



# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA



Perita Eng<sup>a</sup> Waldivia Borges  
BALDECA – SERVIÇOS DE ENGENHARIA

**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO RICARDO FERNANDES  
PIMENTA JUSTO 1<sup>a</sup>. 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..."<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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: 21,69m<sup>2</sup>

Matrícula: 10737



**FIGURA 3 - FOTO EXTRAÍDA DO GEOPROCESSEMENTO DA PREFEITURA MUNICIPAL DO GUARUJÁ EM 09/04/2021 – LOCAL DA AVALIAÇÃO.**



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



## 5. DOCUMENTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ		
matrícula	10737	lote	01	<i>Dr. Guercindo Manoel Sampaio</i> - OFICIAL VITALÍCIO -
				Guarujá, 29 de Março de 1978
<p><b>Imóvel:</b> - A garagem nº G-2 ou 2, situada no andar térreo do EDIFÍCIO BRASIL, situa do a Rue 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 enxesa no seu lado direito e com as dimensões de 3,001 metros por 2,80 metros, possuindo 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.-</p> <p><b>Proprietários:</b> - 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.-</p> <p><b>Registro Anteriores:</b> - Transcrição nº 7.349 desta circunscrição.-</p> <p>O Oficial</p> <p>M.1/10.1/29. 29 de Março de 1.978</p> <p>Por escritura de 24 de Fevereiro de 1.978, das Notes 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 Tadiene 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</p> <p>O Oficial.-</p> <p>Av.02 23 de Janeiro de 2013</p> <p>Por certidão expedida pelo Escrivão Diretor do Cartório da 23ª Vara Civil 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).</p> <p>Averbado por <i>Roberto de Jesus Giannella</i> Substituto do Oficial</p> <p>R.03 23 de Janeiro de 2013</p> <p>CONCURSO DE VITÓRIA</p>				

FIGURA 5 – MATRÍCULA N.º 10737 - VAGA DE GARAGEM G-2.



SCIM v.1.7



**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 **0-0016-004-006**, 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:

**Área do Terreno: 12,16 m<sup>2</sup>    Valor Venal R\$ 31.807,27**

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

**Área Edificada: 116,42 m<sup>2</sup>    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**

Este documento foi gerado pelo SCIM em Segunda-feira, 12 de Abril de 2021 às 19h20m

**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.



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



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



**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.**



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



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



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



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



**FOTO 11 – DETALHE DA FOTO ANTERIOR.**



**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 avaliado. 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	<b>Identificação:</b> <b>Edifício Regina Vignoli - Código do anunciante: GR0002</b> <b>GR0002 - Box/garagem Residencial para Venda E Locação, Pitangueiras, Guarujá.</b> <b>Anúncio: <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/gr0002-box-garagem-residencial-para-venda-e-locacao-2933645539.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/gr0002-box-garagem-residencial-para-venda-e-locacao-2933645539.html</a></b>	<b>Bairro:</b>	Pitangueiras	<b>Cidade:</b>	Guarujá	<b>UF:</b>	SP
		<b>Fonte de informação:</b>	Danimar Imóveis - Juliana			<b>Telefone:</b>	(13)3344-3300
		<b>Idade Aparente</b>	<b>Local. na Quadra</b>	<b>Conservação</b>	<b>Depreciação</b>		
		-	-	-	-		1,00%
		<b>Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)</b>					
		<b>Classe</b>	<b>Grupo</b>	<b>Padrão</b>		<b>Coeficiente</b>	
		-	-	-			1,00
	<b>Valor de VENDA: R\$</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup></b>	<b>Frente (m)</b>	<b>Área terreno (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área edificação (m<sup>2</sup>)</b>		
	45.000,00	1.800,00	-				25,00

