



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CARTA PRECATÓRIA AVALIAÇÃO IMÓVEL
PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1000208-08.2015.8.26.0077/01**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Exequente: **Wilson Pistola e outro**
 Prazo para Cumprimento: **30 dias**
 Valor da Causa: **Valor da Ação << Informação indisponível >>**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Inicial:1/3
 Decisões:4, 257/258
 Matrícula do imóvel: 247/248
 Senha: **omrxjz**

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE BIRIGUI DA COMARCA DE BIRIGUI

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE ITANHAÉM-SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). LUCIANO BRUNETTO BELTRAN, MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Birigui da Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

FAZ SABER ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: **AVALIAÇÃO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 113.844 DO CRI DE ITANHAÉM-SP, registrado em nome do de cujus Carlos Heinz Jungermann, qualificado na inicial, que passou a ser representado nestes autos pelo Espólio de Carlos Heinz Jungermann, conforme r. decisão de seguinte teor: "Vistos. Fl.288: expeça-se carta precatória para intimação dos herdeiros do Espólio de Carlos Heinz Jungermann, qualificados nas cartas e nos endereços de fls. 275/276, acerca da penhora de fls. 257/258. Sem prejuízo, expeça-se carta precatória para avaliação do imóvel descrito na decisão de fls. 257/258, para cumprimento perante o Juízo de Itanhaém-SP, observada gratuidade processual em que goza a parte exequente, cujos honorários do perito serão pagos pelo FAJ-Fundo de Assistência Judiciária. Intime-se".**

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [omrxjz] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PROCURADORES: Dr(a). Amauri César Bini Júnior e Amauri César Bini Júnior - OAB nº

1000208-08.2015.8.26.0077/01



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

325235/SP e 325235/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRA-SE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. Birigui, 29 de junho de 2022. Alessandra Malheiros Santo Farias, Escrivão Judicial II.

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

Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.
§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).
Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

1000208-08.2015.8.26.0077/01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR CORREA QUIDEROLI e CHRISTIENE AVELAR BARROS COBRA LOPES, liberado nos autos em 07/07/2022 às 14:35 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000208-08.2015.8.26.0077 e código B253B72.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR CORREA QUIDEROLI e CHRISTIENE AVELAR BARROS COBRA LOPES, liberado nos autos em 25/07/2022 às 07:33 , sob o número 10046603220228260266.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000208-08.2015.8.26.0077 e código B253B72.



TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITANHÁÉM

FORO DE ITANHAÉM

3ª VARA

AVENIDA RUI BARBOSA, 867, Itanhaém-SP - CEP 11740-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1004660-32.2022.8.26.0266**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Wilson Pistola e outro**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal **Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**
 << Informação indisponível >>:

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RAFAEL VIEIRA PATARA**

Vistos.

Cumpra-se.

Considerando a divergência das avaliações faz-se necessária a avaliação por Perito indicado por este Juízo.

Assim, nesta data, foi nomeado o Perito Octacilio Santos Barreto Sobrinho, *octacilio.barreto@creci.org.br*, bem como foi encaminhado senha para acesso aos autos.

Intime-se, pelo e-mail, acerca do encargo, **bem como que seus honorários serão pagos nos termos da deliberação CSDP n. 92/2008, face à gratuidade deferida à parte exequente.**

Ulteriormente conclusos para demais deliberações.

Intime-se.

Itanhaém, 18 de agosto de 2022.

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

Exmo. Sr (Dr) Juiz de Direito da 3ª Vara Judicial – Fórum de Itanhaém – SP

Requerente: **Wilson Pistola e outro**

Classe/Assunto: **Carta Precatória Cível – Construção / Penhora /
Avaliação / Indisponibilidade de Bens**

Processo nº: **1004660-32.2022.8.26.0266**

OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO, brasileiro, casado, RG 13.113.519, CPF 025.902.888-67, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, sob o nº 147.151 e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários/COFECI - CNAI sob o nº 28776, com escritório profissional nesta cidade na Av. Presidente Kennedy, 126 – sala 16 – Praia do Sonho – SP, na qualidade de Perito Avaliador Imobiliário, vem respeitosamente, informar a Vossa Excelência, com fulcro nos artigos 156, § 2º, ambos do Código de Processo Civil, que aceita o encargo para o qual foi nomeado, bem como a deliberação acerca dos honorários.

