



TEMPONI

Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA - CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SP**



0007679-52.2016.8.26.0176

Processo Digital n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Cédula de Crédito Bancário
Exequente: Ativos S.A. Securitizadora de Créditos Financeiros
Executado: FRITABEM INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA.-ME e outros

JOSÉ EDUARDO TEMPONI, engenheiro civil, pós-graduado em Engenharia de Segurança, Higiene do Trabalho e Meio Ambiente, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado e tendo encerrado seu trabalho, vêm, respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentá-lo, requerendo a juntada aos Autos de seu

***** LAUDO PERICIAL E AVALIATÓRIO *****

Acrescentamos que, em atendimento ao **Provimento N.º CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica nosso **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório e junto ao **site do TJSP** como Auxiliar da Justiça.

N. Termos
P. Deferimento

Embu das Artes, 08 de novembro de 2024.

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

Processo : N.º0007679-52.2016.8.26.0176
Cartório : 1. OFÍCIO JUDICIAL CÍVEL

Ação : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

***** LAUDO PERICIAL E AVALIATÓRIO *****

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

I.1. - Ação:

Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, em processo de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes ATIVOS S.A. SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS, CNPJ 05.437.257/0001-29 - exequente, e FRITABEM INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA.-ME, CNPJ 63.941.207/0001-80, GENIVAL GOMES DA SILVA, CPF 009.305.418-12 e ROSILENE VICENTE FERREIRA DA SILVA, CPF 030.866.018-84 - executados.

Saneado o processo - fls. 123/124, foi deferida a prova pericial a fim de que seja realizada a avaliação do imóvel da lide penhorado, tendo sido o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

I.2. - Finalidade da Perícia:

Avaliação de imóvel penhorado indicado à fls. 111:

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2017	31/12/2018
12	UMA CASA NA RUA SEBASTIAO ANICETO JESUS LINS, 82, JARDIM SENIZE, EMBU, ADQUIRIDA EM 27/05/1985, DE AMERICO SENISE, CPF 460.178.158-15 E JOSEPHINA YOLANDA SENISE, CPF 497.819.278-48 105 - Brasil Inscrição Municipal (IPTU): Logradouro: RUA SEBASTIAO ANICELO Comp.: DE JESUS LINS Município: EMBU DAS ARTES Área Total: 0,0 Registrado no Cartório:	40.000,00	40.000,00
		Nº: 82 Bairro: JARDIM SENIZE UF: SP CEP: Data de Aquisição: 27/05/1985	

conforme Certidão de fls. 122 e determinado no saneador de fls.123/124, a saber :



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

fls. 203

fls. 122



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE EMBU DAS ARTES
FORO DE EMBU DAS ARTES
1ª VARA JUDICIAL
Avenida Vereador Jorge de Souza, nº 855, Jardim Arabutan - CxP
06803-270, Fone: (11) 4506-1842, Embu das Artes-SP - E-mail:
embu1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min



CERTIDÃO

Processo Digital n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Cédula de Crédito Bancário
Exequente: Ativos S.A. Securitizadora de Créditos Financeiros
Executado: FRITABEM INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA.-ME e outros

RITA DE CASSIA PAULINO LODETTI, Escrivão Judicial I do Cartório da 1ª. Vara Judicial do Foro de Embu das Artes, na forma da lei,

C E R T I F I C A, atendendo a solicitação verbal do Exequente **ATIVOS S.A. SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS**, CNPJ 05.437.257/0001-29, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto (Artigo 828 do CPC), que foi distribuída, no dia 04/08/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 0007679-52.2016.8.26.0176, à 1ª Vara Judicial do Foro de Embu das Artes, em que são partes: **ATIVOS S.A. SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS**, CNPJ 05.437.257/0001-29 - exequente(s), e **FRITABEM INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA.-ME**, CNPJ 63.941.207/0001-80, **GENIVAL GOMES DA SILVA**, CPF 009.305.418-12 e **ROSILENE VICENTE FERREIRA DA SILVA**, CPF 030.866.018-84 - executado(s), cujo valor da causa é: R\$ 176.909,88 (cento e setenta e seis mil novecentos e nove reais com oitenta e oito centavos)

NADA MAIS. O referido é verdade e dá fé. Embu das Artes, 10 de agosto de 2022.

I.3. - Laudo:

O Laudo de Avaliação a seguir apresentado obedece aos preceitos básicos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, através da NB - 502 e Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

As referências bibliográficas são apresentadas no último anexo.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

fls. 204

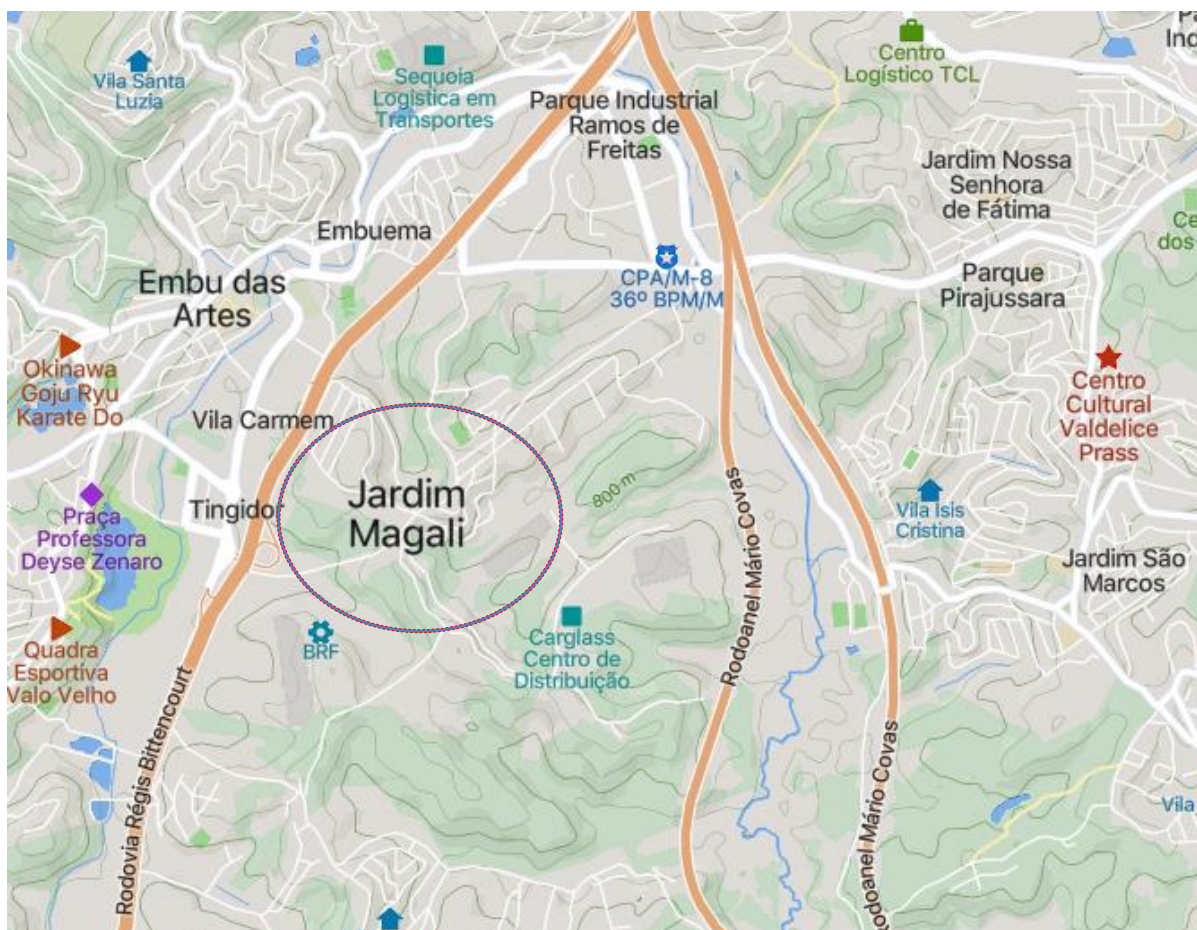
II - VISTORIA:

OBS.: Ante a enorme dificuldade de localização dos executados, entramos em contato com o ilustre Advogado Dr. Aurino Souza Xavier Passinho - OAB 116219/SP que constava no Processo 0014015-77.2013.8.26.0176 gerador da execução desta lide, como patrono dos executados FRITABEM INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA.-ME, GENIVAL GOMES DA SILVA e ROSILENE VICENTE FERREIRA DA SILVA, na tentativa de localização dos mesmos para podermos adentrar ao imóvel em vistoria, o que restou infrutífero, alegando o Ilustre Patrono desconhecer o paradeiro dos mesmos há anos e não mais representá-los. Em vistoria ao local do imóvel por duas ocasiões não logramos êxito no atendimento dos eventuais ocupantes do imóvel.

