ADVOCACIA
Carlos Roberto da Silva
OAB/SP 274.930

AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREÍ-SP

Processo nº. 0003326-67-2020-8.26.0292

Cumprimento de Sentença

SAMUEL PEREIRA DA SILVA e **JOSEFA ELIZABETE DAS VIRGENS NUNES**, já qualificados nos Autos em epígrafe, que move em face de PAULO ROBERTO PERDUM e ADRIANA CRISTINA MARTINS PERDUM, por seu advogado que esta subscreve, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. Decisão de fls. 202/204, expor e requerer o que segue:

Os impugnados-credores não tem interesse que o imóvel lhes seja adjudicado.

Os Credores, pugna pela alienação em hasta pública;

Seguem anexas os Laudos de Avaliação Mercadológica do aludido imóvel.

Termos em que pede e espera deferimento

São José dos Campos-SP 29 de janeiro de 2024

CARLOS ROBERTO DA SILVA

OAB/SP nº 274.930

Av. Andrômeda, 3101, sala 01, Bosque dos Eucaliptos -SJCampos/SP, CEP. 12233-000-
Cel: (12) 97406-5452, e-mail: rcarlos_adv@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código OWzIAgZP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - JANEIRO 2024

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

Av. Gilberto Moreira 239839 – AP. 131 - 13º Andar – CEP 12307-750
Vila Aprazível – Jacareí – SP

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO 3
2. DA COMPETÊNCIA 3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA 5
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS 5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 7
10. FONTES DE PESQUISA 8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 21
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 21
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 22
15. CONCLUSÃO 23
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 25
17. ABREVIATURAS 26
18. CURRÍCULO(S) 26
19. ANEXO(S) 29

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Samuel Pereira da Silva - CPF: 293.738.948-11

1.2 - Data da referência da pesquisa: 16 de janeiro de 2024

1.3 - Data da vistoria: 16 de janeiro de 2024

1.4 - Finalidade: VALOR MERCADO

1.5 - Objetivo: EXTRAJUDICIAL VALOR MERCADO

1.6 - Categoria do IA: RESIDENCIAL - URBANO

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

1.8 - Idade do IA: 20 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 181231 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 41153 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx junto ao xxxxxxxxxxxxxx Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - IMÓVEL: A unidade autônoma designada, sob a matrícula n° 60.327, como APARTAMENTO N° 131, situada no 13º andar do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAJESTIC", sendo o edifício exclusivamente residencial, na AVENIDA GILBERTO MOREIRA, nº 129, esquina com a Rua Azevedo Sampaio, VILA APRAZÍVEL, com a área real privativa de 154,34 m², área real comum de 85,499 m², totalizando 239,839 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 3,21106%, equivalente a 38,532 m², competindo-lhe duas vagas para automóveis de passeio, peruas ou utilitários, localizadas no estacionamento coletivo, no subsolo do empreendimento, numeradas com a mesma numeração designativa do apartamento. O terreno onde se assenta o empreendimento encerra a área total de 1.200,00 m², estando matriculado sob número 9.166

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado na região central do município, denominada Vila Aprazível, a rua Azevedo Sampaio, pavimentada, canalização de água e esgoto, iluminação pública, redes de internet e tv.

5.2 - Próximo a escola Francisco Gomes da Silva Prado, localizado a Rua Barão de Jacareí, com infraestrutura comercial completa ao seu redor.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região Arborizada, próximo aos principais centros comerciais da região.

6.2 - Postos de combustível, de saúde, escolas, restaurantes, equipamentos públicos.

6.3 - Fácil acesso a cidade de Santa Branca, e São José dos Campos.

