1,00
	1,00			
	Valor de VENDA: R\$	Preço por m²	Fronte (m)	Área terreno (m²)
	50.000,00	2.500,00	-	20,00
	Área edificação (m²)			
	20,00			
6	Identificação:	Bairro:	Cidade:	UF
	Garagem Park - Código do anunciante: GR0032-PIT Vaga de garagem com ótima localização e fácil acesso. Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-a-venda-por-50000-pitangueiras-guarujá-sp/GR0032-PIT	Pitangueiras	Guarujá	SP
	Fonte de informação:	Telefone:		
	Pitangueiras Imóveis - Vanessa	(13)99154-1478		
	Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação	Depreciação
	-	-	-	1,00%
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)			
	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
	-	-	-	1,00
	1,00			
	Valor de VENDA: R\$	Preço por m²	Fronte (m)	Área terreno (m²)
	50.000,00	2.083,33	-	24,00
	Área edificação (m²)			
	24,00			
7	Identificação:	Bairro:	Cidade:	UF
	Garagem Park - Código do anunciante: GR0041-PIT Pitangueiras - Garagem para venda, próxima a praia. Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/garagem-a-venda-pitangueiras-guarujá-sp/GR0041-PIT	Pitangueiras	Guarujá	SP
	Fonte de informação:	Telefone:		
	Pitangueiras Imóveis - Vanessa	(13)99154-1478		
	Idade Aparente	Local. na Quadra	Conservação	Depreciação
	-	-	-	1,00%
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)			
	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
	-	-	-	1,00
	1,00			
	Valor de VENDA: R\$	Preço por m²	Fronte (m)	Área terreno (m²)
	45.000,00	2.250,00	-	20,00
	Área edificação (m²)			
	20,00			

8	Identificação: Condomínio Praiamar - Código do anunciante: GR0044-PIT Pitangueiras - Vaga de garagem com fácil acesso e prédio com portaria 24 horas. Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-vaga-de-garagem-com-otima-localizacao/GR0044-PIT	Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF: SP
		Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa	Telefone: (13)99154-1478	
		Idade Aparente: -	Local. na Quadra: -	Conservação: -
				Depreciação: 1,00%
9	Identificação: Edifício Regina Vignoli - Código do anunciante: GR0021-PIT Praia das Pitangueiras, duas quadras da praia, garagem demarcada, prédio com portaria 24 horas, circuito interno de TV. Próximo a todos os comércios, bem no centro da Pitangueiras. Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-40000/GR0021-PIT	Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF: SP
		Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa	Telefone: (13)99154-1478	
		Idade Aparente: -	Local. na Quadra: -	Conservação: -
				Depreciação: 1,00%
10	Identificação: Edifício Regina Vignoli - Código do anunciante: GR0012-PIT Box-garagem demarcada, excelente localização, 2 quadras da praia no melhor edifício de vagas de garagem. Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-45000/GR0012-PIT	Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF: SP
		Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa	Telefone: (13)99154-1478	
		Idade Aparente: -	Local. na Quadra: -	Conservação: -
				Depreciação: 1,00%
11	Identificação: Garagem Park - Código do anunciante: GR0040-PIT Pitangueiras - Vaga para 1 carro e 01 moto, com localização privilegiada. Anúncio: https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/detalhes/GR0040	Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF: SP
		Fonte de informação: Pitangueiras Imóveis - Vanessa	Telefone: (13)99154-1478	
		Idade Aparente: -	Local. na Quadra: -	Conservação: -
				Depreciação: 1,00%
12	Identificação: Código do anunciante: GR0001 Garagem. Anúncio: https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praia-das-pitangueiras/box-garagem/34710717	Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF: SP
		Fonte de informação: Pitangueiras Home Imóveis - Reinaldo	Telefone: (13) 3371-7079	
		Idade Aparente: -	Local. na Quadra: -	Conservação: -
				Depreciação: 1,00%

- Saneamento das amostras :