II.1. - Localização:

O imóvel avaliando, com benfeitorias, está localizado na **RUA SEBASTIAO ANICETO DE JESUS LINS Nº 82 - CEP 06833-160**, identificado pelo **Lote n.º 21 da Quadra "B"**, do **Loteamento "JARDIM MAGALY"**, Zona Urbana do Município e Comarca de Embu/ das Artes/SP.

- O "Jardim Magaly" se situa no entorno de Loteamentos de Padrão Popular (Vila Carmem, Parque Pirajussara, Jardim dos Morais e Jardim Nossa Senhora de Fátima), possui regular localização, e com boa acessibilidade através de Avenidas e Ruas asfaltadas.





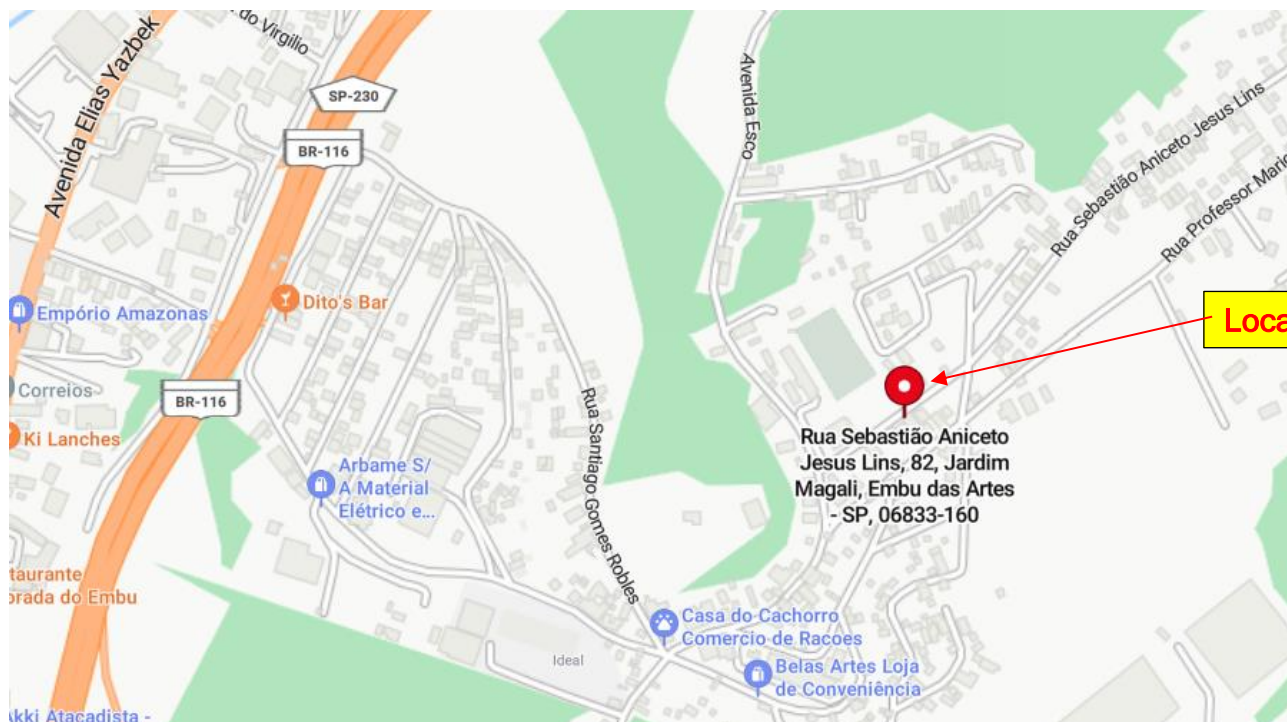
TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

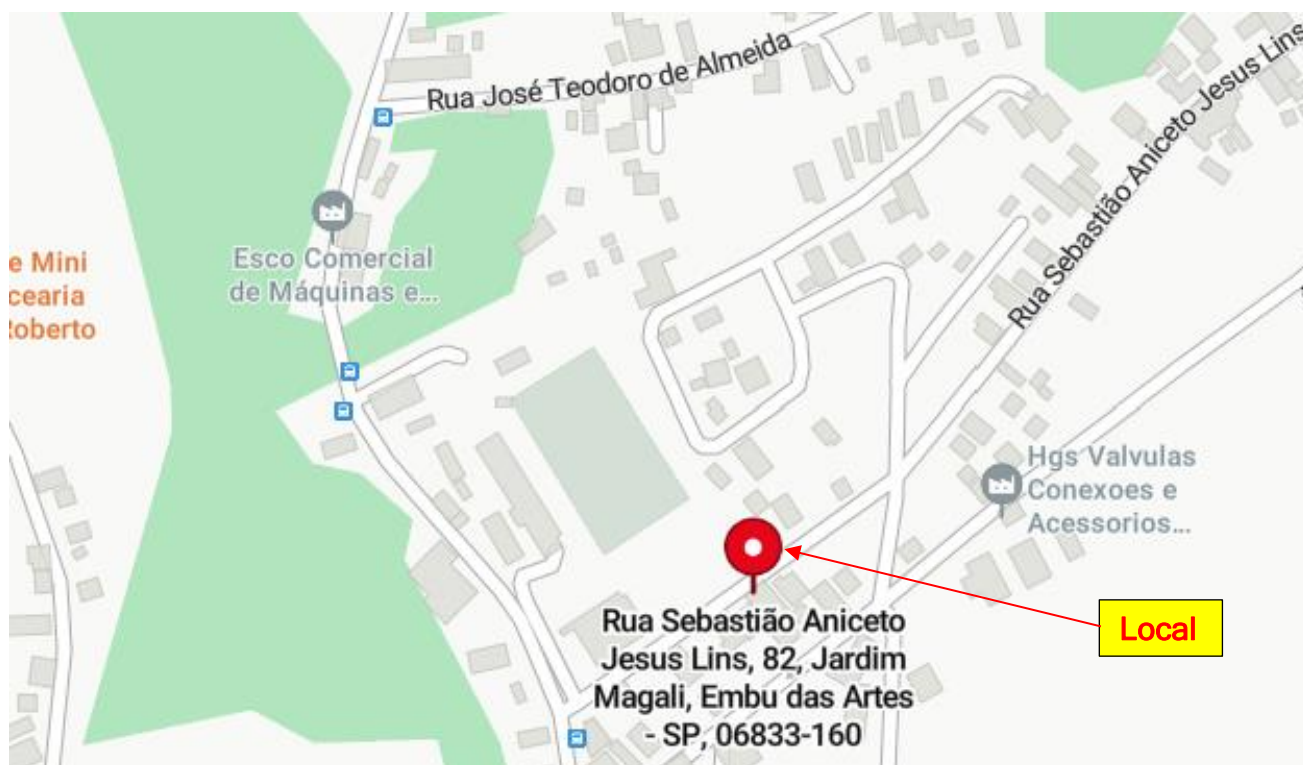
Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