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 44112-64-34-0352-00-000

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 1.753,17

8.3 - Valor do imposto mensal: R$ 184,54

8.4 - Valor venal do terreno (38,53 m²) R$ 17.530,88

8.5 - Valor venal da construção (239,83 m²) R$ 177.531,57

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 195.062,45

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada



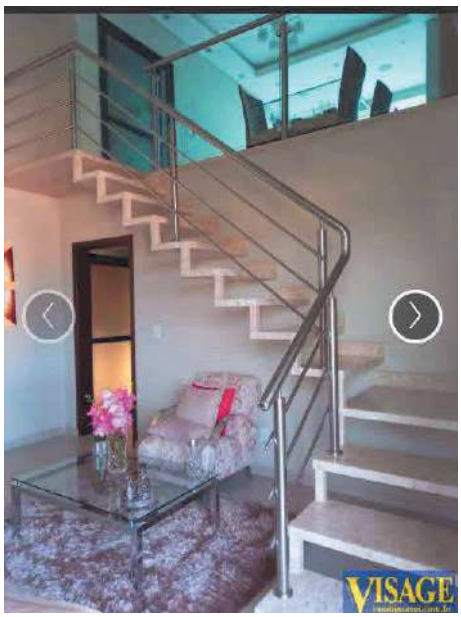
CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: VISAGE IMOBILIÁRIA (www.visageimobjacarei.com.br/22664/imoveis/venda-cobertura-4-quartos-vila-aprazivel-jacarei-sp)

R_1 – Valor R$ 1.175.000,00 – Apartamento Cobertura no Edifício Magestic, 4 dormitórios, com 270m2.
Apartamento com 4 dormitórios, sala de estar, sala de TV, sala de jantar, cozinha, lavabo, 4 suítes, 2 WCs, closet, 2 varandas, sacada, armários embutidos, armários de cozinha,
Piso frio, porcenalato e carpete de madeira;
Elevador, hidromassagem, piscina, churrasqueira, salão de festas, sala de jogos,
Ótimo acabamento;
Aceita imóvel de menor valor;
Documentação OK. com 270.00 m². Custo por m² R$ 4.351,85 (quatro mil e trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e cinco centavos)



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: ADEMIR IMÓVEIS (ademirimoveis.com.br/imovel/6877/apartamento-4-quartos-vila-aprazivel-jacarei/venda/)

R_2 – Valor R$ 690.000,00 – edifício Majestic, Jacareí, torre única localização privilegiada, com grande potencial de valorização. 4 maravilhosas suítes, repletos de armários, salas amplas podendo se criar vários ambientes, lavabo, escritório, copa/ cozinha planejada, wc social, despensa, sacada com espaço gourmet com churrasqueira e 2 vagas de garagem coberta. com 154.34 m². Custo por m² R$ 4.470,65 (quatro mil e quatrocentos e setenta reais e sessenta e cinco centavos)



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: MATTANA IMÓVEIS (www.mattanaimoveis.com.br/comprar/sp/jacarei/vila-aprazivel/apartamento/69475174)

R_3 – Valor R$ 680.000,00 – Área construída 154 metros área toral 210 metros

3 suítes avarandadas com armários planejados de alto padrão, sendo uma delas a suíte master com banheira , lavabo, sala com dois ambiente avarandada e fechada com vidros , sala de almoço também avarandada também fechadas com vidros .

SALAS EM TÁBUA CORRIDA.

CONDOMÍNIO COM PISCINA, SALÃO DE FESTAS, JARDIM, GARAGEM PARA 2 CARROS, SALÃO DE JOGOS, ELEVADOR PANORÂMICO. com 154.00 m². Custo por m² R$ 4.415,58 (quatro mil e quatrocentos e quinze reais e cinquenta e oito centavos)



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: MATTANA IMÓVEIS (www.mattanaimoveis.com.br/comprar/sp/jacarei/centro/apartamento/3125527)

R_4 – Valor R$ 520.000,00 – Apartamento Casa Alta no Centro de Jacareí-SP. Ótimo apartamento com 120 m² em andar intermediário no centro da cidade!
3 dormitórios (1 suíte)
- sala de estar e sala de jantar com porcelanato
- cozinha planejada;
- lavabo;
ampla área de serviço;
banheiro para os outros quartos;
- todos os dormitórios com armários planejados;
duas vagas de garagem.
Apartamento todo reformado, inclusive parte elétrica. É entrar e morar! com 120.00 m². Custo por m² R$ 4.333,33 (quatro mil e trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Ligia Gaioso IMÓVEIS (ligiagaiosoimoveis.com.br/comprar/sp/jacarei/jardim-pereira-do-amparo/apartamento/69952346)

R_5 – Valor R$ 510.000,00 – Excelente apartamento localizado na área central da cidade, com área de lazer, pronto para morar.