## **II. Pitangueiras - Guarujá/SP**

2	<b>Identificação:</b> <b>Edifício Boulevard - Código do anunciante: 485</b> <b>Tipo:</b> Garagem Garagem interna <b>Perfil:</b> Residencial/Comercial <b>Condomínio:</b> Ed. Boulevard <b>Descrição do imóvel:</b> Vaga de garagem Térrea.  <b>Anúncio:</b> <a href="http://www.useimoveisguaruja.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/285240/garagem-a-venda-no-bairro-centro-em-guaruja%C3%A1-sp?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://www.useimoveisguaruja.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/285240/garagem-a-venda-no-bairro-centro-em-guaruja%C3%A1-sp?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	<b>Bairro:</b>  Pitangueiras	<b>Cidade:</b>  Guarujá	<b>UF:</b>			
				SP			
<b>Fonte de informação:</b>  Use Imóveis Guarujá - João Rocha		<b>Telefone:</b>  (13) 97404-5637					
		<b>Idade Aparente</b>	<b>Local. na Quadra</b>	<b>Conservação</b>			
		-	-	Depreciação 1,00%			
<b>Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)</b>							
<b>Classe</b>		<b>Grupo</b>	<b>Padrão</b>	<b>Coeficiente</b>			
- - -		-	-	1,00			
<b>Valor de VENDA: R\$</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup></b>	<b>Frente</b>	<b>(m)</b>	<b>Área terreno</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área edificação</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
22.000,00	1.928,57	-					14.00

### **III. Pitangueiras - Guarujá/SP**

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



## IV. Pitangueiras - Guarujá/SP

4	Identificação: Código do anunciante: GR0006 BOX/GARAGEM		Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF SP
	Anúncio: <a href="https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praias-pitangueiras/box-garagem/34711514">https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praias-pitangueiras/box-garagem/34711514</a>		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\$ 65.000,00		Preço por m <sup>2</sup> 2.600,00	Frente (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> ) 25,00

## 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: <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-garagem-com-otima-localizacao/GR0039-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-garagem-com-otima-localizacao/GR0039-PIT</a>		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 m <sup>2</sup> 2.500,00	Frente (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> ) 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: <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-a-venda-por-50000-pitangueiras-guaruja-sp/GR0032-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-a-venda-por-50000-pitangueiras-guaruja-sp/GR0032-PIT</a>		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 m <sup>2</sup> 2.083,33	Frente (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> ) 24,00



## VII. Pitangueiras - Guarujá/SP

7	<b>Identificação:</b> <b>Garagem Park - Código do anunciante: GR0041-PIT</b> Pitangueiras - Garagem para venda, próxima a praia.  <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/garagem-a-venda-pitangueiras-guaruja-sp/GR0041-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/garagem-a-venda-pitangueiras-guaruja-sp/GR0041-PIT</a>	<b>Bairro:</b> Pitangueiras	<b>Cidade:</b> Guarujá	<b>UF</b> SP
	<b>Fonte de informação:</b> Pitangueiras Imóveis - Vanessa			<b>Telefone:</b> (13)99154-1478
	<b>Idade Aparente</b> -	<b>Local. na Quadra</b> -	<b>Conservação</b> -	<b>Depreciação</b> 1,00%
	<b>Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)</b>			
	<b>Classe</b> -	<b>Grupo</b> -	<b>Padrão</b> -	<b>Coeficiente</b> 1,00
	<b>Valor de VENDA: R\$</b> 45.000,00	<b>Preço por m<sup>2</sup></b> 2.250,00	<b>Frente</b> -	<b>(m)</b> <b>Área terreno</b> (m <sup>2</sup> ) 20,00
	<b>Área edificação</b> (m <sup>2</sup> )			

## VIII. Pitangueiras - Guarujá/SP

8	<b>Identificação:</b> <b>Condomínio Praiamar - Código do anunciante: GR0044-PIT</b> Pitangueiras - Vaga de garagem com fácil acesso e prédio com portaria 24 horas.  <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-vaga-de-garagem-com-otima-localizacao/GR0044-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-vaga-de-garagem-com-otima-localizacao/GR0044-PIT</a>	<b>Bairro:</b> Pitangueiras	<b>Cidade:</b> Guarujá	<b>UF</b> SP
	<b>Fonte de informação:</b> Pitangueiras Imóveis - Vanessa			<b>Telefone:</b> (13)99154-1478
	<b>Idade Aparente</b> -	<b>Local. na Quadra</b> -	<b>Conservação</b> -	<b>Depreciação</b> 1,00%
	<b>Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)</b>			
	<b>Classe</b> -	<b>Grupo</b> -	<b>Padrão</b> -	<b>Coeficiente</b> 1,00
	<b>Valor de VENDA: R\$</b> 60.000,00	<b>Preço por m<sup>2</sup></b> 3.000,00	<b>Frente</b> -	<b>(m)</b> <b>Área terreno</b> (m <sup>2</sup> ) 20,00
	<b>Área edificação</b> (m <sup>2</sup> )			