É o que requer.
Pede Deferimento

Itanhaém, 24 de agosto de 2022

Octacilio Santos Barreto Sobrinho
CRECI 147.151 - CNAI 28776

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA



RUA COLÔMBIA, 2428 – CIBRATEL II - ITANHAÉM - SP

Exmo. Juiz de Direito: Dr. RAFAEL VIEIRA PATARA
3ª VARA JUDICIAL – FORUM DE ITANHAÉM - SP

OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO - CRECI 147.151 / CNAI 28776 - CPF 025.902.888.67 -

PÁGINAS

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MOBILIÁRIA	01
SUMÁRIO	01
SOLICITANTE / DATA DA AVALIAÇÃO	02
FINALIDADE	02
NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	03
DA COMPETÊNCIA / ABNT	03
ABREVIATURAS / IMÓVEL AVALIANDO	04
VISTORIA	05/06
REGISTRO FOTOGRÁFICO IMÓVEL AVALIANDO	07 A 14

Av. Presidente Kennedy, 126 – sala 16 – Praia do Sonho – Itanhaém – SP
e-mail: octacilio.barreto@creci.org.br – fone: 13-98225.6650

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	14 e 15
CONFRONTAÇÕES E MAPA DE LOCALIZAÇÃO	15
VISTAAÉREA	16
METODOLOGIA UTILIZADA	16
PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	17
R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	17
R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	18
R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	18
R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	19
ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	19
QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	19
QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	20
RESULTADO AFERIDO	21
NOTAS	21
CONCLUSÃO / VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	22
ANEXOS	
TABELA DE VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS	23
TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	24
TABELA DE ROSS HEIDECHE	25
MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO	26 e 27
ESPELHO DO IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO	28

DATA DA AVALIAÇÃO - 25/08/2022

01 – SOLICITANTE

Exmo. Juiz de Direito: Dr. RAFAEL VIEIRA PATARA
3ª VARA JUDICIAL – FORUM DE ITANHAÉM - SP

02 – FINALIDADE

Este parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel PRÉDIO RESIDENCIAL, situado à Rua Colômbia, 2428, Bairro Cibratel II, no município de Itanhaém - SP, construído em em 2004, conforme averbação em matrícula datada de 30/11/2004, sobre o lote de terreno sobr o nº 16 da quadra 219, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, MEDINDO 5,00ms de frente para a rua Colômbia; 14,14ms em curva na confluência desta rua com a rua Rio Grande do Sul; 16,00ms do lado esquerdo de quem da rua Colômbia olha para o imóvel, confrontando com a rua Rio Grande do Sul; 25; ms do lado direito, confrontando com o lote 15; e 14,00ms nos fundos confrontando com o lote 01, encerrando a área de 332,62m², de propriedade de WILSON PISTOLA, inscrito no CPF 416.798.88-68, imóvel este descrito os termos da matrícula de número 113.844 , do primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, e devidamente cadastrado junto à

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

Prefeitura do Município de Itanhaém, como contribuinte municipal de número 138.219.016.0000.124438.

03 - NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - OSB 002/2022

04 - 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 terceiro, 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 parece respeita as Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 20/11/2007) que estabelece nova regulamentação para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo quarto, o qual versa que: "Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM - 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 extra-judicialmente", e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo sexto, o qual versa que : A elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis".

05 - 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

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

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, 14653-3 e NBR 14653-4

06 – ABREVIATURAS

A.T.T. - Área Total do Terreno
A.T.C. - Área total Construída
A.C. - Idade aparente da construção
A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas
Art. - Artigo
A.T. - 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 de venda ou locação
V.L. - Valor de Locação
V.M. - Valor médio
V.V. - Valor de venda

07 – IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de WILSON PISTOLA, está localizado à Rua Colômbia, 2428, Bairro Cibratel II, no município de Itanhaém - SP, construído em 2004, conforme averbação em matrícula datada de 30/11/2004, sobre o lote de terreno sobre o nº 16 da quadra 219, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, medindo 5,00ms de frente para a rua Colômbia; 14,14ms em curva na confluência desta rua com a rua Rio Grande do Sul; 16,00ms do lado esquerdo de quem da rua Colômbia olha para o imóvel, confrontando com a rua Rio Grande do Sul; 25; ms do lado direito, confrontando com o lote 15; e 14,00ms nos fundos confrontando

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

com o lote 01, encerrando a área de 332,62m². O imóvel está descrito os termos da matrícula de número 113.844 , do primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Itanhaém, como contribuinte municipal de número 138.219.016.0000.124438.

08 – VISTORIA

O Imóvel foi vistoriado “in loco” por este subscritor em companhia da Sra. ELIANE FERREIRA FLORENTINO, que reside no local, no dia 20/08/2022, no período da manhã, sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisando o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação. E foi constatado por este avaliador, que a área construída confere com o que consta na matrícula e no IPTU.

São apresentadas em tabelas a seguir, as características que descrevem o imóvel avaliando.