Vide Croquis de Localização :

Geral:



Detalhe:





TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

FOTOS AÉREAS DA LOCALIZAÇÃO:

Geral:





TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

Detalhe:





TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

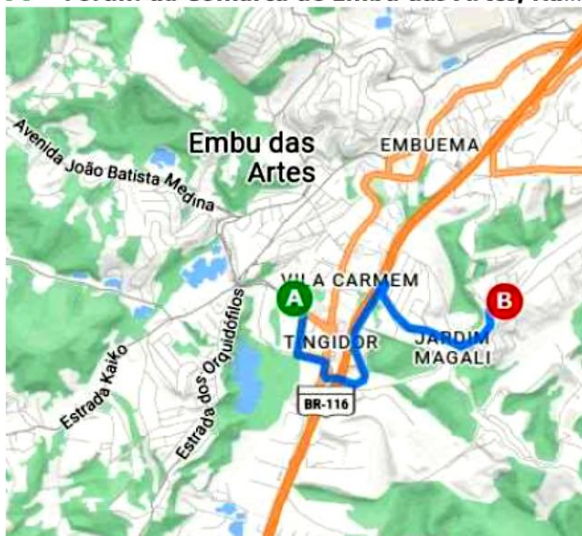
Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

PERCURSO ATÉ O LOCAL A PARTIR DO FÓRUM DE EMBU DAS ARTES

- A** Fórum da Comarca de Embu das Artes, Rua Ver. Jorge de Souza 855, Embu das Artes, SP, 06803-270 7 min ,2,8 km
Trânsito leve
- B** Rua Sebastião Aniceto Jesus Lins, 82, Jardim Magali, Embu das Artes - Por meio da BR-116, Estrada do Gramado



A Fórum da Comarca de Embu das Artes, Ru...



B Rua Sebastião Aniceto Jesus Lins, 82, Jardi...





TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

TRAJETO A PARTIR DO FORUM DE EMBU DAS ARTES:

- A** Fórum da Comarca de Embu das Artes, Rua Ver. Jorge de Souza 855, Embu das Artes, SP, 06803-270 7 min , 2,8 km
Trânsito leve
- B** Rua Sebastião Aniceto Jesus Lins, 82, Jardim Magali, Embu das Artes - Por meio da BR-116, Estrada do Gramado

A Fórum da Comarca de Embu das Artes

↑	1.	Partir e siga em direção a Avenida Vereador Jorge de Souza	36 m
↶	2.	Vire esquerda para Avenida Vereador Jorge de Souza	0,1 km
↷	3.	Vire direita para Rua 1 de maio	0,3 km
↶	4.	Vire esquerda para Rua Alberto Giosa	0,2 km
↑	5.	Mudança no nome da estrada para Avenida Elias Yazbek	72 m
	6.	Pegar a rampa na esquerda para BR-116/SP-230/Rodovia Régis Bittencourt	0,9 km
↷	7.	Pegar a rampa na direita para Avenida Madre Odete	37 m
↷	8.	Vire direita para Avenida Madre Odete	68 m
↑	9.	Mudança no nome da estrada para Estrada do Gramado	0,6 km
↶	10.	Vire esquerda para ficar em Estrada do Gramado	0,2 km
↑	11.	Mantenha Direto para acessar Avenida Esco	78 m
↷	12.	Vire direita para Rua Sebastião Aniceto Jesus Lins	0,1 km
Chegada em Rua Sebastião Aniceto Jesus Lins			
	13.	O último cruzamento antes do seu destino é Avenida Escoamento Se alcançar Rua Joseph Selano, foi longe demais	

- B** Rua Sebastião Aniceto Jesus Lins, 82, Jardim Magali, Embu das Artes - SP, 06833-160



TEMPONI

Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Itape-SP: 1848

II.2. - Dimensões :

Trata-se de um imóvel, com benfeitorias, que está localizado na RUA SEBASTIAO ANICETO DE JESUS LINS Nº 82 - CEP 06833-160, identificado pelo Lote n.º 21 da Quadra "B", do Loteamento "JARDIM MAGALY", Zona Urbana do Município e Comarca de Embu/ das Artes/SP, que conforme Matrícula N.º 104.145 do C.R.I. de Itapequerica da Serra - SP, possui as seguintes dimensões e confrontações:-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula 104.145	ficha 01	ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO	
Itap. da Serra, 05 de junho de 2005			
IMÓVEL:- Um terreno situado na Rua da Gramma, constituído pelo lote 21 da quadra B do loteamento denominado JARDIM SENISE, em zona urbana, no distrito e município de Embu, Comarca de Itapequerica da Serra, que assim se descreve: medindo 13,50ms de frente para a referida rua, 20,20ms da frente aos fundos, do lado direito, 20,00ms do lado esquerdo, tendo nos fundos 13,50ms; - confronta a direita com o lote 20, a esquerda com o lote 22 e nos fundos com o lote 07, encerrando a área de 271,40ms2. CADASTRO nº 10.62.55.0086.01.001.-			

CONFRONTAÇÃO	DISTÂNCIA (m)
FRENTE :	
<u>Lote n.º 21 da Quadra "B", do Loteamento "JARDIM MAGALY", Rua Sebastiao Aniceto de Jesus Lins Nº 82 - Cep 06833-160</u>	13,50 m
FUNDOS :	
<u>Lote n.º 21 da Quadra "B", do Loteamento "JARDIM MAGALY",</u>	13,50 m
LATERAL DIREITA :	
<u>Lote n.º 21 da Quadra "B", do Loteamento "JARDIM MAGALY",</u>	20,20 m
LATERAL ESQUERDA :	
<u>Lote n.º 21 da Quadra "B", do Loteamento "JARDIM MAGALY",</u>	20,00 m
ÁREA TOTAL	271,40 m2

sobre o qual foi edificado construções residenciais com área de 230,00 m2 de padrão construtivo definido como RESIDENCIAL POPULAR NORMAL.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

Possui, portanto, as seguintes dimensões notáveis avaliandas :

-TERRENO (TERRA-NUA) = 271,40 m²

- BENFEITORIAS : CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS PADRÃO POPULAR NORMAL = 230,00 m²

II.3. - Topografia :

Topografia original em perfil plano.

II.4. - Melhoramentos Públicos:

Possui todos os melhoramentos públicos convencionais, loteamento popular, inclusive asfalto.

II.5. - Aproveitamento / Acessibilidade :

Tipicamente misto residencial/comercial, possuindo razoável acessibilidade pelas Avenidas e Ruas asfaltadas do Município.

II.6. - Cadastro Municipal :

- a.) O imóvel avaliando é representado pelo Lote 21 da Quadra B, encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Embu - SP sob a Inscrição IPTU: 10.62.55.0086.01.001

		PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE EMBU DAS		
Tributo : IPTU 2024		Inscr. Municipal : 10.62.55.0086.01.001		
Contribuinte: GENIVAL GOMES DA SILVA				
CPF/CNPJ: 009.305.418-12				
Endereço do Imóvel SEBASTIAO ANICETO DE JESUS LINS Nº 82 BAIRRO JARDIM MAGALY CEP 06833-160 EMBU DAS ARTES-SP				
Endereço de Correspondência RUA SEBASTIAO ANICETO DE JESUS LINS - DE 865/866 AO FIM Nº 82 BAIRRO JD MAGALY CEP 6833160 EMBU DAS ARTES-SP				
Nº CADASTRO 9246	INSCRIÇÃO CADASTRAL 10.62.55.0086.01.001	Quadra B	Lote 21	TESTADA 13.5
ÁREA DO TERRENO 271,40	VALOR m² TERRENO 10,89	VALOR VENAL TERRENO 2.955,55	FRAÇÃO IDEAL	VALOR VENAL TOTAL 43.824,25
Área da Construção 230	Valor M² Construção 177,69	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES 40.868,70	1215,67	VALOR POR PARCELA
Alíquota Territorial 3,52	Alíquota Construção 2,72	Fator Gleba 1	Tributo: IPTU 2024	