## IX. Pitangueiras - Guarujá/SP

9	<b>Identificação:</b> <b>Edifício Regina Vignoli - Código do anunciante: GR0021-PIT</b> 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.  <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-40000/GR0021-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-40000/GR0021-PIT</a>	<b>Bairro:</b> Pitangueiras	<b>Cidade:</b> Guarujá	<b>UF</b> SP
	<b>Fonte de informação:</b> Pitangueiras Imóveis - Vanessa			<b>Telefone:</b> (13)99154-1478
	<b>Idade Aparente</b> -	<b>Local. na Quadra</b> -	<b>Conservação</b> -	<b>Depreciação</b> 1,00%
	<b>Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)</b>			
	<b>Classe</b> -	<b>Grupo</b> -	<b>Padrão</b> -	<b>Coeficiente</b> 1,00
	<b>Valor de VENDA: R\$</b> 40.000,00	<b>Preço por m<sup>2</sup></b> 2.666,67	<b>Frente</b> -	<b>(m)</b> <b>Área terreno</b> (m <sup>2</sup> ) 15,00
	<b>Área edificação</b> (m <sup>2</sup> )			



## X. Pitangueiras - Guarujá/SP

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

## XI. Pitangueiras - Guarujá/SP

11	<b>Identificação:</b> <b>Garagem Park - Código do anunciante: GR0040-PIT</b> <b>Pitangueiras - Vaga para 1 carro e 01 moto, com localização privilegiada.</b> <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/detalhes/GR0040">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/detalhes/GR0040</a>	Bairro:	Pitangueiras		Cidade:	Guarujá		UF
		<b>Fonte de informação:</b>	Pitangueiras Imóveis - Vanessa		<b>Telefone:</b>	(13)99154-1478		
		<b>Idade Aparente</b>	<b>Local. na Quadra</b>		<b>Conservação</b>	<b>Depreciação</b>		
		-	-		-	1,00%		
		<b>Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)</b>						
		<b>Classe</b>	<b>Grupo</b>	<b>Padrão</b>	<b>Coeficiente</b>		<b>1,00</b>	
	<b>Valor de VENDA: R\$</b> 55.000,00	<b>Preço por m<sup>2</sup></b> 2.750,00	<b>Frente</b> (m)	<b>Área terreno</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Área edificação</b> (m <sup>2</sup> )	<b>20,00</b>		

## XII. Pitangueiras - Guarujá/SP

12	<b>Identificação:</b> <b>Código do anunciante: GR0001</b> <b>Garagem.</b> <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praias-das-pitangueiras/box-garagem/34710717">https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praias-das-pitangueiras/box-garagem/34710717</a>	Bairro:	Pitangueiras		Cidade:			UF
		<b>Fonte de informação:</b>	Pitangueiras Home Imóveis - Reinaldo		<b>Telefone:</b>	(13) 3371-7079		
		<b>Idade Aparente</b>	<b>Local. na Quadra</b>		<b>Conservação</b>	<b>Depreciação</b>		
		-	-		-	1,00%		
		<b>Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)</b>						
		<b>Classe</b>	<b>Grupo</b>	<b>Padrão</b>	<b>Coeficiente</b>		<b>1,00</b>	
		<b>Valor de VENDA: R\$</b> 60.000,00	<b>Preço por m<sup>2</sup></b> 3.000,00	<b>Frente</b> (m)	<b>Área terreno</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Área edificação</b> (m <sup>2</sup> )	<b>20,00</b>	