3 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTE,

COZINHA PLANEJADA, SALA DE ESTAR,

SALA DE JANTAR,

LAVANDERIA,

1 GARAGEM

CONDOMÍNIO COM PISCINA, SALÃO DE FESTA, PLAYGROUND. com 128.00 m². Custo por m² R$ 3.984,38 (três mil e novecentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos)

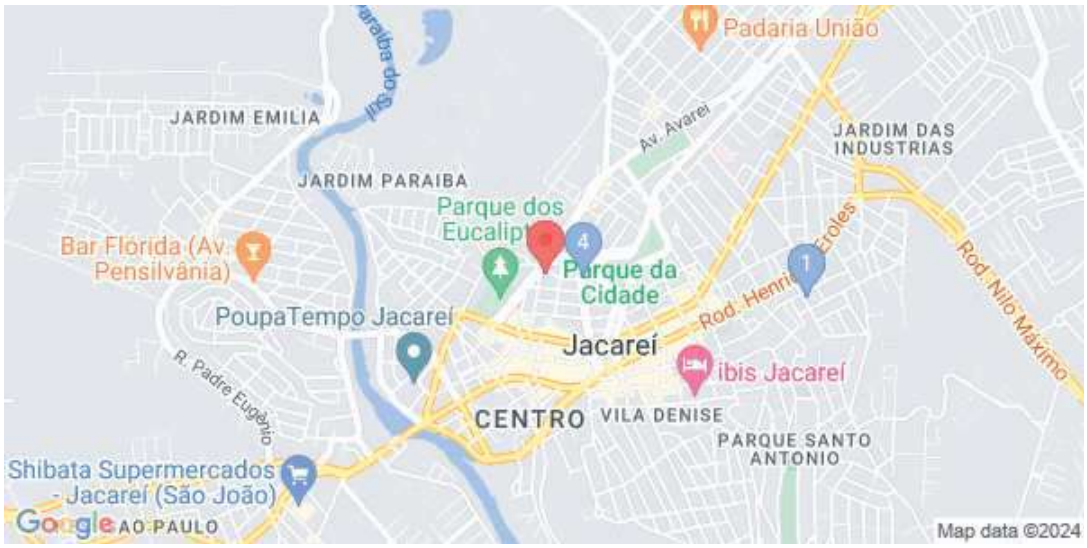


CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: NOVA FREITAS IMÓVEIS (www.novafreitas.com.br/comprar/alugar/Jacarei/Apartamento/Cobertura/Jardim-Pereira-do-Amparo/18418)

R_6 – Valor R$ 1.060.000,00 – 3 dormitórios sendo 1 Suíte
.Banheiro social com planejados e espelho
Sala de estar e jantar
Cozinha planejada
Lavanderia com despensa
Área de lazer privativa com churrasqueira, piscina e banheiro.

Condomínio:

Piscina adulto e infantil
Sauna
Academia
Salão de festas
Playground
Salão de jogos com 294.00 m². Custo por m² R$ 3.605,44 (três mil e seiscentos e cinco reais e quarenta e quatro centavos)