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

b.) Ao que consta, existem débitos de IPTU desta inscrição junto a municipalidade:-

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes

Inscrição: 10.62.55.0086.01.001 Proprietário:

Serviços

- 2ª via de Parcelamentos
- 2ª via de ISS Fixo
- 2ª via de Tx. Licença
- 2ª via de Tx. Vig. Sanitária
- 2ª via de Tx. Ambulante
- 2ª via de Tx. Serviços de Bombeiros
- 2ª via de Tx. de Abertura Emp. legal
- Certidão de Valor Venal
- Certidão de Débitos
- Compensação

Dados da Inscrição

Ocorreu 1 erro

- Não foi possível emitir a referida Certidão, pois constam débitos nesta inscrição

Cep.:
Quadra Lote: B/21
Bairro: JARDIM MAGALY
Área do Imóvel - M2: 271,4
Área da Construção - M2: 230

Voltar Emitir Certidão De Débito

c.) Temos definido pela municipalidade os valores venais:

VALOR VENAL TERRENO
2.955,55
VALOR VENAL EDIFICAÇÕES
40.868,70

II.7. - Benfeitorias :

Existem como benfeitorias a serem consideradas e avaliadas :

- Concepção elementar : **CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL PADRÃO POPULAR NORMAL**

- **TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA = 230,00 m2**

- **Características básicas projetadas - padrão :**

- N.º de pavimentos : 01
- Paredes : Alvenaria de blocos / tijolos "baianos";
- Pintura : parte em Látex - 2.ª qualidade;
- Acabamentos (pisos, azulejos, revestimentos) : Ruins - 2.ª qualidade;
- Cobertura : forro com laje, telhado convencional - telhas barro;
- Esquadrias : Portas, janelas e vitrões ,externas e internas, de ferro e madeira;
- Instalações elétricas e hidráulicas : convencionais - 2.ª qualidade;
- Estado de conservação : Ruim;
- Paisagismo, piscina e churrasqueira: Não;
- Garagem : Sim,
- Idade aparente da construção : 20 a 25 anos;



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

II.8. - Memorial fotográfico :

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando:



**Vistas aéreas do
Imóvel avaliando**

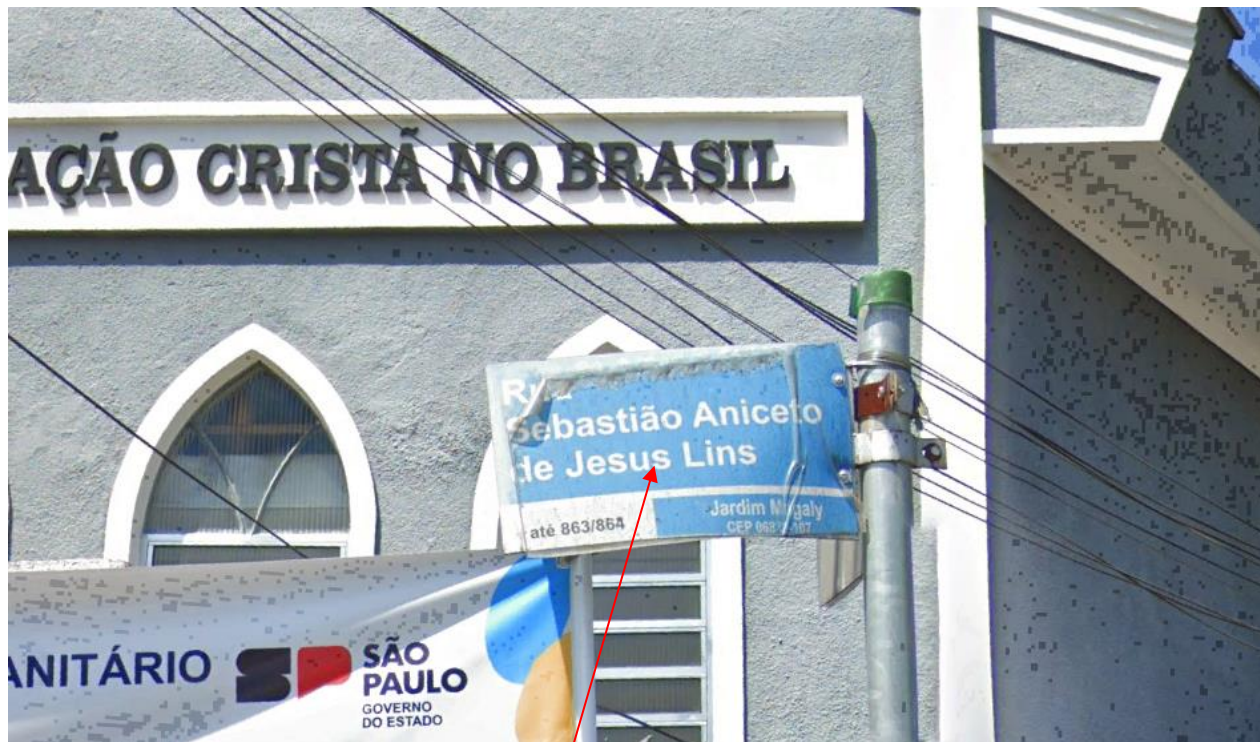




TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Identificação da Rua
Sebastião Aniceto
de Jesus Lins e
Numeração 82