PRELIMINARES

Data da vistoria	20/08/2022
Acompanhada por	Eliane Ferreira Florentino
Qualificação do acompanhante	Residente local - locatária
Endereço	Rua Colômbia, 2428
Cidade – UF	Itanhaém - SP
CEP	11.740-000
Matrícula	113.844
Número do contribuinte	138.219.016.0000.124438
Área total	332,62
Área privativa	134,08

SOBRE O TERRENO

Frente	5,00m
Confluência	14,14m
Lado direito	25,00m
Lado esquerdo	16,00m
Orientação cardeal	Leste
Topografia	Plano
Posição	Esquina

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

SOBRE A EDIFICAÇÃO

Posição em relação à rua	Mesmo nível
Portão de Entrada	Madeira - 2 folhas
Muro	Alvenaria, Reboco e pintura
Telhado	Telha de Cerâmica
Idade	18 anos
Idade aparente	25 anos
Aspecto geral	Padrão médio para baixo
Revestimento da entrada	Cerâmica
Esquadria porta	Madeira
Esquadria janelas	Madeira
Quintal da frente	Sem calçamento
Quintal dos fundos e corredor	Cerâmica
Entrada de veículos	01
Vaga de garagem	05
Piscina	01 oval – fibra - inacabada
Churrasqueira	01 - móvel
Hidrômetro	01
Sistema de Gás	botijão
Tipo do imóvel	Casa
Ocupação	Ocupado por locatário
Uso	Residencial
Teto	Laje
Água	Rede de água - reservatório
Fechamento das paredes	Alvenaria
Esgoto	Sem esgoto – sistema de fossa séptica
Infraestrutura	Deficitária - limitada
Elementos Valorizantes	Terreno amplo – à 200m do acesso a rodovia e a av. principal do bairro. Sem rachaduras aparentes. Telhado nivelado.
Elementos Depreciativos	Ruas da frente, laterais, fundos, proximidades e de acesso ao imóvel, sem pavimentação e com incidência de alagamentos e formação de lamaceiros. Estado de conservação de nível regular. 1.500m da praia. Pisos e revestimentos sem padrão, com cores e modelos variados . Pintura em estado de desgaste pelo tempo. Ausência de escolas, farmácias, padarias, supermercados e de transportes públicos nas proximidades. Sistema de fossa séptica.

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO

CÔMODO	DESCRIÇÃO	PISO	PAREDE	ACABAMENTO DE PAREDE	TETO
Cozinha	Pia c/gabinete e balcão fixo	cerâmica	Alvenaria	Azulejo até o teto	Reboco e pintura
Sala	Portão balcão	Cerâmica	Alvenaria	Pintura	Reboco e pintura
Dormitório 1	Janela	Cerâmica	Alvenaria	Pintura	Reboco e pintura
Suíte	Janela	Cerâmica	Alvenaria	Pintura	Reboco e pintura
Área de serviços	Tanque e bancada fixa	Cerâmica	Alvenaria	Reboco e pintura	Telha vinílica
Banheiro social	Pia de granito e área de banho	Cerâmica	Alvenaria	azulejo até o teto	Reboco e pintura
Banheiro da suíte	Pia de granito e área de banho	Cerâmica	Alvenaria	Azulejo até o teto	Reboco e pintura
Varanda da frente	Mureta de alvenaria	Cerâmica	Alvenaria	Pintura	Telhado com madeira aparente

09 – REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA E QUINTAL DA FRENTE



FACHADA PRINCIPAL



PORTÃO DE ENTRADA – VISTA INTERNA



PORTÃO DE ENTRADA – VISTA EXTERNA

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776



VISTA EXTERNA – ESQUINA – EM CURVA



VISTA EXTERNA PELA RUA R.G.SUL - ESQUINA



CRUZAMENTO RUA R.G.SUL C/ RUA COLOMBIA



VISTA DA RUA R.G.SUL – ESQUINA EM CURVA



VISTA DA RUA COLOMBIA – FRENTE AO IMÓVEL



VISTA DOS FUNDOS PELA RUA R.G.SUL



VISTA DOS FUNDOS – PELO LOTE 01



VISTA DOS FUNDOS COM RUA LATERAL –R.G.SUL

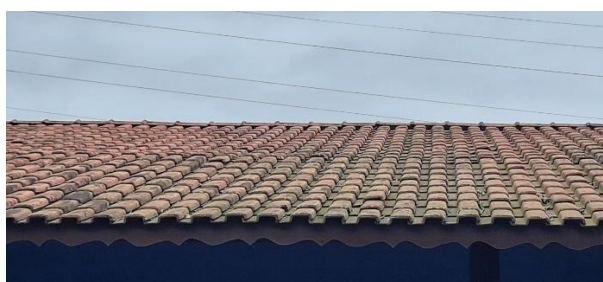
PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776