## FATORES HOMOGENIZADOS E VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS								
Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais		F <sub>f</sub>	F <sub>a</sub>	Homogen. R\$/m <sup>2</sup>	APROVAÇÃO
			R\$/m <sup>2</sup>	(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 m <sup>2</sup> 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)						Coeficiente		
Descrição	Área	Classe	Grupo	Padrão	1			
GARAGEM	21,69	-	-	-	-			
Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais		F <sub>f</sub>	F <sub>a</sub>		
			R\$/m <sup>2</sup>		(1)	(2)		
1	25,00	45.000,00	1.800,00		0,90	1,04		
2	14,00	27.000,00	1.928,57		0,90	0,95		
3	14,00	25.000,00	1.785,71		0,90	0,95		
4	25,00	65.000,00	2.600,00		0,90	1,04		
5	20,00	50.000,00	2.500,00		0,90	0,98		
6	24,00	50.000,00	2.083,33		0,90	1,03		
7	20,00	45.000,00	2.250,00		0,90	0,98		
8	20,00	60.000,00	3.000,00		0,90	0,98		
9	15,00	40.000,00	2.666,67		0,90	0,95		
10	15,00	45.000,00	3.000,00		0,90	0,95		
11	20,00	55.000,00	2.750,00		0,90	0,98		
12	20,00	60.000,00	3.000,00		0,90	0,98		
(1) Fator Fonte						<b>MÉDIA DAS AMOSTRAS</b>		
(2) Fator de Área						<b>2.185,58</b>		
						Saneamento da amostra		
						Valor Mín.		
						(+10%)		
						Valor Máx.		

- Cálculo do Valor de Avaliação:

Área total	21,69 m <sup>2</sup>	Valor médio do m <sup>2</sup> 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

<sup>a</sup> 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.**



## 10. CONCLUSÃO

Após o levantamento de amostras, foram necessárias aplicar correções apresentadas no presente trabalho, para que o valor do metro quadrado fosse ajustado e corrigidas as distorções, devidamente embasados nas Normas da ABNT.

Foram aplicados os ajustes considerando os fatores apontados no laudo, verificou-se o intervalo admissível e estando condizente com o Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III.

Para esta avaliação foi adotado o valor máximo, devido as suas características construtivas agregando a área da garagem e dependência para despejo, sendo este um diferencial apontado por todas as imobiliárias ser um fator de busca continua e velocidade de venda do imóvel.

Para a venda do imóvel, considerando o mês de referência abril/2021, o valor é de **R\$ 52.146,00 (Cinquenta e dois mil, cento e quarenta e seis reais)**.



## 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. Gumercindo Muniz Sampaio  
— OFICIAL VITALÍCIO —matrícula  
10737ficha  
01

Guarujá, 29 de Março de 1978

Imóvel:- A garagem nº G-2 ou 2, situada no andar térreo do EDIFÍCIO BRASIL, situado a 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, possuindo 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/RU.137 29 de Março de 1.978  
Por escritura de 24 de Fevereiro de 1.978, das Notes 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 Tediinha 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  
Oficial.-

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

matrícula

10737

ficha

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 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).

Registrado por


 Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

afg

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  
Escrevente 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 recaiu 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  
Escrevente Substituto

jp

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA

OFICIAL DESIGNADA

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 17.046-9

Matrícula

Ficha

10.737

2

Guarujá, 7 de dezembro de 2018

AV.6

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 exeqüente 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 GUARUJA-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.º 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 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> 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. Públco.....R\$ 1,52  
TOTAL.....R\$ 52,83

Guarujá-SP, 06/02/2019, 15:18:43

Sandro Roberto Almeida de Souza, Escrevente  
(documento assinado digitalmente)



## 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 **0-0016004-006**, 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 223/2011 é de:

**Área do Terreno: 12,16 m<sup>2</sup>    Valor Venal R\$ 31.807,27**

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

**Área Edificada: 116,42 m<sup>2</sup>    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
<b>Rua Brasil</b>		<b>70</b>	<b>G-2</b>
Bairro	Cidade	UF	CEP
Pitangueiras	Guarujá	SP	<b>11410-320</b>