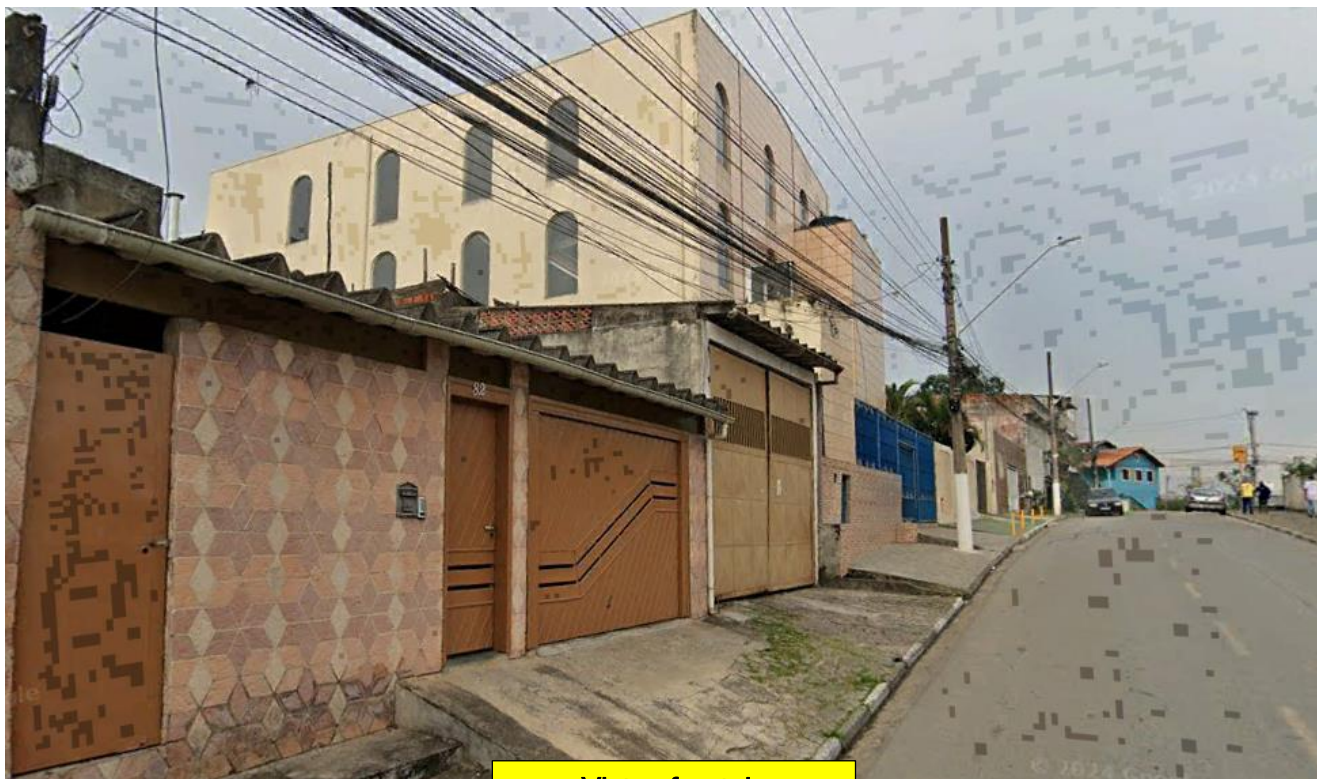




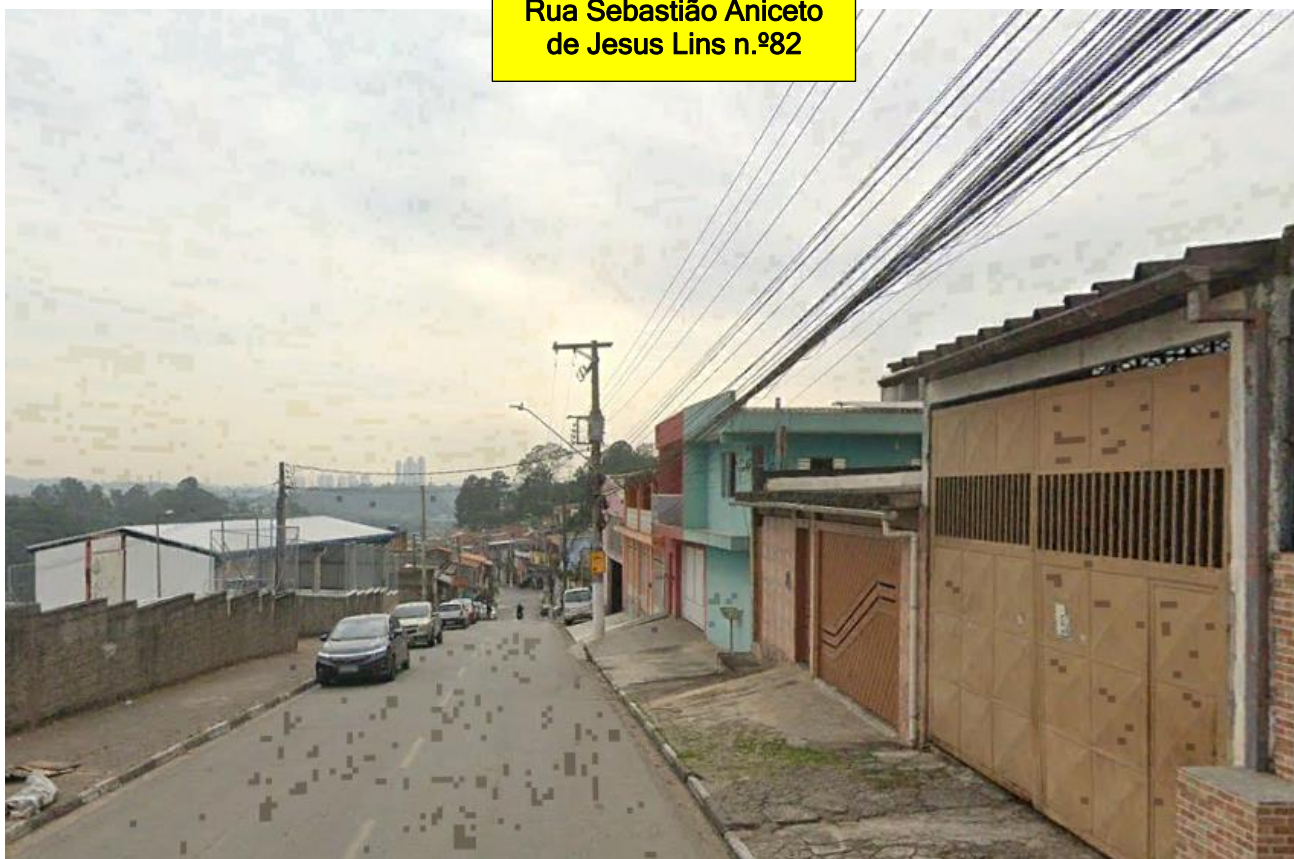
TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



