Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

EXCELENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BERTIOGA -SÃO PAULO.

PROCESSO: 1001374-66.2024.8.26.0075
REQUERENTE: PAULO YOU
REQUERIDO: ANDREIA EDA VEECK

SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO, brasileira, casada, perita grafotécnica, com escritório profissional na Rua Barão de Mauá, 933, frente, Centro, Peruíbe, São Paulo, email: solangebalduinoperitajudicial@hotmail.com, honrosamente nomeada, nos autos do processo em referência, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, desempenhando suas funções com honestidade, imparcialidade e disciplina, apresentar o **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLIGICA DE IMÓVEL.**

No mais, renovamos nossos protestos de estima e elevada consideração, nos colocando à disposição deste juízo.

Termos em que,
Pede deferimento
São Paulo, 29 de outubro de 2024.
Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código a6XvzMLn.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Conforme Lei 6530/78, Resolução nº 1066/77 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Imóvel Avaliado: Passeio dos Maracas, 500, apto 52, Edifício Veleiros, Riviera de São Lourenço, Bertioga, São Paulo.

Finalidade do Parecer: Determinar o valor mercadológico de venda

Interessado: PAULO YOU

10/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO







Solange de Assis Guilherme Balduino
CNAI 27446

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

SUMÁRIO

SOLICITANTE 4
FINALIDADE 4
NUMERO DESTE PARECER (PTAM) 4
DA COMPETÊNCIA 4
PARTES DA ABNT/NBR 5
ABREVIATURAS 5
IMÓVEL AVALIANDO 6
VISTORIA 7
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 7
REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO 9
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 14
CONFRONTAÇÕES 17
MAPA DE LOCALIZAÇÃO 17
VISTA AÉREA 18
METODOLOGIA UTILIZADA 18
PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS 19
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1 20
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2 21
15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3 21
15.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4 22
15.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5 22
15.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6 23
ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES 23
QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA 24
QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS 25
16.3. RESULTADO AUFERIDO 26
GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS 27
NOTAS 27
CONCLUSÃO 28
ANEXOS 29
CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER 29
TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS 30
TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO 31
TABELA DE ROSS-HEIDECKE 32
PLANTA DO IMÓVEL (NÃO FORNECIDA) 33
MATRICULA DO IMÓVEL 34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

1. SOLICITANTE

PAULO YOU, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n° 15.896.251-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 082.157.718-23, com endereço residencial na Avenida Coronel José Pires Andrade, n° 116, casa 1, São Paulo – SP, CEP: 04295-00.

2. FINALIDADE

O presente Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA(PENHORA) do imóvel denominado **APARTAMENTO** sob o nº 52, modulo 6, do Passeio dos Maracas, 500, CONDOMINIO EDIFÍCIO VELEIROS, Riviera de São Lourenço, Bertioga, São Paulo, de propriedade da Sra. **Sra. ANDREIA EDA VEECK, inscrita no CPF sob o n° 436.901.900-10. Imóvel registrado sob a matrícula nº 40.229, R. 5**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos do Estado de São Paulo, anexo a este Parecer de forma digitalizada.

3. Número do Parecer (PTAM)

- PTAM – SAGB0005/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que "***Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária***".

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

versa que "**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**", e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que "**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**".

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas
Art. Artigo
AT -Área do terreno
C.M2 -Custo por metro quadrado
CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
DTC – Depreciação por Tempo de Construção
IA -Imóvel em Avaliação
IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.
M2 -Metro quadrado
MG -Média geral
NBR -Normas Brasileiras
PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
R – Referenciais
R. F. D -Resultado do fator de depreciação.
TG -Total Geral
V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação V.L
-Valor da locação
V.M -Valor médio
V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade da Sra. **ANDREIA EDA VEECK**, nos termos da matrícula nº 40.229, R. 5, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos do Estado de São Paulo, O APARTAMENTO sob nº 52 (duplex), localizado no 5º andar ou 6º pavimento, do EDIFICIO VELEIROS, situado no Passeio Maraca nº 500 , no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Munícipio de Bertioga, São Paulo, com área construída de 311,62m2, área construída

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

comum de 211,19m2, área total construída de 522,81m2, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração de 7,56% ou 211,84m2, confrontando pela frente, de quem do Passeio do Marca olha para o imóvel, recuadamente com esse mesmo Passeio; pelo lado direito com o apartamento de final 03 do andar e pelo lado esquerdo com o apartamento de final 01 do andar e pelos fundos com as áreas de recuo do Edifício. E de propriedade do apartamento d ao mesmo fica vinculada as vagas 04 e 05. E de uso exclusivo do apartamento, o armário para a guarda de objetos e utensílios nº 02.

8. VISTORIA.

O imóvel foi vistoriado “in loco” em 10/010/2024, as 14 horas, por esta Avaliadora de Imóveis, que subscreve o presente Parecer, acompanhada **do Sr. LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS,** Assistente Técnico. O imóvel encontra-se ocupado, sendo o imóvel fotografado, verificada as avarias, as benfeitorias, analisado o estado de conservação, a idade do mesmo e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **O APARTAMENTO sob nº 52 (duplex)**, localizado no 5º andar ou 6º pavimento, do EDIFICIO VELEIROS, situado no Passeio Maracas nº 500 , no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Munícipio de Bertioga, São Paulo, composto na **parte inferior** de sala de estar e jantar com varanda, 04 quartos com varanda, sendo duas suítes, banheiro, cozinha, área de serviço; na **parte superior** ampla sala de estar, cozinha, banheiro, terraço com hidromassagem e deck de madeira, churrasqueira. O Apartamento conta com 02 (duas) vagas de garagem.