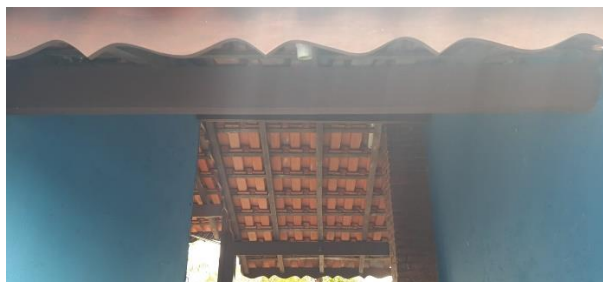
ENTRADA PRINCIPAL



QUINTAL DA FRENTE – SEM CALÇAMENTO



TELHADO



TELHADO DA CHURRASQUEIRA



TELHADO DA ÁREA DE SERVIÇOS



PISCINA EM FIBRA – REDONDA – INACABADA



BEIRAL DA LATERAL



CHURRASQUEIRA MÓVEL

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776



MURO EM CURVA – VISTA INTERNA



MURO DIVISA COM LOTE 15 - VISTA INTERNA



COZINHA – REVESTIMENTO DE PAREDE



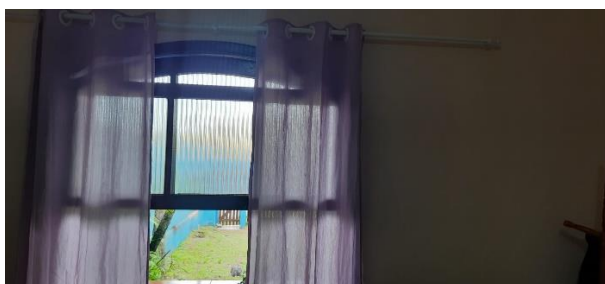
COZINHA - PIA



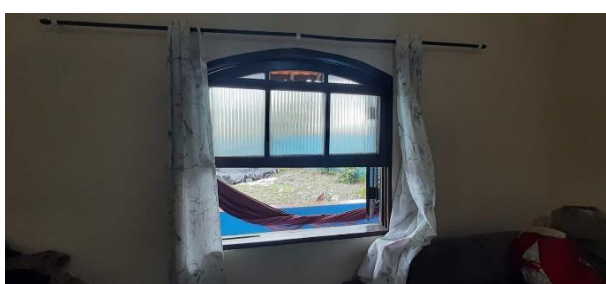
COZINHA E SALA



LAVANDERIA



SUÍTE



DORMITÓRIO

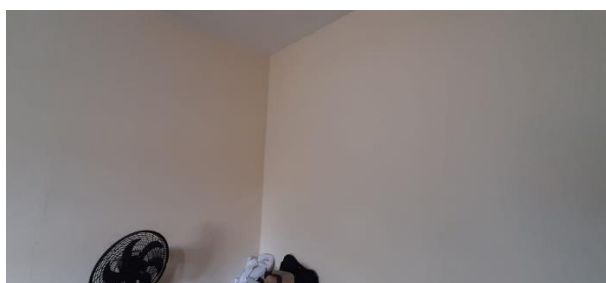
PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776