**Vistas frontais
Rua Sebastião Aniceto
de Jesus Lins n.º82**

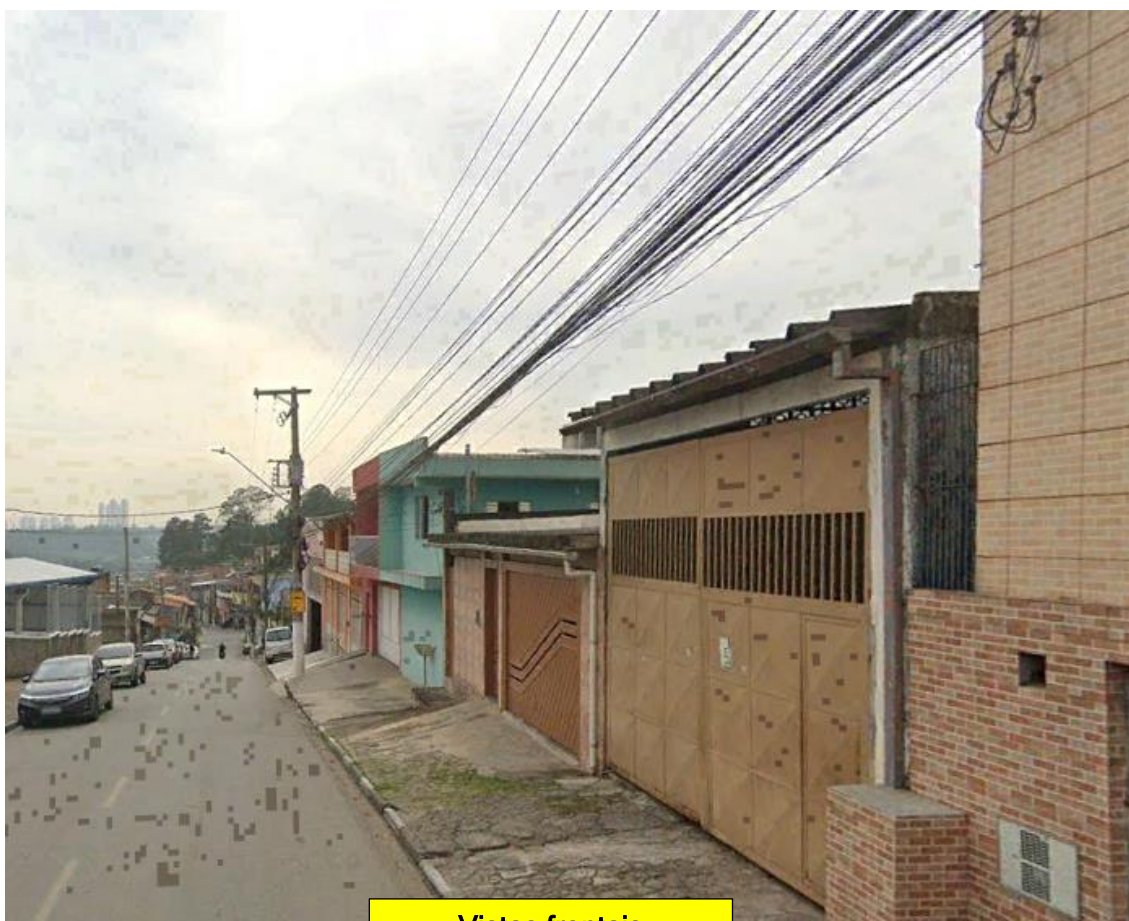




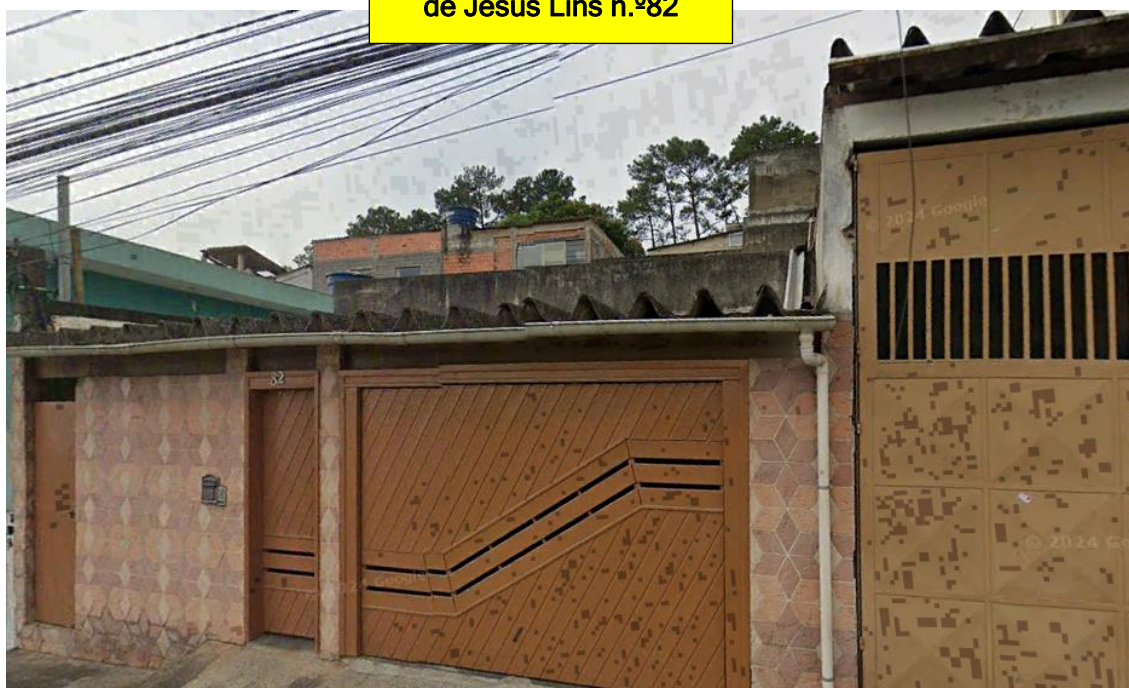
TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas frontais
Rua Sebastião Aniceto
de Jesus Lins n.º82





TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

III. AVALIAÇÃO :

III.1. DO TERRENO:

III.1.1. Critério Adotado :

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NB- 502 / 89 (NBR 5676) da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e das Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Com base nas Normas citadas, toda a metodologia avaliatória será alicerçada em pesquisa imobiliária de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados / ofertados, as demais características e atributos que influenciem no valor do imóvel avaliando. Buscamos definir o real e justo "**VALOR DE MERCADO**".

Após estudo dos Autos e vistoria ao imóvel, o bom senso nos levou a optar pela aplicação em conjunto do "**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**", EM SUA FORMA SIMPLIFICADA E EXPEDITA, já consagrado em trabalhos desta natureza.

No "**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**", sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir da pesquisa imobiliária realizada (Anexos I e II), as quais, resumidamente são apresentadas na homogeneização que compõe o Anexo III.

O valor do imóvel, ajustado a Situação Paradigma (Anexo III), será obtido pelo produto entre a sua área total e o respectivo valor unitário básico. Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada (**Vila Carmem, Jardim Elisa, Parque Pirajussara, Jardim dos Morais e Jardim Nossa Senhora de Fátima**), pois a utilização de "fatores de transposição" para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados. Desta forma, grande foi a dificuldade de obtenção de informações confiáveis. Há de se considerar a escassez de elementos, e também a grande variação de valores da região.

III.1.2 - Valor Unitário Básico (V.U.B.):

A média aritmética saneada (M.A.S.) para a região geoeconômica considerada é de:

R\$ 485,00 (quatrocentos e oitenta e cinco reais), **por metro quadrado,**

referentes ao mês de **Novembro de 2024**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado, daquela região.

Portanto:

V.U.B. = R\$ 485,00 (quatrocentos e oitenta e cinco reais), **por metro quadrado,**



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

III.1.3 - Homogeneização em relação à Situação Paradigma :

Existirão fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, o mesmo apresenta :

- uma topografia em plano, enquanto que os paradigmas foram definidos como declive / aclave (5% à 10%);
- além de que, por tratar-se de pesquisas imobiliárias, há de se admitir um fator de fonte das pesquisas, referente a uma elasticidade natural das negociações.

Assim, para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, este, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos fatores de homogeneização :

III.1.3.1. - Fator Topografia (F_t):

São definidos os seguintes valores :

TIPO	F_t
Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (SUAVE)
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (MONTANHOSO)
Em aclave até 10%	0,95 (SUAVE)
Em aclave até 20%	0,90 (INTERMEDIÁRIO)
Em aclave acima de 20%	0,85 (ACENTUADO)
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Vamos considerar :

$$(F_t) = 1 / 0,90 = 1,11$$



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

III.1.3.2. - Fator de Fonte ou Oferta (F_f) :

São definidos os seguintes valores :

TIPO	F _f
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Vamos considerar :

$$(F_f) = 0,90$$

III.1.4 - Valor da Terra Nua (V.T.N.):

Será obtido através da seguinte relação :

$$V.T.N. = V.U.B. \times F(t) \times F(f) \times \text{área total do terreno}$$

Onde:

- V.U.B. = Valor Unitário Básico = R\$ 485,00 / metro quadrado;
- F(t) = Fator de topografia = 1,11 ;
- F(f) = Fator de fonte = 0,90 ;
- área total do terreno = 271,40 metros quadrados.

Assim :

$$V.T.N. = R\$ 271,40 / m^2 \times 1,11 \times 0,90 \times 271,40 m^2$$

Portanto:

$$V.T.N. = R\$ 73.476,00 \text{ (setenta e três mil quatrocentos e setenta e seis reais).}$$



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

III.2 - DAS BENFEITORIAS :

Será adotado o “**MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **Custos Unitários PINI de Edificações** e os **Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON / SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil e Grandes Estruturas no Estado de São Paulo**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR - 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da Lei n.º 4591, conforme tabela a seguir :

Setor de Economia

 SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Outubro de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,63	56,43
Material	829,94	40,84
Despesas Administrativas	55,43	2,73
Total	2.032,00	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,22%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.986,27	0,31	R-1	2.432,68	0,24	R-1	2.947,68	0,29
PP-4	1.854,31	0,44	PP-4	2.274,62	0,35	R-8	2.386,36	0,38
R-8	1.772,18	0,48	R-8	2.032,00	0,37	R-16	2.594,48	0,45
PIS	1.373,45	0,34	R-16	1.974,56	0,38			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

III.2.2. - Valor Unitário da Edificação (V.U.E) :

Após vistoria ao imóvel, com observação de suas características construtivas (conforme item II.7. - Benfeitorias, anterior), temos os seguintes paradigmas da edificação a ser avaliada :

- **Concepção elementar : CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL PADRÃO POPULAR NORMAL**

- **TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA = 230,00 m²**

- **Características básicas projetadas - padrão :**

- N.º de pavimentos : 01
- Paredes : Alvenaria de blocos / tijolos “baianos”;
- Pintura : parte em Látex - 2.ª qualidade;
- Acabamentos (pisos, azulejos, revestimentos e gesso) : Ruins - 2.ª qualidade;
- Cobertura : forro com laje, telhado convencional - telhas barro;
- Esquadrias : Portas, janelas e vitrões ,externas e internas, de ferro e madeira;
- Instalações elétricas e hidráulicas : convencionais - 2.ª qualidade;
- Estado de conservação : Regular - “inacabada”;
- Paisagismo, piscina e churrasqueira: Não;
- Garagem : Sim,
- Idade aparente da construção : 20 anos;

que para efeito de avaliação, será enquadrada como:

PADRÃO RESIDENCIAL POPULAR NORMAL = R\$ 2.032,00 / m²

Portanto, conforme Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON / SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil e Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR - 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da Lei n.º 4591, teremos :

V.U.E = R\$ 2.032,00 , o metro quadrado .