Condomínio oferece:

- ✓ Piscina
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Elevador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

- ✓ Condomínio fechado
- ✓ Portaria 24h
- ✓ Salão de jogos
- ✓ Acesso para deficientes
- ✓ Portão eletrônico

EDIFICAÇÃO: área útil 311,62m2, área comum 211,84, área total 522,81m2

Tipo do Imóvel	Prédio
Ocupação	ocupado
Pavimentos	duplex
Uso	Residencial
Acabamentos	Piso frio; paredes massa fina, gesso, laje
Estado de Conservação	preservado
Aspecto geral	Fino padrão
Revestimentos	azulejos, piso frio
Fechamento das paredes	Alvenaria
Esquadria das portas	Alumínio/madeira
Esquadria das janelas	Alumínio/madeira
laje	laje
Abastecimento de água	Encanada
Solução Sanitária	Esgoto encanado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial

Especialista em Perícias Forenses

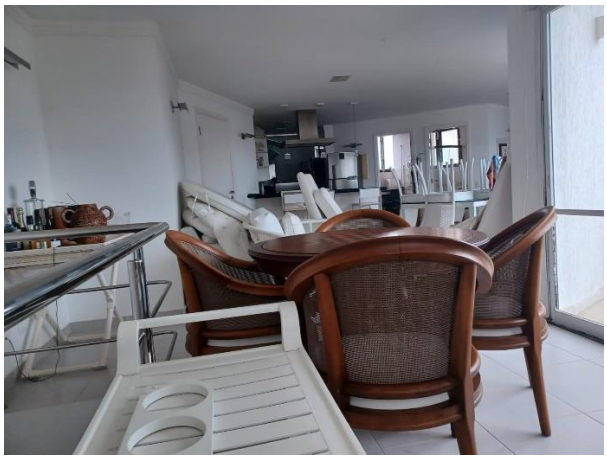
Grafoscópica / Documentoscopia

Papiloscópica

Avaliação de Imóveis

9.1 - REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO









Solange de Assis Guilherme Balduino
CNAI 27446

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis








Solange de Assis Guilherme Balduino
CNAI 27446

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial

Especialista em Perícias Forenses

Grafoscópica / Documentoscopia

Papiloscópica

Avaliação de Imóveis








Solange de Assis Guilherme Balduino
CNAI 27446

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial

Especialista em Perícias Forenses

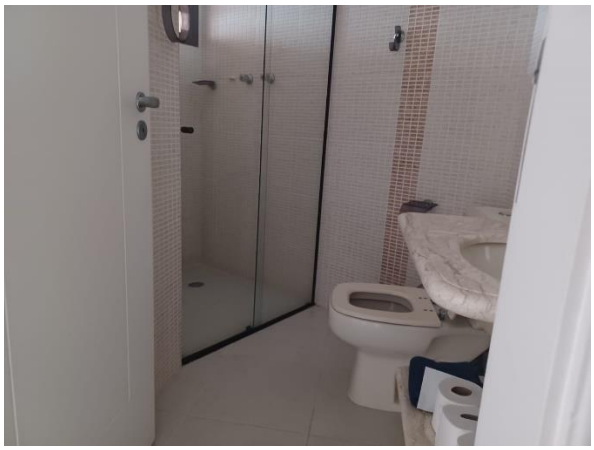
Grafoscópica / Documentoscopia

Papiloscópica

Avaliação de Imóveis













Solange de Assis Guilherme Balduino
CNAI 27446

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial

Especialista em Perícias Forenses

Grafoscópica / Documentoscopia

Papiloscópica

Avaliação de Imóveis











Solange de Assis Guilherme Balduino
CNAI 27446

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

10. Características da Região

O imóvel avaliando em questão está localizado no **CONDOMINIO EDIFICIO VELEIROS**, situado no Passeio dos Maracas, 500, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioga

Riviera de São Lourenço é uma praia do litoral central Paulista, situada na cidade de Bertioga, na Região Metropolitana da Baixada Santista

Unidade federativa	São Paulo
Região metropolitana	Baixada Santista
Região imediata[1]	Região Geográfica Imediata de Assis
Municípios limítrofes	**Mogi das Cruzes, Biritiba-Mirim, Salesópolis, São Sebastião, Guarujá (Ilha de Santo Amaro) e Santos**.
Distância até a capital	**97 km**

Riviera de São Lourenço, está situada na cidade de Bertioga, na Região Metropolitana da Baixada Santista.

A Riviera de São Lourenço é um empreendimento litorâneo moderno com apartamentos, condomínios e resorts situado na Praia de São Lourenço, que tem uma bela faixa de areia e é ótima para nadar e surfar. A orla é repleta de restaurantes de frutos do mar, hamburguerias e bares. O Shopping Riviera de São Lourenço abriga lojas de roupas de grifes sofisticadas e uma pista de boliche, enquanto o Riviera Golf Club é um campo de 18 buracos de par 3 aberto ao público. (Google).

10.1 - Região

A Riviera de São Lourenço é um loteamento aprovado, registrado no RI e em implantação há 43 anos sob a responsabilidade de uma única empresa, a Sobloco Construtora S.A. O planejamento deste bairro iniciou-se no final da década de 70 e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

suas normas de uso e ocupação do solo, vem sendo observadas até os dias de hoje. Seu projeto urbanístico, em área privada, é espelhado em maquete que se encontra há mais de 35 anos no SIV – Sistema Integrado de Vendas, e possui 33 módulos, distribuídos numa área de 9 milhões de metros quadrados, cercada pela praia, a rodovia Rio-Santos, o Jardim São Lourenço e bairro do Indaiá.