### 2 - Caracterização da região:

Classe	Infraestrutura	Padrão da região	Restritivos	Serviços Públicos e Comunitários
X Residencial	X Água	X Pavimentação	X Alto	- Favela
X Comercial	X Esgoto sanit.	X Esgoto Pluvial	- Médio	- Metrô
- Industrial	X Energia Elétrica	- Gás Central	- Baixo	- Ônibus
- Outros	X Telefone	X Iluminação pública	- Ventos Fortes	x Escola
				x Lazer
				x Comércio
				x Segurança
				x Rede bancária

### 3 - Terreno:

Topografia					Formato
	X Plana	- Aclive	- Declive	- Desnível pronunciado	
Área/ Fração Ideal	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal
- m <sup>2</sup>	- m	- m	- m	- m	-

### 4 - Edificação:

#### 4.1 - Unidade Avaliada:

<b>Tipo</b>	SALA	TERRENO	CASA	APARTAMENTO	APARTAMENTO DE COBERTURA	SOBRADO	X VAGA DE GARAGEM
<b>Utilização do imóvel</b>	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	MISTA	X OUTROS		
<b>Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo</b>							
<b>Padrão de acabamento</b>				<b>Estado de conservação</b>			
ALTO	SUPERIOR	MÉDIO	X MÉDIO BAIXO	BAIXO	ÓTIMO	BOM	X REGULAR
<b>Fachada</b>	Esquadrias			Nº de pavimentos		Idade aparente	
Revestimento Cerâmico				Madeira	-	35	anos
<b>Áreas</b>				Nº de vagas de garagem			
Construída: - m <sup>2</sup>	Garagem de Uso Privativo: 21,69 m <sup>2</sup>		Total: 21,69 m <sup>2</sup>	1 COBERTA	0	DESCOBERTAS	

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

Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
Descrição	Área	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
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"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
	<input checked="" type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino
	<input type="checkbox"/> Invasor	<input type="checkbox"/> Desconhecido
Se sim, informar o ocupante:		
5.3 - O imóvel, como um todo, apresenta 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:**