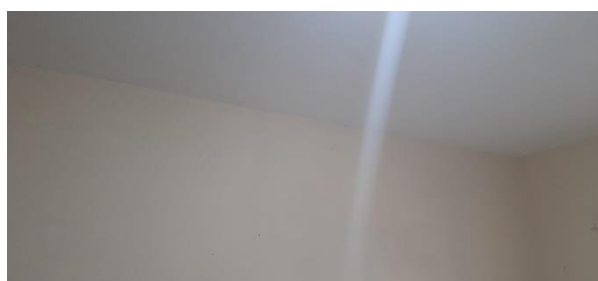
SALA



SISTEMA DE TOMADAS E INTERRUPTORES



PAREDE E TETO - SUÍTE



PAREDE E TETO - SALA



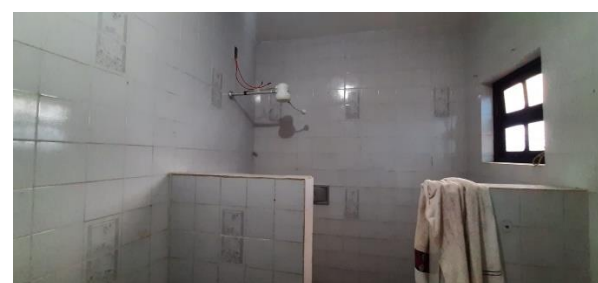
PISO – COZINHA



SINAL DE UMINADE – LAJE DORMITÓRIO



ÁREA DE BANHO – WC SOCIAL



ÁREA DE BANHO – SUÍTE

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776



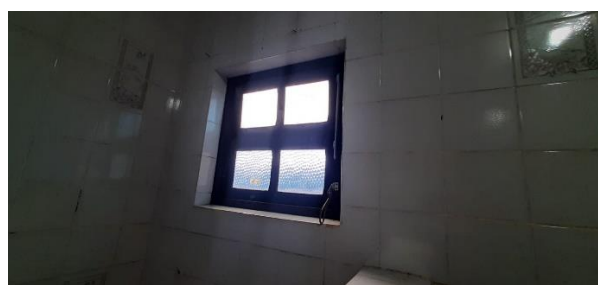
WC – SOCIAL



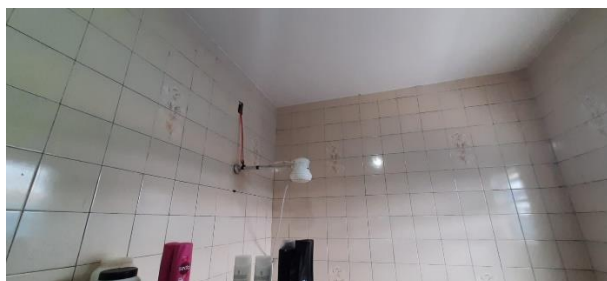
WC – SUÍTE



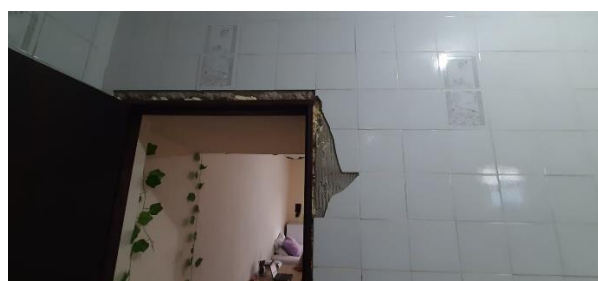
PISO E REVESTIMENTO – WC SOCIAL



REVESTIMENTO E VITRÔ – WC SUÍTE



REVESTIMENTO – WC SUÍTE



PORTA – WC – SUÍTE



PISO QUINTAL DOS FUNDOS E CORREDOR



PISO – SUÍTE

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776



CORREDOR LATERAL



DESPEJO



HIDRÔMETRO



PORTA WC – SUÍTE

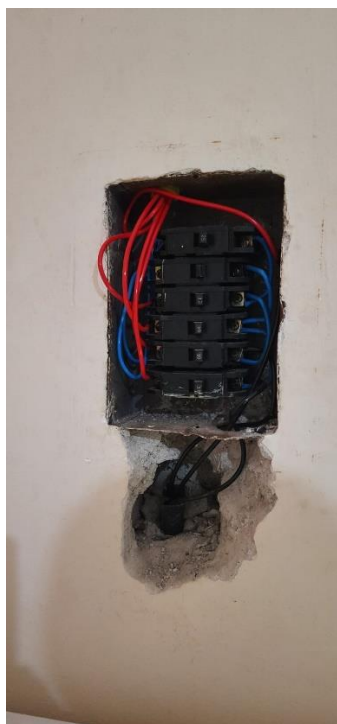


PORTA ENTRADA - FRENTE



PORTA ENTRADA – COZINHA

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776



QUADRO DE DISJUNTORES



RELÓGIO DE ENERGIA



VISTA DO LOTE 15 – À DIREITA

10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Imóvel avaliando está localizado à Rua Colômbia, 2428 – Cibratel II, entre as ruas Rio grande do Sul e Santa Catarina, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

SOBRE A REGIÃO

Zoneamento: Zm2

Principal Avenida Próxima: Av. Padre João Daniel

ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES (RAIO DE 1MIL METROS)

Av. Principal do bairro à 200m
Trevo da Rodovia Padre Manoel de Nobrega
Posto de combustível
Padaria
Mercado

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

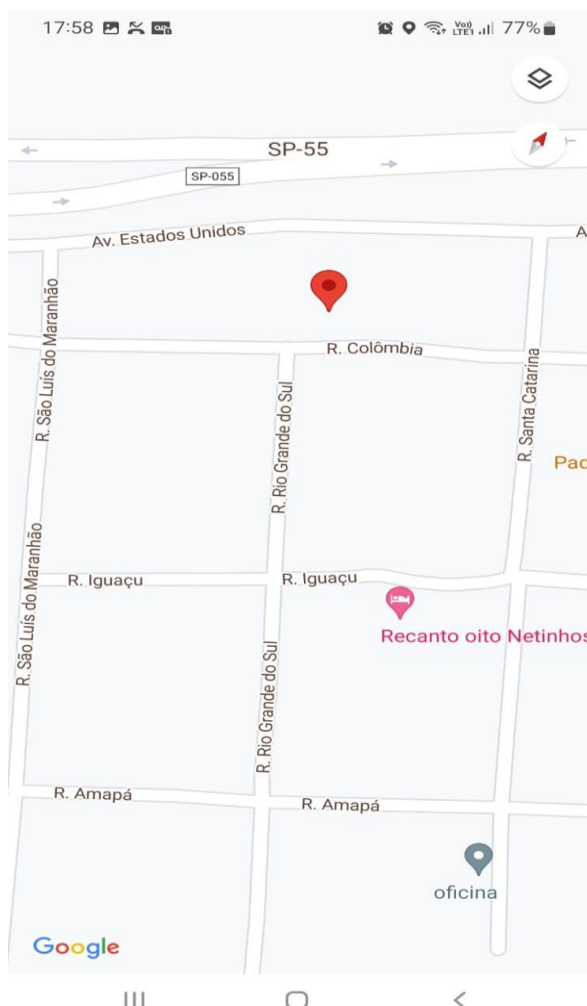
INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua sem pavimentação
Rede de Água
Fossa séptica – sem esgoto
Rede de eletricidade
Rede de telefonia fixa
Rede de Internet

11 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de número 113844 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Av. Presidente Kennedy, 126 – sala 16 – Praia do Sonho – Itanhaém – SP
e-mail: octacilio.barreto@creci.org.br – fone: 13-98225.6650

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO, Protocolado em 01/09/2022 às 23:19, sob o número W1122700545958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000808-08.2022.8.26.0200 e código B008393F.