O adensamento deste bairro seguiu critérios de zoneamento próprio, identificado pelas zonas residenciais, comerciais e de serviços e de suas respectivas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento. Assim, os eixos de crescimento comercial foram definidos em seu projeto, bem como os residenciais verticais e horizontais. Com isto, já se sabe de antemão, como se dará o futuro avanço do empreendimento, tanto na questão de espalhamento como de adensamento. Toda a população do empreendimento, quando de sua total implantação, é conhecida desde o início, o que possibilitou planejar com antecedência, os investimentos correspondentes na infraestrutura necessária para suportar esta densidade demográfica.

Em sua realização, a Riviera de São Lourenço, sempre mediante prévia licença e autorização ambiental, buscou mitigar os impactos gerados em sua implantação, por meio de inúmeras inciativas de proteção ambiental. Seu Sistema de Gestão Ambiental, certificado e auditado pela norma ISO 14001, abrange estruturas próprias de captação, tratamento e distribuição de água, coleta e tratamento de esgotos, gerenciamento de resíduos, manutenção de altos índices de áreas verdes, limpeza de praia, dentre outros procedimentos ambientalmente corretos. (fonte: https://www.rivieradesaolourenco.com)

Zoneamento:

zonas residenciais, comerciais e de serviços e de suas respectivas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

10.2 - Elementos valorizastes nas proximidades:

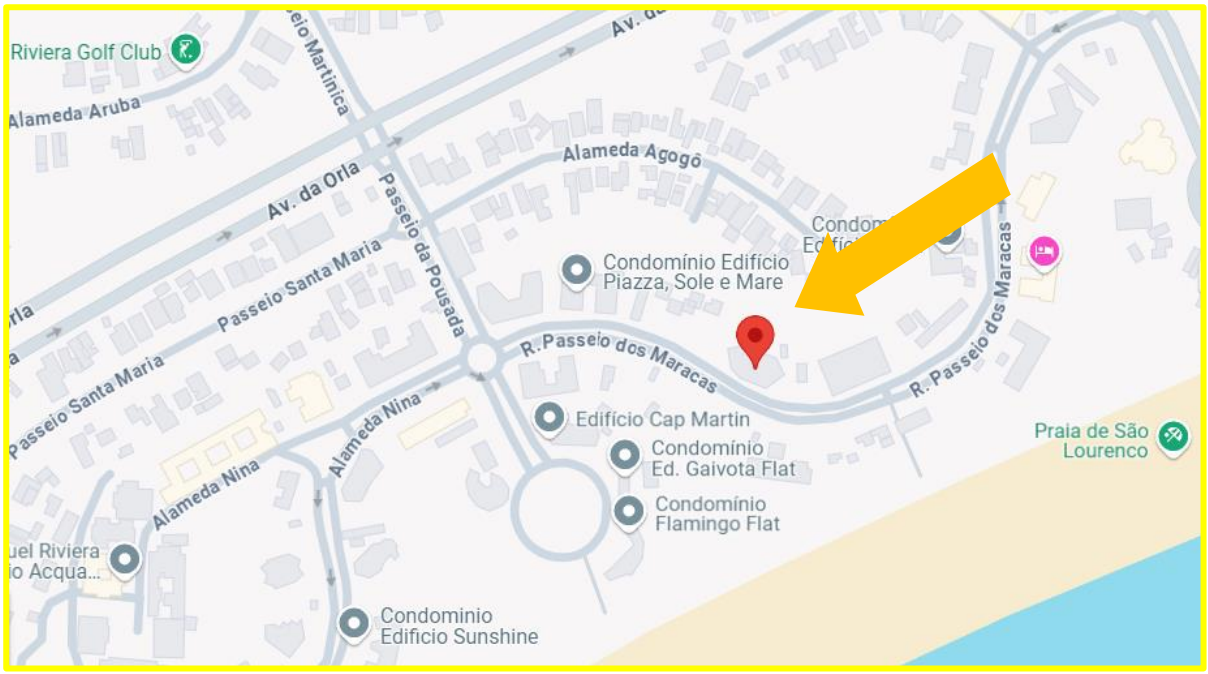
- 52 lojas
- 15 quiosques de roupas e acessórios, esportes,
- livraria,
- drogaria,
- perfumaria,
- praça de alimentação, o
- Shopping Riviera
- Bares e Restaurantes
- Esportes
- Serviços Médicos
- RiviBike
- Riviera Golf Club
- Transporte
- Heliponto
- Escolas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

11. CONFRONTAÇÕES

IMOVEL: O APARTAMENTO SOB No. 52 (duplex), localizado no 5o. andar ou 6o. pavimento, do EDIFICIO VELEIROS, situado no Passeio do Maracá no. 500, no loteamento denominado "Riviera de São Lourenço", no perimetro urbano do Municipiode Bertioga, desta Comarca, com área construída útil de 311,62m2, área construída comum de 211,19m2, área total construída de 522,81m2., correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 7,56% ou 211,84m2, confrontando pela frente, de quem do Passeio do Maracá olha para o imóvel, recuadamente com esse mesmo Passeio; pelo lado direito com o apartamento de final 03 do andar e pelo lado esquerdo com o apartamento de final 01 do andar e pelos fundos com as áreas de recuo do Edificio. E de propriedade do apartamento e ao mesmo fica vinculada as vagas nos. 04 e 05. E

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A definição do valor do imóvel avaliando, foi efetuada pela comparação no mercado imobiliário de outros 06 (seis) imóveis que apresentam elementos com características comparáveis. Foram usados nestes imóveis referenciais, o método aplicado neste parecer e que se segue abaixo identificados.