TEMPONI

Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

III.2.3. - Depreciação pela idade e conservação - F(d) :

Normalmente, utilizam-se os critérios de ROSS-HEIDECKE ou de G.B.DEI VEGNI-NERI, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Adotaremos o critério de G.B. DEI VEGNI-NERI , que é dado pela expressão:

$$F(d) = 1 - (1 - Kr) \frac{iff}{vup}$$

onde:

Fd = Fator de depreciação física e funcional das benfeitorias

Kr = coeficiente de valor residual tabelado (ver Tabela I a seguir)

iff = idade física e funcional do imóvel

vup = vida útil provável do imóvel.

TABELA I

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TIJOLO		ESTRUC. ARM ou AÇO	
	Vida (anos)	Kr	Vida (anos)	Kr
- Casa isolada	50	0.15	50	0.20
- Casa de vila	40	0.15	45	0.20
- Apto.s/elevador	35	0.20	40	0.20
- Apto.c/elevador	30	0.20	35	0.20
- Comerc.s/elevador	35	0.15	40	0.20
- Comerc.c/elevador	30	0.15	35	0.20
- Loja	40	0.10	50	0.20
- Armazém	48	0.10	55	0.15
- Depósito	35	0.10	45	0.15
- Garagem pública	35	0.10	40	0.15
- Galpão industrial	35	0.10	50	0.15
CONSTRUÇÕES RÚSTICAS			Vida (anos)	Kr
- Madeira do tipo proletário (não pintada)			30	0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)			40	0.10
- Barro armado (paredes rebocadas e caixadas, cobertura de telhas)			30	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)			25	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)			20	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de sapé			20	0.10

Portanto, considerando-se :

- Kr = coeficiente de valor residual tabelado - benfeitoria = 0,15

- iff = idade física e funcional da benfeitoria..... = 20 a 25 anos

- vup = vida útil provável da benfeitoria..... = 45 anos



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

Temos:

$$F_d = 1 - [(1 - K_r) \frac{i f f}{v u p}] = 1 - [(1 - 0,15) \frac{20}{45}] = 1 - 0,377 = 0,623$$

E assim :

$$F(d) = 0,623^*$$

***Tal desvalorização é corroborada pelo estado de conservação "RUIM" a que o imóvel está submetido.**

III.2.4. - Valor das Edificações - (V.E.) :

Será obtido através da seguinte relação :

$$V.E. = S \times V.U.E \times F(d)$$

Onde :

- V.E. = Valor da Edificação
- S = área total construída = 230,00 m²
- V.U.E. = R\$ 2.032,00 / m²
- F(d) = fator depreciação pela idade + conservação = 0,623

Portanto :

$$V.E. = (230,00m^2 \times R\$ 2.032,00 \times 0,623)$$

$$V.E. = \underline{R\$ 291.165,00} \text{ (duzentos e noventa e um mil cento e sessenta e cinco reais)}$$



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

fls. 224

III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT):

Será obtido através da somatória dos itens III.1.4. - Valor da Terra Nua - (V.T.N.) e III.2.4 - Valor das Edificações - (V.E.).

Portanto :

$$VT = V.T.N. + V.E.$$

Onde :

- VT = Valor Total do Imóvel
- V.T.N. = Valor da terra nua = R\$ 73.476,00
- V.E. = Valor da edificação = R\$ 291.165,00

E assim :

$$VT = \underline{R\$ 73.476,00} + \underline{R\$ 291.165,00}$$

VT = R\$ 364.641,00 (trezentos e sessenta e quatro mil seiscentos e quarenta e um reais)

IV. QUESITOS:

IV.1. Do Juízo:

Não foram ofertados. Atendemos ao Saneador.

IV.2. Do Ministério Público :

Não foram ofertados.

IV.3. Do Requerente :

Não foram ofertados.

IV.4. Dos Requeridos :

Não foram ofertados.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

V. CONCLUSÃO :

Pelo exposto, a luz do trabalho técnico realizado, conclui este perito que a avaliação de imóvel penhorado indicado à fls. 111:

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2017	31/12/2018
12	UMA CASA NA RUA SEBASTIAO ANICETO JESUS LINS, 82, JARDIM SENIZE, EMBU, ADQUIRIDA EM 27/06/1985, DE AMERICO SENISE, CPF 460.178.158-15 E JOSEPHINA VOLANDA SENISE, CPF 497.819.278-49 105 - Brasil Inscrição Municipal (IPTU): Logradouro: RUA SEBASTIAO ANICELO Comp.: DE JESUS LINS Município: EMBU DAS ARTES Área Total: 0,0 Registrado no Cartório:	40.000,00	40.000,00
		Nº: 82 Bairro: JARDIM SENIZE UF: SP CEP: Data de Aquisição: 27/06/1985	

conforme Certidão de fls. 122 e determinado no Saneador de fls.123/124, perfaz :

VT = R\$ 364.641,00 (trezentos e sessenta e quatro mil seiscentos e quarenta e um reais)

VI. ENCERRAMENTO :

Segue o presente Laudo digitado em 25 (vinte e cinco) folhas, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham IV (quatro) Anexos.

Embu das Artes, 08 de novembro de 2024.

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO I

PESQUISA IMOBILIÁRIA

01. FONTES DE PESQUISA - ELEMENTOS COMPARATIVOS:

- a.) OPINIÕES DE VALOR : Diversos moradores do “JARDIM MAGALY” e arredores .
- b.) CONSULTAS: Imobiliárias:

Imobiliária Porta Nova - www.imobiliariaportanova.com.br

Vende - Aluga - Administra.
Av. Elias Yasbek, 2680 - - Tel.: 4704-5177 .

Meta - Negócios Imobiliários - www.metaimoveis.net

Aluga - Vende - Administra.
Av. João Batista Medina, 6 - Centro - Tel.: 4704-2385 .

Imobiliária Embu das Artes - www.imobiliariaembudasartes.com.br

Locação e Vendas
Rua dos Bancários, 21, Jardim Emburema - Tel.: 4704-1812

Wanderley - Imóveis - www.wanderleyimoveis.com.br

Compra - Venda - Aluga.
Tel.: 4704-2517

Taffarel - Imobiliária - www.taffarelmoveis.com.br

Compra - Vende - Administra.
Rua Siqueira Campos, 21 - Sala 01 - Centro - Tel.: 4781-2388

c.) SITES :

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/sp+embu-das-artes++jd-magali/>

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/embu-das-artes/bairros/jardim-magali/lote-terreno_residencial/

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-elisa-bairros-embu-das-artes-com-garagem-350m2-venda-RS300000-id-2700265688/>

<https://www.imovelweb.com.br/terrenos-venda-jardim-magali-embu-das-artes-em-construcao.html>

<https://www.lopes.com.br/busca/venda/br/sp/embu-das-artes/jardim-magali/pagina/4?placeld=ChIJIZiguqisz5QRTpSXxJHt8ac>