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

13 – VISTAS AÉREAS



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.

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

Av. Presidente Kennedy, 126 – sala 16 – Praia do Sonho – Itanhaém – SP

e-mail: octacilio.barreto@creci.org.br – fone: 13-98225.6650

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

15 – PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1 – R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1



Walter Paone Imóveis

Imóvel Comprar v. Serviços Financiamento Atualizar Contato Negocie seu Imóvel

Casa Padrão



Descrição do imóvel

Valores	
Taxa Venda	
Venda	R\$ 400.000,00

Ficha do Imóvel	
Referência	WGAS29
Dormitórios	3
Sendo suíte	1
Banheiros	4
Garagens	2
Área Total	174,00 m²
Área Construída	174,00 m²
Terreno Área Total	420,00 m²
Terreno Frente	12,00 m
Terreno Fundo	25,00 m
Estado	Bom
Cidade	Itanhaém
Bairro	Cibratel II
Tipo	Casa
Situação	Padrão
Perfil	Residencial



R\$ 400.000,00 - AC 174m – AT 420m – 17 ANOS – Idade aparente 17 anos

Estado – entre novo e regular -

Imóvel anunciado pela internet - Tel: (11) 94179-4408

Rua Espírito Santo, 1731 - Cibratel II – Itanhaém – SP

Inscrição Municipal – 138.100.003.0000.076451

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

15.2 – R2 - IMÓVEL REFERENCIAL 2



Valores

Taxas Venda

Venda R\$ 300.000,00

Ficha do Imóvel

Referência	WCE333
Dormitórios	3
Sendo suite	1
Banheiros	2
Garagens	5
Área Total	150,00 m²
Área Construída	150,00 m²
Terreno Área Total	420,00 m²
Terreno Frente	12,00 m
Terreno Fundo	35,00 m
Estado	São Paulo
Cidade	Itanhaém
Bairro	Cibratel II
Tipo	Casa
Subtipo	Padrão
Perfil	Residencial

Descrição do imóvel

CASA EM CIBRATTEL II - ITANHAÉM - SP
 3 Dormitórios 1 Suite - 150 m² - 5 Vagas
 Área do Terreno 420 m²

Descrição: Casa com 3 dormitórios sendo 1 suite, sala com 2 ambientes, cozinha americana, copa e sala de jantar, depósito, garagem para 5 automóveis, cerca elétrica com monitoramento 24 hrs, paisagismo com árvores frutíferas produzindo!

Localização:
 Excelente localização, distante 1300 m da praia, próximo à Supermercados como Almacão, Tenda, Dia, Extra, Saito, Kiti, próximo também da Estação Rodoviária, Posto de Saúde, UPA, Farmácias, Bancos, Escolas e comércio em geral e com fácil acesso às principais vias.

Localização




R\$ 300.000,00 – AC 150m – AT 420Mm – 20 anos – idade aparente 20 anos

Estado- entre novo e regular

Imóvel anunciado pela internet - Tel: (11) 94179-4408

Rua Colômbia, 2168 - Cibratel II – Itanhaém – SP

Inscrição Municipal – 138.221.012.0000.124466

15.3 – R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3



IMÓVEIS NOBRE

Compra e venda 13 99753-3181 • Locação 13 99207-5144 • Entrar

Home • Imóveis • Venda • Casa • Itanhaém • Cibratel II • Casa com 2 dormitórios à venda em amplo terreno no Cibratel - Itanhaém SP

Casa com 2 dormitórios à venda em amplo terreno no Cibratel - Itanhaém SP

Venda R\$ 277.000
 R\$ 2.450/m²

IPTU R\$ 111,51/mês

Quero mais informações

2 quartos 1 suite 1 banheiro 2 vagas 114 m² 210 m²

Área construída Área do terreno

ACESSO DES.



R\$ 277.000,00 – AC 114ms – AT 210ms – idade 20 anos – estado aparente 30 anos

Inscrição Municipal – 138.194.004.0002.123882.134876

Estado – reparos simples

Imóvel anunciado pela internet – - Tel: (13) 98209.5088

Rua Colômbia, 479 – Cibratel II - Itanhaém

15.4 – R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4

16 – ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

16.1 – QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653, 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 super estimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

Av. Presidente Kennedy, 126 – sala 16 – Praia do Sonho – Itanhaém – SP
e-mail: octacilio.barreto@creci.org.br – fone: 13-98225.6650

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “fator redutor de negociação”, apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “valor de mercado m2” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m2)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