15.1.– Imóvel Referencial 1



área de 342,00m2 – valor 7.500.000,00 – 15 anos
Passeio das Caravelas, 135 - Riviera
Fonte: Factual Negócios Imobiliários Ltda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

15.2. – Imóvel Referencial 2



área 357,00m2. – Valor R$7.500.000,00 – 15 anos
Passeio dos Jequitibás, 91 - Riviera
Fonte: G20 – Riviera Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

15.3.– Imóvel Referencial 3



Área 360,00m2. - Valor R$ 7.400.000,00 – 15 anos
Passeio dos Maracas, 115 - Riviera
FONTE: G20 – Riviera Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

15.4.– Imóvel Referencial 4



Área 262,00m2. - Valor R$ 5.200.000,00 – 15 anos
Passeio dos Maracas, 234 - Riviera
FONTE: G20 Riviera Imóveis

15.5.– Imóvel Referencial 5



Área 325m2. – Valor R$ 7.500.000,00 – 15 anos
Largo dos Coqueiros, 185 - Riviera
Fonte: Riviera Mar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

15.6.– Imóvel Referencial 6



Área 307,00m2 – Valor R$ 7.000.000,00 – 15 anos
Largo Maracaí, 184 - Riviera
Fonte: Imobiliária Lopes Praiana

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar dos imóveis referenciais serem similares com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para se ter a correta homogeneização para a conclusão apresentada, assim seguem abaixo as descrições dos cálculos aplicados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Tendo em vista os imóveis referenciais ter sua fonte de pesquisa em ofertas de mercado e que normalmente estão acima dos valores reais de venda, necessário se faz a aplicação de fator de redução para que se possa ter o valor real de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4., o qual versa que "*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*", assim sendo segue abaixo tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições acima descritas. O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

Valor de mercado = valor anunciado – valor anunciado x 5%

100

Abaixo segue tabela dos imóveis referenciais já com os valores de mercado do metro quadrado descontado o fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre cada um:

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Área útil (M^2)	**Fonte de pesquisa**	**Valor de Venda R$**	**Fator redutor de negociação (-5%)**	**Idade do Imóvel +/-**	**Valor de mercado do m^2**
R1	**342**	**Anúncio**	**7.500.000,00**	**R$ (375.000,00)**	**15**	**R$ 20.833,33**
R2	**357**	**Anúncio**	**7.500.000,00**	**R$ (375.000,00)**	**15**	**R$ 19.957,98**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

R3	**360**	**Anúncio**	**7.400.000,00**	**R$ (370.000,00)**	**15**	**R$ 19.527,78**
R4	**262**	**Anúncio**	**5.200.000,00**	**R$ (260.000,00)**	**15**	**R$ 18.854,96**
R5	**325**	**Anúncio**	**7.500.000,00**	**R$ (375.000,00)**	**15**	**R$ 21.923,08**
R6	**307**	**Anúncio**	**7.000.000,00**	**R$ (350.000,00)**	**15**	**R$ 21.661,24**

16.2. Quanto a idade dos imóveis

Os imóveis referenciais possuem as mesmas idades que o imóvel objeto deste parecer, ou seja, do imóvel avaliando, assim nenhum apresenta diferenças quanto ao percentual de vida útil, o que torna desnecessária a homogeneização dos valores, no sentido de tornar as amostras comparáveis para aferição do valor do imóvel avaliando.

Tendo em vista serem os imóveis referenciais provavelmente da mesma idade que o imóvel avaliando, estes serão depreciados, sendo usado a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

Calculou-se as idades entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de **70 anos** para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{Idade\ percentual\ de\ vida\ do\ im\acute{o}vel} = \frac{\boldsymbol{Idado\ do\ im\acute{o}vel}}{\boldsymbol{Vida\ \acute{u}til}} \times \mathbf{100}$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA) Construção (m2): 155,36 **m² Idade do IA:** 24anos

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke		Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	60	40	REGULAR	B	**3**	28,8000	R$ 20.833,33
0	60	40	REGULAR	B	**3**	28,8000	R$ 19.957,98
0	60	40	REGULAR	B	**3**	28,8000	R$ 19.527,78
0	60	40	REGULAR	B	**3**	28,8000	R$ 18.854,96
0	60	40	REGULAR	B	**3**	28,8000	R$ 21.923,08
	60	40	REGULAR	B	**3**	28,8000	R$ 21.661,24
						Total:	**R$ 122.758,37**
Média de m2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais)							**R$ 20.459,73**

16.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

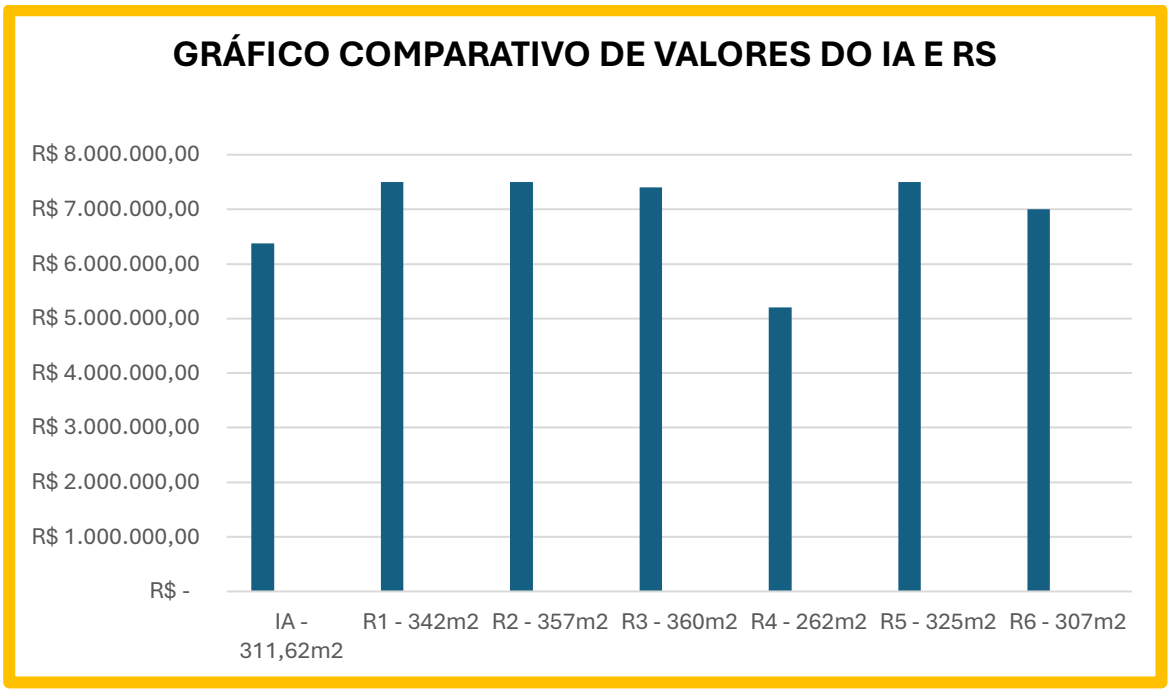
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	**R$ 6.375.660,59**