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

**9 - Dados da empresa/avaliador:**

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

## 10 - Amostra de imóveis

## Critério utilizado: X Área construída

1	<b>Identificação:</b> <b>Edifício Regina Vignoli - Código do anunciante: GR0002</b> <b>GR0002 - Box/garagem Residencial para Venda E Locação, Pitangueiras, Guarujá.</b>  <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/gr0002-box-garagem-residencial-para-venda-e-locacao-2933645539.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/gr0002-box-garagem-residencial-para-venda-e-locacao-2933645539.html</a>		Bairro: Pitangueiras		Cidade: Guarujá		UF SP
	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)				Coeficiente 1,00		
	Classe	Grupo	Padrão				
	Valor de VENDA: R\$ 45.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 1.800,00	Frente (m) -	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	25,00	
	<b>Identificação:</b> <b>Edifício Boulevard - Código do anunciante: 485</b> <b>Tipo: Garagem Garagem interna</b> <b>Perfil: Residencial/Comercial</b> <b>Condomínio: Ed. Boulevard</b> <b>Descrição do imóvel: Vaga de garagem Térrea.</b>  <b>Anúncio:</b> <a href="http://www.useimoveisguaruja.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/285240/garagem-a-venda-no-bairro-centro-em-guaruj%C3%A1-sp?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://www.useimoveisguaruja.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/285240/garagem-a-venda-no-bairro-centro-em-guaruj%C3%A1-sp?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>		Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF SP		
	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)				Coeficiente 1,00		
	Valor de VENDA: R\$ 27.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 1.928,57	Frente (m) -	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	14,00	
2	<b>Identificação:</b> <b>Edifício Boulevard - Código do anunciante: GR0001-PMG</b> <b>Garagem coberta, bem localizada no centro de Pitangueiras.</b>  <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.praiamarguaruja.com.br/imovel/box-garagem-centro-guaruja-a-venda-por-25000/GR0001-PMG?from=sale">https://www.praiamarguaruja.com.br/imovel/box-garagem-centro-guaruja-a-venda-por-25000/GR0001-PMG?from=sale</a>		Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF SP		
	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)				Coeficiente 1,00		
	Valor de VENDA: R\$ 25.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 1.785,71	Frente (m) -	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	14,00	
	<b>Identificação:</b> <b>Código do anunciante: GR0006</b> <b>BOX/GARAGEM</b>  <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praias-pitangueiras/box-garagem/34711514">https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praias-pitangueiras/box-garagem/34711514</a>		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%		
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)				Coeficiente 1,00		
	Valor de VENDA: R\$ 65.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 2.600,00	Frente (m) -	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	25,00	
4	<b>Identificação:</b> <b>Garagem Park - Código do anunciante: GR0039-PIT</b> <b>Pitangueiras - Garagem para venda, próxima a praia.</b>  <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-garagem-com-otima-localizacao/GR0039-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-garagem-com-otima-localizacao/GR0039-PIT</a>		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%		
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)				Coeficiente 1,00		
	Valor de VENDA: R\$ 50.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 2.500,00	Frente (m) -	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	20,00	
	<b>Identificação:</b> <b>Garagem Park - Código do anunciante: GR0032-PIT</b> <b>Vaga de garagem com ótima localização e fácil acesso.</b>  <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-a-venda-por-50000-pitangueiras-guaruja-sp/GR0032-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-a-venda-por-50000-pitangueiras-guaruja-sp/GR0032-PIT</a>		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%		
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)				Coeficiente 1,00		
	Valor de VENDA: R\$ 50.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 2.083,33	Frente (m) -	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	24,00	
7	<b>Identificação:</b> <b>Garagem Park - Código do anunciante: GR0041-PIT</b> <b>Pitangueiras - Garagem para venda, próxima a praia.</b>  <b>Anúncio:</b> <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/garagem-a-venda-pitangueiras-guaruja-sp/GR0041-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/garagem-a-venda-pitangueiras-guaruja-sp/GR0041-PIT</a>		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%		
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)				Coeficiente 1,00		
	Valor de VENDA: R\$ 45.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 2.250,00	Frente (m) -	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	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: <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-vaga-de-garagem-com-otima-localizacao/GR0044-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/pitangueiras-vaga-de-garagem-com-otima-localizacao/GR0044-PIT</a>			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%
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente 1,00		
	Valor de VENDA: R\$ 60.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 3.000,00	Frente (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	20,00
	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.			Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF SP
9	Anúncio: <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-40000/GR0021-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-40000/GR0021-PIT</a>			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\$ 40.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 2.666,67	Frente (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	15,00
	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: Guarujá	UF SP
10	Anúncio: <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-45000/GR0012-PIT">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/box-garagem-pitangueiras-guaruja-a-venda-por-45000/GR0012-PIT</a>			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 m <sup>2</sup> 3.000,00	Frente (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	15,00
	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
11	Anúncio: <a href="https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/detalhes/GR0040">https://www.imoveispitangueiras.com.br/imovel/detalhes/GR0040</a>			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 m <sup>2</sup> 2.750,00	Frente (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	20,00
	Identificação: Código do anunciante: GR0001 Garagem.			Bairro: Pitangueiras	Cidade: Guarujá	UF SP
12	Anúncio: <a href="https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praias-pitangueiras/box-garagem/34710717">https://www.pitangueirashomeimoveis.com.br/comprar/sp/guaruja/praias-pitangueiras/box-garagem/34710717</a>			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 m <sup>2</sup> 3.000,00	Frente (m)	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Área edificação (m <sup>2</sup> )	20,00

## - Saneamento das amostras :

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS							
Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais	Ff	Fa	Homogen. R\$/m <sup>2</sup>	APROVAÇÃO
			R\$/m <sup>2</sup>	(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 m <sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais		F <sub>f</sub>	F <sub>a</sub>	Homogen.
			R\$/m <sup>2</sup>	(1)			
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

(2) Fator de Área

**MÉDIA DAS AMOSTRAS**

**2.185,58**

Saneamento da amostra	Valor Mín.	1.967,02
(+-10%)	Valor Máx.	2.404,14

- Cálculo do Valor de Avaliação:

Área total	21,69 m <sup>2</sup>	Valor médio do m <sup>2</sup> 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, Guaruja-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 - Contrição / 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.

Guaruja, 28 de março de 2022.

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