R	AC M2	AT M2	FONTE DA PESQUISA	VALOR DE VENDA	IDADE DO IMÓVEL	FATOR REDUTOR 5%	VALOR AJUSTADO	VALOR DE MERCADO DO M2
R1	174	420	Anúncio	400.000,00	17	20.000,00	380.000,00	2.183,00
R2	150	420	Anúncio	300.000,00	20	15.000,00	285.000,00	1.900,00
R3	114	210	Anúncio	277.000,00	20	13.850,00	263.150,00	2.308,33
R4	185	420	Anúncio	450.000,00	12	22.500,00	427.500,00	2.310,81

16.2 – QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer. Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada 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. A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \frac{\text{Valor do Imóvel} - \text{Valor do imóvel X fator RossHeideck}}{100}$$

Calculou-se a diferença de idade 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:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

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

A última coluna a 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.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Construção em (m2): 134,08

Idade do IA: 18

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e Rs	Vida Útil Do imóvel	Percentual De vida do imóvel	Estado De Conservação	Coluna Na Tabela	Índice Na Tabela Ross Reidecke	Valor Depreciado Conforme Vida útil	Valor Do m2 Homogeneizado
R1	- 1	70	24	Entre Novo e Regular	B	14,90	323.380,00	1.858,50
R2	+2	70	28	Entre Novo e Regular	B	17,90	233.985,00	1.559,90
R3	+2	70	28	Reparos Simples	E	32,80	176.836,80	1.551,20
R5	-7	70	18	Entre novo e regular	B	10,60	382.185,00	2.065,86

Total : 7.035,46

Média em m2 corrigido e homogeneizado: R\$ 1.758,86

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	R\$ 235.827,95
---	-----------------------

17 - NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspetos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las especificamente para este caso.

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

Tanto o imóvel avaliando como os imóveis referenciais, tiveram diminuídas seus tempos de uso, devido a seus estados de conservação, manutenção, modernização, bem como estrutural.

18 – CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento 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\$ 235.827,95 (duzentos e trinta e cinco mil, oitocentos e vinte e sete reais e noventa e cinco centavos)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.



NOME: OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO

QUALIFICAÇÃO: CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI: 147.151-F 2ª Região (SÃO PAULO)

ENDEREÇO: Av. Vicente de Carvalho, 700 – apto 407

TELEFONE: (13) 99782.5078

E-mail: octacilio.barreto@creci.org.br

RG:13.113.19

CPF: 025.902.888.67

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
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
RURAL	FÁBRICA		50
	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
	BANCO		70
	HOTEL		50
	TEATRO		50

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

PARTICER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

2000. 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

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
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	48,00	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	76,40	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	63,00	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	90,50
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	79,60	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	81,50	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

Av. Presidente Kennedy, 126 – sala 16 – Praia do Sonho – Itanhaém – SP

e-mail: octacilio.barreto@creci.org.br – fone: 13-98225.6650

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE

OFICIAL

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Matrícula N.
113844

MATRÍCULA N. 113.844	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM		FOLHA 1
CADASTRO : urbano		N.º	SETOR
LOTE 16	QUADRA 219	RUA S Colômbia e Rio Grande do Sul.-	

IMÓVEL: O lote de terreno, sob n.º 16 da quadra 219, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 5,00ms de frente para a rua Colômbia; 14,14ms em curva na confluência desta rua com a rua Rio Grande do Sul; 16,00ms do lado esquerdo de quem da rua Colômbia olha para o -- imóvel, confrontando com a rua Rio Grande do Sul; 25,00ms do lado direito, confrontando com o lote 15; e 14,00ms nos fundos confrontando com o lote 01, encerrando a área de 332,62ms2.-

PROPRIETÁRIA : COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C LTDA., com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, n.º 1.151, inscrita no CGC sob n.º 61.460.002/0001-58.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.º 9.681 e 9.947, na 3ª Circ. de Santos. (Loteamento registrado sob n.º 2, na Matrícula n.º 110.390, nos termos da Lei 6.766/79). Itanhaém, 27 de setembro de 1.984.-

O Escrevente Autorizado _____

R.1 - Itanhaém, 23 de janeiro de 2004.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 15 de dezembro de 2003, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém-SP, livro 979, pags. 219/221, a proprietária **vendeu** o imóvel a **CARLOS ALBERTO ANGELINI**, brasileiro, industrial, RG. 11.074.997-SP, CPF. 007.155.978-76, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JANE MARY FURTADO DE ARAUJO ANGELINI**, brasileira, professora, RG. 14.494.718-SP, CPF. 045.762.198-20 e **LAERCIO HENRIQUE ANGELINI**, brasileiro, industrial, RG. 8.330.762-SP, CPF. 004.573.918-80, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **NATALINA KANASHIRO ANGELINI**, brasileira, comerciária, RG. 13.062.747-1-SP, CPF. 001.645.198-82, domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, à Rua Francisco Visentainer, 495, Bairro Assunção, pelo preço de R\$ 0,10. (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante).
O Escrevente Autorizado _____