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis



18. NOTAS

18.1 - Existem vários fatores que podem interferir na valoração de um imóvel como características desvalorizantes, tais como área de alagamentos, inclinação do terreno, feiras livres, falta de calçamento entre outros, assim como outros fatores valorizam o imóvel tendo em vista a diversidade de características encontradas ao seu derredor ou em suas proximidades como todos sendo lado praia, terreno plano etc.

Portanto, os imóveis referidos neste parecer sem exceção, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma confinidade com as características valorizantes e desvalorizantes, o que torna desnecessário, especificamente para este caso, considerá-las matematicamente.

18.2 – Tendo em vista o não fornecimento pelo proprietário do IPTU deixamos de anexar neste parecer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

19. CONCLUSÃO

Segundo pesquisa de imóveis com fatores e características que possuem a mesma confinidade e por intermédio de procedimento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R$ 6.375.660,73 (Seis milhões, trezentos e setenta e cinco mil, seiscentos e sessenta reais e setenta e três centavos)

Se tratando de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedido comercialmente, tendo suas informações obtidas junto ao mercado imobiliário, e considerando imóveis com características e localização sócia econômica similar, deve-se antever uma possível variação de **até 5%** nos valores acima expressos, para mais ou para menos, sendo, portanto, entre o **mínimo** de R$ 6.056.877,69 (Seis milhões, cinquenta e seis mil, oitocentos e setenta e sete reais e sessenta e nove centavos) e o **máximo** de R$ 6.694.443,77 (Seis milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e quarenta e três reais e setenta e sete centavos).

São Paulo, 29 de outubro de 2024.

Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafotécnica e Documentoscopia
Papiloscopista
Avaliadora de Imóveis Urbanos e Rurais
CNAI 27446 Creci/SP 151317-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO
- Nacionalidade: Brasileira
- Natural de: Solânea/PB
- Qualificação: Perita Judicial, Avaliadora de Imóveis e Corretora de Imóveis, Perita Especialista em Grafotécnica/Documentoscopia
- CNAI 27446 e CRECI: 151317-F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Rua Barão de Mauá, 933, Centro, Peruíbe, São Paulo.
- Telefone: (11) 99791-3199
- E-mail:solangebalduino@hotmail.com
  solangebalduinoperitajudicial@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretora de Imóveis desde 2014;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2014.
- Perita Judicial em Avaliação Imobiliária desde 2019 - TJSP
- Perita Judicial Grafotécnica/Documentoscopia desde 2019 – TJSP, TJSC, TJRN, TJPI, TJMA, TJMT, TJGO, TJBA, TJMG, TJES.

Formação Acadêmica

- Direito - UNICSUL
- Pós Graduação – Pericias Forenses - IPOG

Cursos de Aperfeiçoamento

- Perito Judicial Cofeci/Creci
- Curso de Avaliação de Imóveis
- Gestão Ambiental INEAD

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

- Fotografia Cofeci/Creci
- Grafotécnica IPOG
- Documentoscopia IPOG
- Papiloscopia IPOG

20.2 – Tabela de vida util dos imóveis

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS	60
BANCO		70
HOTEL		50
TEATRO		50

0.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	**CÓDIGO**
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial

Especialista em Perícias Forenses

Grafoscópica / Documentoscopia

Papiloscópica

Avaliação de Imóveis

44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

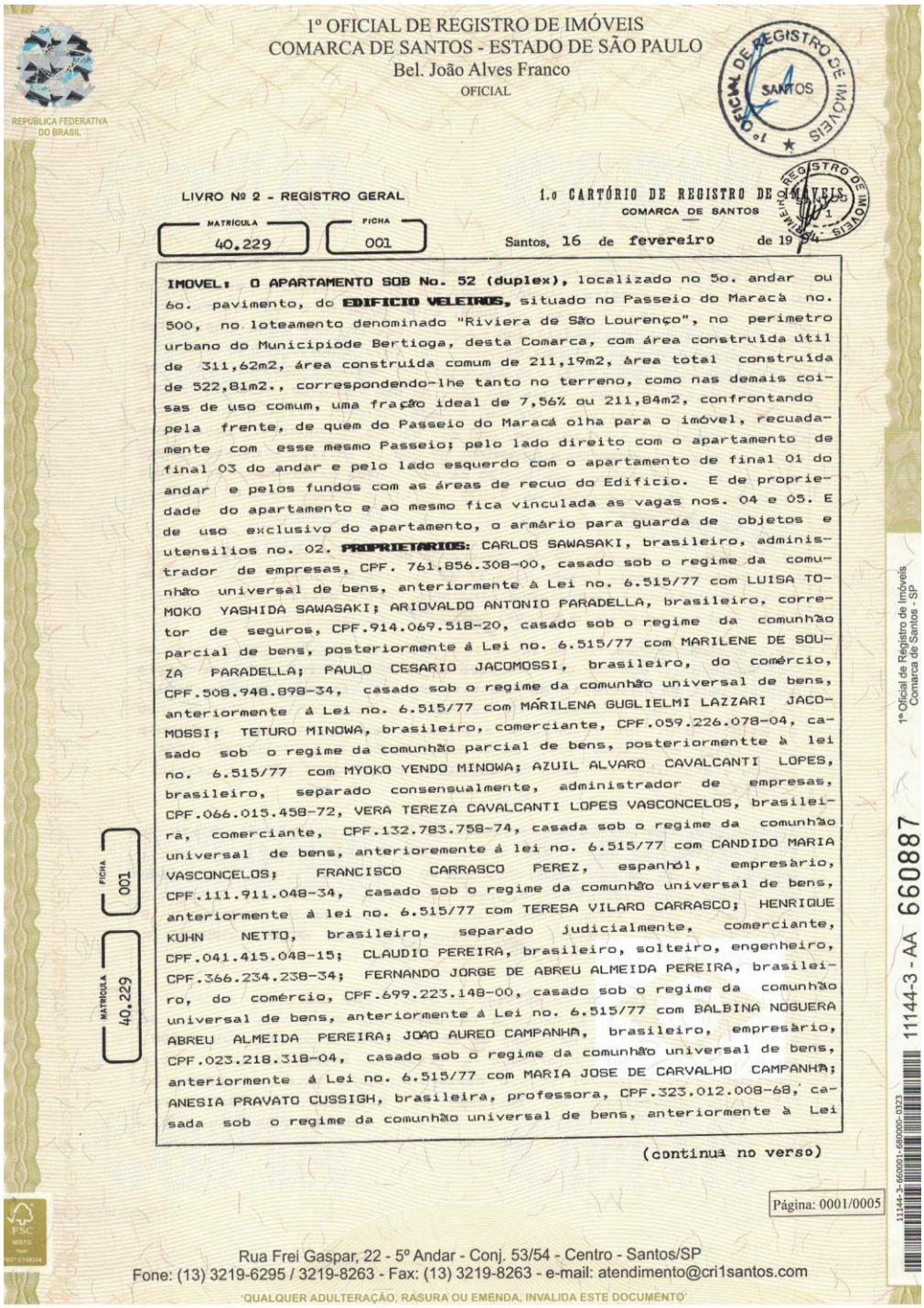
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

20.5 PLANTA BAIXA DO IMÓVEL NÃO FORNECIDA

20.6. MATRICULA DO IMÓVEL –



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. João Alves Franco
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA 40.229 | FICHA 001

Santos, 16 de fevereiro de 19 94

IMOVEL: O APARTAMENTO SOB No. 52 (duplex), localizado no 5o. andar ou 6o. pavimento, do **EDIFICIO VELEIROS,** situado no Passeio do Maracá no. 500, no loteamento denominado "Riviera de São Lourenço", no perimetro urbano do Municipiode Bertioga, desta Comarca, com área construida útil de 311,62m2, área construida comum de 211,19m2, área total construida de 522,81m2., correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 7,56% ou 211,84m2, confrontando pela frente, de quem do Passeio do Maracá olha para o imóvel, recuadamente com esse mesmo Passeio; pelo lado direito com o apartamento de final 03 do andar e pelo lado esquerdo com o apartamento de final 01 do andar e pelos fundos com as áreas de recuo do Edificio. E de propriedade do apartamento e ao mesmo fica vinculada as vagas nos. 04 e 05. E de uso exclusivo do apartamento, o armário para guarda de objetos e utensilios no. 02. **PROPRIETARIOS:** CARLOS SAWASAKI, brasileiro, administrador de empresas, CPF. 761.856.308-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei no. 6.515/77 com LUISA TOMOKO YASHIDA SAWASAKI; ARIOVALDO ANTONIO PARADELLA, brasileiro, corretor de seguros, CPF.914.069.518-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei no. 6.515/77 com MARILENE DE SOUZA PARADELLA; PAULO CESARIO JACOMOSSI, brasileiro, do comércio, CPF.508.948.898-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei no. 6.515/77 com MARILENA GUGLIELMI LAZZARI JACOMOSSI; TETURO MINOWA, brasileiro, comerciante, CPF.059.226.078-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormentte à lei no. 6.515/77 com MYOKO YENDO MINOWA; AZUIL ALVARO CAVALCANTI LOPES, brasileiro, separado consensualmente, administrador de empresas, CPF.066.015.458-72, VERA TEREZA CAVALCANTI LOPES VASCONCELOS, brasileira, comerciante, CPF.132.783.758-74, casada sob o regime da comunhão universal de bens, anterioremente à lei no. 6.515/77 com CANDIDO MARIA VASCONCELOS; FRANCISCO CARRASCO PEREZ, espanhól, empresário, CPF.111.911.048-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à lei no. 6.515/77 com TERESA VILARO CARRASCO; HENRIQUE KUHN NETTO, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, CPF.041.415.048-15; CLAUDIO PEREIRA, brasileiro, solteiro, engenheiro, CPF.366.234.238-34; FERNANDO JORGE DE ABREU ALMEIDA PEREIRA, brasileiro, do comércio, CPF.699.223.148-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei no. 6.515/77 com BALBINA NOGUERA ABREU ALMEIDA PEREIRA; JOAO AUREO CAMPANHA, brasileiro, empresário, CPF.023.218.318-04, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei no. 6.515/77 com MARIA JOSE DE CARVALHO CAMPANHA; ANESIA PRAVATO CUSSIGH, brasileira, professora, CPF.323.012.008-68, casada sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei