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS									
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais	Fr	Fa		Homogen.	APROVAÇÃO	
			R\$/m²	(1)	(2)				
1	25,00	45.000,00	1.800,00	0,90	1,04		1.695,34	Aprovada	
2	14,00	27.000,00	1.928,57	0,90	0,95		1.659,71	Aprovada	
3	14,00	25.000,00	1.785,71	0,90	0,95		1.536,77	Aprovada	
4	25,00	65.000,00	2.600,00	0,90	1,04		2.448,82	Aprovada	
5	20,00	50.000,00	2.500,00	0,90	0,98		2.226,88	Aprovada	
6	24,00	50.000,00	2.083,33	0,90	1,03		1.942,27	Aprovada	
7	20,00	45.000,00	2.250,00	0,90	0,98		2.004,19	Aprovada	
8	20,00	60.000,00	3.000,00	0,90	0,98		2.672,25	Aprovada	
9	15,00	40.000,00	2.666,67	0,90	0,95		2.314,79	Aprovada	
10	15,00	45.000,00	3.000,00	0,90	0,95		2.604,14	Aprovada	
11	20,00	55.000,00	2.750,00	0,90	0,98		2.449,57	Aprovada	
12	20,00	60.000,00	3.000,00	0,90	0,98		2.672,25	Aprovada	
MÉDIA DAS AMOSTRAS							2.185,58		

FAIXA CONSIDERADA PARA SANEAMENTO DAS AMOSTRAS		
VALOR MÉDIO DO m² APÓS HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	2.185,58
VALOR MÉDIO - 30% - MÍNIMO ADMISSÍVEL	R\$	1.529,91
VALOR MÉDIO + 30% - MÁXIMO ADMISSÍVEL	R\$	2.841,26

- Cálculo do Valor e Aplicação de Fatores de Correção:

Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
Descrição	Área	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
GARAGEM	21,69	-	-	-	1

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais	Fr	Fa		Homogen.
			R\$/m²	(1)	(2)		R\$/m²
1	25,00	45.000,00	1.800,00	0,90	1,04		1.695,34
2	14,00	27.000,00	1.928,57	0,90	0,95		1.659,71
3	14,00	25.000,00	1.785,71	0,90	0,95		1.536,77
4	25,00	65.000,00	2.600,00	0,90	1,04		2.448,82
5	20,00	50.000,00	2.500,00	0,90	0,98		2.226,88
6	24,00	50.000,00	2.083,33	0,90	1,03		1.942,27
7	20,00	45.000,00	2.250,00	0,90	0,98		2.004,19
8	20,00	60.000,00	3.000,00	0,90	0,98		2.672,25
9	15,00	40.000,00	2.666,67	0,90	0,95		2.314,79
10	15,00	45.000,00	3.000,00	0,90	0,95		2.604,14
11	20,00	55.000,00	2.750,00	0,90	0,98	2.449,57	
12	20,00	60.000,00	3.000,00	0,90	0,98	2.672,25	
(1) Fator Fonte				MÉDIA DAS AMOSTRAS			2.185,58
(2) Fator de Área				Saneamento da amostra		Valor Mín.	1.967,02
				(+-10%)		Valor Máx.	2.404,14

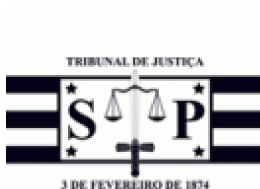
(1) Fator Fonte

(2) Fator de Área

- Cálculo do Valor de Avaliação:

Área total	21,69 m²	Valor médio do m² das amostras	2.185,58	Valor Médio de Venda	R\$ 47.405,00
------------	----------	--------------------------------	----------	----------------------	---------------

Valor adotado de Venda do Imóvel	
Valor de Avaliação Médio	R\$ 47.405,00
Valor de Avaliação Mínimo	R\$ 42.665,00
Valor de Avaliação Máximo	R\$ 52.146,00

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****1ª VARA CÍVEL****RUA SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-900****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1000896-41.2020.8.26.0223**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **BANCO BRADESCO S/A**
 Requerido: **TRANS AM VEICULOS E SERVIÇOS LTDA e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ricardo Fernandes Pimenta Justo**

Vistos.

Não tendo havido impugnação, homologo a avaliação de fls. 68/105.

Fls. 123: diante do pedido de devolução da carta precatória, esclareça o exequente se está desistindo do leilão deprecado – fls. 2.

Int.

Guarujá, 28 de março de 2022.

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