R.2 - Itanhaém, 23 de janeiro de 2004.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 15 de dezembro de 2003, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém-SP, livro 979, pags. 222/224, os proprietários qualificados no R.1, **venderam** o imóvel a **WILSON PISTOLA**, brasileiro, aposentado, RG. 6.385.771-SP, CPF. 416.798.818-68, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **MARLENE CAPELARI PISTOLA**, brasileira, do lar, RG. 13.663.476-SP, CPF. 095.590.318-13, domiciliado em Birigui-SP, à Rua João Antonio Sanches, 818, casa 03, pelo preço de R\$ 5.000,00.
O Escrevente Autorizado _____

Av.3 - Itanhaém, 30 de novembro de 2.004.
Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento da interessada, datado de 25 de novembro de 2004, para ficar constando que no imóvel foi **construído** um prédio residencial com 134,08ms2, com frente para a Rua Colômbia, esquina com a rua Rio Grande do Sul, conforme provou com o Alvará de Licença de Conservação n.º.

Mod. 52

CONTINUA NO VERSO

PERITO E AVALIADOR MERCADOLÓGICO
OCTACILIO SANTOS BARRETO SOBRINHO – CRECI 147.151 E CNAI 28776

FOLHA N.º
1vº

234, expedido em 26 de fevereiro de 2004, pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém. (A Certidão Negativa de Débito - CND, comprovando a inexistência de débito com a Previdência Social, foi apresentada e arquivada).
 O Escrevente Autorizado _____.

R.4 - 113844 - Itanhaém, 08 de março de 2021.

Nos termos da Carta de Sentença extraída dos autos de Procedimento Comum Cível - Compra e Venda (Proc. n.º. 1000208-08.2015.8.26.0077) tendo como requerente WILSON PISTOLA e outro e requerido CARLOS HEINZ JUNGEMANN, expedida em 26 de novembro de 2020, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Birigui-SP, o imóvel foi transferido a **CARLOS HEINZ JUNGEMANN**, RG n.º 6.605.347-X-SSP/SP, CPF n.º 699.043.678-68, brasileiro, divorciado, autônomo, residente e domiciliado na Rua Jaçanã, 36, Jardim Fabiana, na cidade de Embu das Artes-SP. (Protocolo 491.789 - 05/02/2021).
 O Escrevente Autorizado _____ Selo Digital: 1209153E1000000020382821Z.

AV.5 - 113844 - Itanhaém, 29 de abril de 2021

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do interessado, datado de 13 de abril de 2021, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital n.º. 1000208-08.2015.8.26.0077/01), expedida em 15 de janeiro de 2016, pela Escrivã Judicial do Cartório da 1ª Vara Cível do Foro de Birigui, para ficar constando a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial que foi distribuída em 09/11/2015, em que são partes: **MARLENE CAPELARI PISTOLA**, CPF n.º 095.590.318-13 e **WILSON PISTOLA**, CPF n.º 416.798.818-68 (exequentes), e **CARLOS HEINZ JUNGEMANN**, CPF n.º 699.043.678-68 (executado). Valor da causa: R\$ 6.544,96. (Protocolo n.º 494.037 - 13/04/2021).
 O Escrevente Autorizado _____ Selo Digital: 1209153E1000000021611221L.

AV.6 - 113844 - Itanhaém, 29 de outubro de 2021.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10002080820158260077, no qual figuram como Exequentes: **WILSON PISTOLA**, CPF n.º 416.798.818-68 e **MARLENE CAPELARI**, CPF n.º 095.590.318-13 e como Executado: **CARLOS HEINZ JUNGEMANN**, CPF n.º 699.043.678-68, emitida em 25 de outubro de 2021, pela 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Birigui-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 30/09/2021. Valor da Dívida: R\$ 24.545,51. Depositário: **CARLOS HEINZ JUNGEMANN**. (Beneficiário de assistência judiciária gratuita) (Protocolo n.º. 501.520 - 25/10/2021).
 O Escrevente Autorizado _____ Selo Digital: 1209153E1000000027211321B.

OBSERVAÇÕES

ID: helloisa.scosta
19/08/22 09:06
Exercício: 2022
Página: 1/1

Total de Registros: 1

Av. Presidente Kennedy, 126 – sala 16 – Praia do Sonho – Itanhaém – SP
e-mail: octacilio.barreto@creci.org.br – fone: 13-98225.6650

Entregue: Devolução - Carta Precatória nº 1004660-32.2022.8.26.0266 - nº na origem: 1000208-08.2015.8.26.0077/01

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Qua, 16/11/2022 13:11

Para: BIRIGUI - 1 OFICIO CIVEL <birigui1cv@tjsp.jus.br>

A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

[BIRIGUI - 1 OFICIO CIVEL \(birigui1cv@tjsp.jus.br\)](mailto:birigui1cv@tjsp.jus.br)

Assunto: Devolução - Carta Precatória nº 1004660-32.2022.8.26.0266 - nº na origem: 1000208-08.2015.8.26.0077/01