(continua no verso)

FICHA 001 | MATRÍCULA 40.229

1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos - SP

11144-3 - AA 660887

Página: 0001/0005

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Conj. 53/54 - Centro - Santos/SP
Fone: (13) 3219-6295 / 3219-8263 - Fax: (13) 3219-8263 - e-mail: atendimento@cri1santos.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Solange de Assis Guilherme Balduino
CNAI 27446

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial

Especialista em Perícias Forenses

Grafoscópica / Documentoscopia

Papiloscópica

Avaliação de Imóveis

2

MATRÍCULA 40.229 | FICHA 001 VERSO

no. 6.515/77 com TERZILIO CUSSIGH, todos domiciliados em São Paulo-SP; NG CHUEN KI, brasileiro, comerciante, CPF.514.098.018-53, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei no. 6.515/77 com CHAN YIN MAI NG, domiciliado em Guarulhos-SP; CPF EMPREEENDIMENTOS S/C LIMITADA, CGC no. 53.987.897/0001-55; ENIX ARQUITETURA E CONSTRUCOES LIMITADA, CGC no. 51.738.656/0001-47; PRAIAS PAULISTAS S/A, CGC no. 60.679.552/0001-08, todas com séde em São Paulo-SP; BEAMARC COMERCIO DE FERRAGENS LIMITADA., CGC no. 45.634.532/0001-19; ALERTA - SERVICOS DE SEGURANçA S/C LIMITADA, CGC no. 62.802.285/0001-31, ambas com séde em Embu-SP. **MATRICULA ANTERIOR:** 29.068 de 23.11.87. Especificação Condominial registrada sob no. 23 na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob no. 1.036 no Livro 3 Auxiliar. **O Oficial**, _____.

R.1/ 40.229 . Santos, 16 de fevereiro de 1.994. Por Petição firmada em Bertioga, nesta Comarca aos 17 de Janeiro de 1.994, foi atribuido a ENIX ARQUITETURA E CONSTRUCOES LIMITADA, retro qualificada, o imóvel objeto desta matricula. **O Oficial** _____.

Av.2/40.229. Santos, 15 de fevereiro de 2.006. Por Petição firmada em São Paulo-SP., aos 09 de fevereiro de 2.006, corroborada por cópia autenticada da Alteração de Contrato Social, firmado em São Paulo-SP., a 01 de fevereiro de 1.995, registrado na JUCESP sob nº.24.954/95-9, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que, ENIX ARQUITETURA E CONSTRUÇOES LTDA., passou a denominar-se, **ENIX ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA.** O Oficial, _____.

Av.3/40.229. Santos, 15 de fevereiro de 2.006. Por Petição objeto da Av.2, corroborada por cópia autenticada da Alteração de Contrato Social, firmado em São Paulo-SP., aos 30 de maio de 1.995, registrado na JUCESP sob nº.96.017/95-8, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que, ENIX ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA., passou a denominar-se, **ENIX EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES LTDA.** O Oficial, _____.

Av.4/40.229. Santos, 25 de outubro de 2.007. Por Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia, de 10 de outubro de 2.007, do 23º Tabelião de Notas de São Paulo-SP., no livro nº.2.909, as fls.055/064, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertioga - Estância Balneária sob

(continua na ficha 002)

Página: 0002/0005

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial

Especialista em Perícias Forenses

Grafoscópica / Documentoscopia

Papiloscópica

Avaliação de Imóveis

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. João Alves Franco
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRÍCULA	FICHA
40.229	002

Santos, 25 de outubro de 2007

nº.97.123.053.018. O Oficial,

R.5/40.229. Santos, 25 de outubro de 2.007. Por Escritura objeto da Av.4, ANDREIA EDA VEEK, brasileira, solteira, paisagista, CPF.436.901.900-10, domiciliada em Santa do Parnaíba-SP., **adquiriu** da proprietária ENIX EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES LTDA., já qualificada, pelo preço de R$.397.274,21, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial,

R.6/40.229. Santos, 25 de outubro de 2.007. Por Escritura objeto da Av.4, ANDREIA EDA VEEK, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, em favor de ENIX EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES LTDA., já qualificada para garantia da dívida de **R$.362.274,21 (incluindo outro imóvel)**, que se compromete a pagar na forma abaixo, com fundamento nos artigos nº.22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, pagos da seguinte forma: parte no valor de R$.145.902,81, por meio de 03 (três) parcelas semestrais, cada uma no valor de R$.48.634,27, vencíveis em 10/04/2008, 10/10/2008 e 10/04/2009 e parte no valor de R$.216.371,40, por meio de 15 (quinze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de R$.14.424,76, cada uma, vencendo-se a primeira em 10/11/2007 e as demais em igual dia dos meses seguintes, até final liquidação, parcelas essas representadas por igual número de notas promissórias e as demais condições constantes do título. O Oficial,

Av.7/40.229. Santos. 23 de maio de 2.019. Procede-se esta averbação nesta matrícula para ficar constando a **indisponibilidade de bens em nome de ENIX EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES LTDA.**, já qualificada, conforme Protocolo de Indisponibilidade 201905.0817.00796931-IA-180, Processo nº.1054677712018, Emissor da Ordem: TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP - São Paulo - Capital - Hely Lopes Meirelles - 5 Ofício da Fazenda Pública, Luiz Fernando Rodrigues Guerra, disponibilizado na Central de Indisponibilidade de Bens do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, aos 08 de maio de 2.019, às 17:49:34 horas, recebido aos 20 de maio de 2.019, protocolado sob nº.270.840 aos 20 de maio de 2.019. O Oficial,