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

fls. 227

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA

02. VALORES DA TERRA NUA ENCONTRADOS PARA A MESMA REGIÃO:

ELEMENTO N.º	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)	VALOR R\$/m²
1	350,00	170.000,00	485,71
2	700,00	300.000,00	428,57
3	350,00	300.000,00	857,14
4	353,71	120.000,00	500,00
5	2.800,00	1.500.000,00	535,71
6	1.400,00	700.000,00	500,00
7	350,00	160.000,00	457,14
TOTAL (7 ELEMENTOS)			3.764,27
MÉDIA			537,75

03. MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA:

- Limite superior = 25% acima da média = R\$ 672,18
- Limite inferior = 25% abaixo da média = R\$ 403,31

Dos elementos pesquisados o de n.º 3 apresentou-se fora dos limites de tolerância acima, e será excluído, sendo proposto então a seguinte média aritmética saneada :

$$M.A.S. = \frac{R\$ 3.764,27 - R\$ 857,14}{6} = R\$ 484,52 / m^2$$

Adotaremos **M.A.S. = R\$ 485,00 / m²** (quatrocentos e oitenta e cinco reais por m²)

04. HOMOGENEIZAÇÃO PARA A SITUAÇÃO PARADIGMA DEFINIDA:

Utilizaremos:

- Fator de Topografia : $F(t) = 1,11$
- Fator da fonte : $F(f) = 0,90$



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

fls. 228

ANEXO III

SITUAÇÃO PARADIGMA

Na pesquisa imobiliária efetuada, levamos em consideração elementos que se encontrassem na mesma região geoeconômica e obedecessem a seguinte situação paradigma:

- **Áreas** : Lotes 125 a 350 m2;
- **Melhoramentos Públicos**: todos os convencionais - bairro popular, inclusive asfalto;
- **Topografia** : declive / aclave (5% à 10%) ;
- **Aproveitamento** : Residencial ;
- **Situação** : Normal - “meio de quadra” ;
- **Superfície** : Seca, de boa consistência ;
- **Região geo-econômica** = JARDIM MAGALY (Entorno da Vila Carmem, Jardim Elisa, Parque Pirajussara, Jardim dos Moraes e Jardim Nossa Senhora de Fátima),
- **Características de zona** :

VIZINHANÇA :

Padrão Construção	REGULAR A BOM	Escolas	PRÓXIMA
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio	PRÓXIMO
Atividades Incômodas	NÃO	Estacionamento	SIM
Arborização/Área verde	POUCA	Transito	INTENSO

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS :

Pavimentação	X	Iluminação Públ	X	Rede de água	X	Limpeza Pública	X	Coleta lixo	X
Passeio	X	Rede elétrica	X	Rede esgoto	X	Telefone	X	TV a cabo	X
Guias/sarjetas	X	Gás encanado		Rede pluvial	X	Transp. Coletivo	X	Outros	

MELHORAMENTOS LOCAIS :

Escola	X	Posto de Saúde	X	Comércio	X	Banco	X	Área lazer	X	Segurança	X
--------	---	----------------	---	----------	---	-------	---	------------	---	-----------	---

ZONEAMENTO MUNICIPAL :

Zona Urbana Consolidada (ZUC): As Zonas Urbanas Consolidadas correspondem às parcelas do território ocupadas por uso predominantemente residencial, providas de infraestrutura básica ou próximas à rede existente, sendo caracterizada por alta densidade populacional e infraestrutura urbana insuficiente ou saturada, conforme Lei COMPLEMENTAR Nº 186 DE 20 DE ABRIL DE 2012. "CONSOLIDA AS DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO INCORPORANDO AS REVISÕES REALIZADAS CONFORME DETERMINAÇÃO PREVISTA NO § 3º DO ARTIGO 40 DA LEI 10.257/01 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

- **Densidade** : Alta,
- **Padrão** : Residencial Popular - Zona Urbana,
- **Circundado por Loteamentos de padrão popular**



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176		Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO IV

MATRÍCULA DO IMÓVEL



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA - CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO IV - folha 1

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula 104.145	ficha 01	ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO	
		Itap. da Serra, 05 de junho de 2003	
IMÓVEL:- Um terreno situado na Rua da Gramma, constituído pelo lote 21 da quadra B do loteamento denominado JARDIM SENISE, em zona urbana, no distrito e município de Embu, Comarca de Itape- cerica da Serra, que assim se descreve: medindo 13,50ms de fren- te para a referida rua, 20,20ms da frente aos fundos, do lado direito, 20,00ms do lado esquerdo, tendo nos fundos 13,50ms; -- confronta a direita com o lote 20, a esquerda com o lote 22 e nos fundos com o lote 07, encerrando a área de 271,40ms2.CADAS- TRO nº 10.62.55.0086.01.001.- PROPRIETÁRIOS:- AMERICO SENISE, RG.2.926.349-sp e CIC.460.176.158-15 e JOSEPHINA YOLANDA SENISE, RG.5.594.826-sp e CIC.497.619.278-49, brasileiros, maiores, proprietários, domiciliados-- a Estrada do Gramado, 837, Embu.- REG.ANTERIOR:- Transcrição nº 5.606 do 10º Registro de Imóveis da Capital, e pelos registros nºs 02/7.009, 04/7.009 e 05/7.009 deste Registro de Imóveis, onde o loteamento foi devidamente registrado sob o nº 01/36.324.- DIOMAR DA CRUZ SANTANA Escrevente			
R.01/104.145 em 05 de junho de 2003- VENDA E COMPRA Pela escritura de 27 de junho de 1985 do Tabelião de Notas de Embu, livro 134, fls.008, o imóvel foi vendido para GENIVAL CO MES DA SILVA, industriário, RG.11.252.526-sp e CIC.009.305.418-12, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigên- cia da Lei 6.515/77, com ROSILENE FERREIRA DA SILVA, do lar, -- RG.13.854.088-sp e CIC.030.866.018-84, brasileiros, domicilia- dos a Rua Afonso Desidério, 116, Embu, pelo valor de Cr\$.6.300.000,00.Eu, registrei.Emolumentos do Oficial R\$.134,36--- > Guia 105/2003- Protocolo nº 193.666- Valor venal R\$.2.228,19.-			

3000 fichas - 08/2002



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO IV - folha 2

CNS nº : 12.074-1

matrícula _____ ficha _____
verso _____

CERTIDÃO - Pedido: 306893	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 104145, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade, sobre a qual não há qualquer alienação ou Ônus real, além do que nela contém. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.	Emolumentos 0,00
	Estado 0,00
	Sec. Fazenda 0,00
	Registro Civil 0,00
	Trib. Justiça 0,00
	Ministerio Público 0,00
	Imposto Municipal 0,00
	TOTAL 0,00
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	Valdecir Bernardino Castiglioni Oficial
Itapecerica da Serra, 25 de maio de 2023	

Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra – SP
Observação:
Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacira; - o município Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e, - o município Juquitiba e distrito dos Barnabês, desde 27 de dezembro de 1964 e integraram os municípios de: Taboão da Serra até 22/11/2009 e Embu das Artes até 30/11/2009.



SELO DIGITAL

1207413E30E000C028900823K

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: EMBU DAS ARTES - SP	Foro: EMBU DAS ARTES	Vara: 1.ª
Processo n.º: 0007679-52.2016.8.26.0176	Classe - Assunto: CUMPR. DE SENTENÇA – CÉD. CRÉD. BANC.		

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO V

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. NB - 502 e NBR 12.721 da ABNT
Associação Brasileira de Normas Técnicas
2. Avaliações para Garantias
IBAPE - Editora PINI - 1ª edição
3. Engenharia de Avaliações
IBAPE - Editora PINI - 3ª edição
4. Princípios de Engenharia de Avaliações
Eng. Alberto Lélío Moreira / IBAPE / Editora PINI - 4.ª edição
5. Revista "A Construção" - São Paulo
Editora PINI / Semanal
www.piniweb.com.br