Av.8/40.229. Santos, 18 de maio de 2.023. Por Petição firmada em São Paulo-SP., aos 03 de fevereiro de 2.023, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando o **cancelamento do R.6**, em virtude de quitação dada pela credora. O Oficial,

(continua no verso)

FICHA 002

MATRÍCULA 40.229

1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos - SP

11144-3 - AA 660888

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Conj. 53/54 - Centro - Santos/SP
Fone: (13) 3219-6295 / 3219-8263 - Fax: (13) 3219-8263 - e-mail: atendimento@cri1santos.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

MATRÍCULA 40.229 | FICHA 002

Av.9/40.229. Santos, 18 de maio de 2.023. Por Mandado expedido em Santana de Parnaíba-SP., aos 23 de novembro de 2.022, assinado digitalmente pela Dra. Natália Assis Mascarenhas, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba-SP. e Certidão de Penhora, expedida Via On Line aos 04 de agosto de 2.022, conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil, extraídos dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº.0005780-90.2017.8.26.0529, da 1ª Vara Judicial da Comarca de Santana de Parnaíba-SP., que PAULO YOU, CPF.082.157.718-23, move contra ANDREIA EDA VEECK, já qualificada, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. Valor da dívida R$.730.296,65, figurando como depositária a executada. O Oficial, _____

EM BRANCO

Página: 0004/0005

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2024 às 17:14 , sob o número WBRT24700463023
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código dbcabMLO.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino

Perita Judicial

Especialista em Perícias Forenses

Grafoscópica / Documentoscopia

Papiloscópica

Avaliação de Imóveis

EXCELENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BERTIOGA -SÃO PAULO.

PROCESSO: 1001374-66.2024.8.26.0075
REQUERENTE: PAULO YOU
REQUERIDO: ANDREIA EDA VEECK

SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO, brasileira, casada, Especialista em Perícias Forenses, com escritório profissional na Rua Barão de Mauá, 933, Centro, Peruíbe, São Paulo, email: solangebalduinoperitajudicial@gmail.com, honrosamente nomeada nos autos do processo em referência, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência requerer o que segue:

Excelência, a perita fez sua estimativa de **honorários perícias de forma provisória** em R$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais), uma vez que naquele momento, seria prematura a **sua fixação definitiva**, já que esta dependia da **efetivação dos trabalhos periciais**, **para então orçá-los,** nos termos da anexa Tabela de Honorários emitida através da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2024 às 09:16 , sob o número WBRT24700463686
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código NhQqRMZH.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

Portaria nº 6.425/2017 do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – CRECISP.

Neste contexto, MM. Juíza, dada a conclusão do trabalho pericial coma juntada do PARECER TECNICO DE AVLIAÇÃO MERCADOLOGICA, onde o valor do bem objeto da lide fora avaliado **em R$ 6.375.660,73 (Seis milhões, trezentos e setenta e cinco mil, seiscentos e sessenta reais e setenta e três centavos),** necessário de faz a complementação do valor dos honorários periciais.

O valor definitivo dos honorários para o caso em questão, obedecendo a referida Tabela CRECISP, seria de no mínimo é dê R$ 28.973.4812, **mas adotando o valor de hora técnica estabelecida pela IBAPESP**, a estimativa de honorários é a seguinte:

Estimativa de Honorários			
ITENS	Horas	Vlr Hora	Total
Estudo do processo	01	R$ 490,000	R$ 490,000
Planejamento dos trabalhos	01	R$ 490,000	R$ 490,000
Pesquisa e Levantamento de Dados	01	R$ 490,000	R$ 490,000
Exames e Análises Técnicas	08	R$ 490,000	R$ 3.920,00
Diligências/Vistorias / Reuniões com assistentes	08	R$ 490,000	R$ 3.920,00
Execução do Laudo ou Parecer Técnico	08	R$ 490,000	R$ 3.920,00
Revisão Técnica	01	R$ 490,000	R$ 490,00
SubTotal	28	R$ 490,000	**R$ 13.720,00**
Depósito de honorários provisórios			R$ 5.800,00
TOTAL (restante a depositar)			**R$ 7.920,00**

Rua Barão de Mauá, 933, Centro, Peruíbe, São Paulo. (13) 99604-5600 / (13) 99791-3199
Email: solangebalduinoperitajudicia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2024 às 09:16 , sob o número WBRT24700463686
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código NhQqRMZH.

Dra. Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafoscópica / Documentoscopia
Papiloscópica
Avaliação de Imóveis

Assim, requer a Meritíssima Juíza que seja intimado o requerente, para que proceda **o deposito referente a complementação dos honorários periciais definitivos no valor de R$ R$ 7.920,00 (sete mil, novecentos e vinte reais)**, podendo ser parcelados em até 5 (cinco) vezes e;

Que Vossa Excelência, defira que em havendo o parcelamento dos honorários, estes sejam depositados diretamente na conta da *experta*, e os devidos comprovantes anexados no processo.

Requer, ainda, a liberação dos honorários provisórios depositados as fls. 37/38 e 40/41, conforme MLE juntado neste ato, com laudo juntado as fls. 62-99.

No mais, renovamos nossos protestos de estima e elevada consideração, nos colocando à disposição deste juízo.

Termos em que,

Pede deferimento

São Paulo, 30 de outubro de 2024.

Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafotécnica e Documentoscopia
Papiloscopista
Avaliadora de Imóveis Urbanos e Rurais

Rua Barão de Mauá, 933, Centro, Peruíbe, São Paulo. (13) 99604-5600 / (13) 99791-3199
Email: solangebalduinoperitajudicia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2024 às 09:16 , sob o número WBRT24700463686
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001374-66.2024.8.26.0075 e código NhQqRMZH.