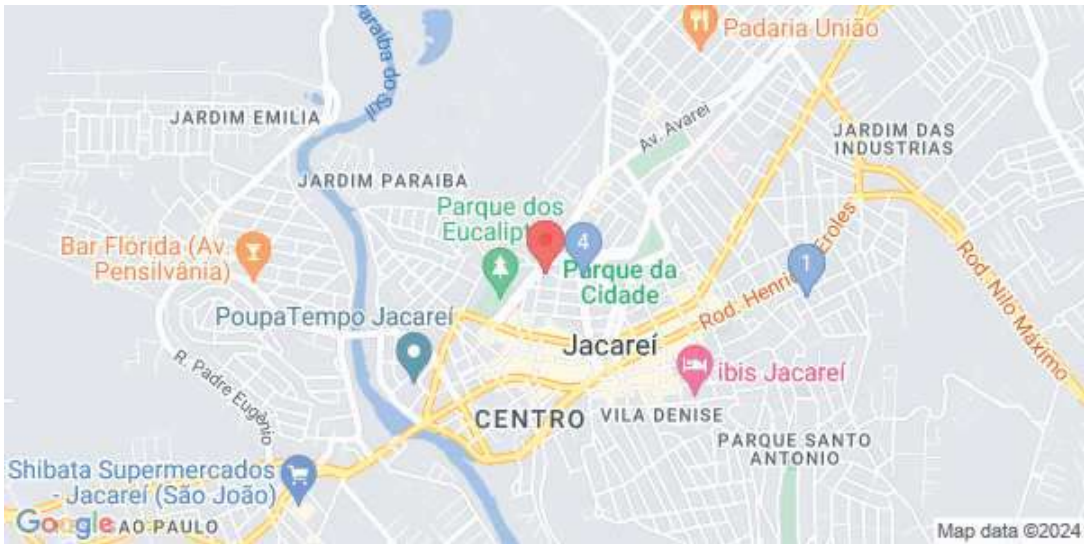


CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m²
1	R$ 1.175.000,00	270,00
2	R$ 690.000,00	154,34
3	R$ 680.000,00	154,00
4	R$ 520.000,00	120,00
5	R$ 510.000,00	128,00
6	R$ 1.060.000,00	294,00
MÉDIA	R$ 772.500,00	186,72

VM = R$ 4.137,14

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 4.137,14	154.34 m^2	R$ 638.525,72

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Av. Gilberto Moreira 239839 - AP. 131 - 13º Andar, Município de Jacareí – SP.

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 4.137,14	154,34	**R$ 638.525,72**

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R$ 638.525,72 (Seiscentos e trinta e oito mil,quinhentos e vinte e cinco Reais e setenta e dois centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

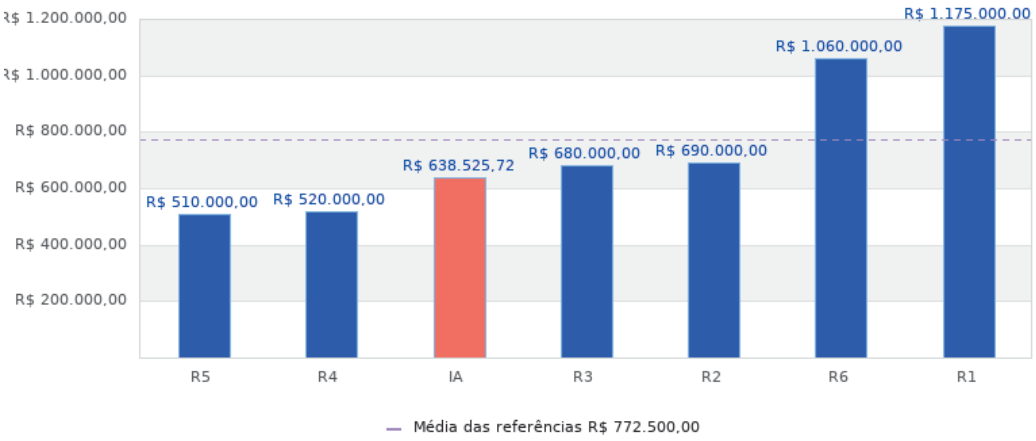
CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Jacareí, 16 de janeiro de 2024



Perito Avaliador: Carlos Alberto de Paula Nascimento

CNAI nº 041153

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO

CRECISP 181231

CNAI 41153

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Dados Pessoais

CPF: 094.029.168-14

Endereço: Rua Punta Del Este, 217

Bairro: Cidade Jardim

Cidade: Jacareí Estado: SP

Telefone 1: (12) 98127-0968 Telefone 2: (12) 2012-0300

E-mail: carlospike@creci.org.br

Formação

Formação Acadêmica SUPERIOR – FMU/FIAM - GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.

Gestão Negócios Imobiliários (cursando) 03/2021

Pericia Judicial 03/2018

Avaliação de imóveis 05/2018

CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis 41153

Negociação módulos I e II Sebrae 11/17

Como gerar negócios na rede social Facebook e outro 04/18 Contratos e Negociação Preliminar FGV 201

Prevenção a lavagem e dinheiro 07/2018

Princípios e direitos básicos do CDC (Universidade de Brasília

Consumo seguro e saúde (universidade de Brasília)

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Experiência

Formação: Corretor de Imóveis habilitada em 07/2012 especializado em avaliação mercadológica de imóveis, consultorias imobiliárias, gestão e administração imobiliária. Experiência: No CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, Coordenador de pesquisas, Delegacia tragional 112.

Informações Complementares

Dados Pessoais Brasileiro, casado, residente na Cidade de Jacareí – SP. Habilidades Profissionais Experiência nas atividades imobiliárias desde 2012 – França Imobiliária. Experiência na área imobiliária como Corretora de Imóveis desde 2012 Avaliadora desde 2017 – (CNAI).

CIRP



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

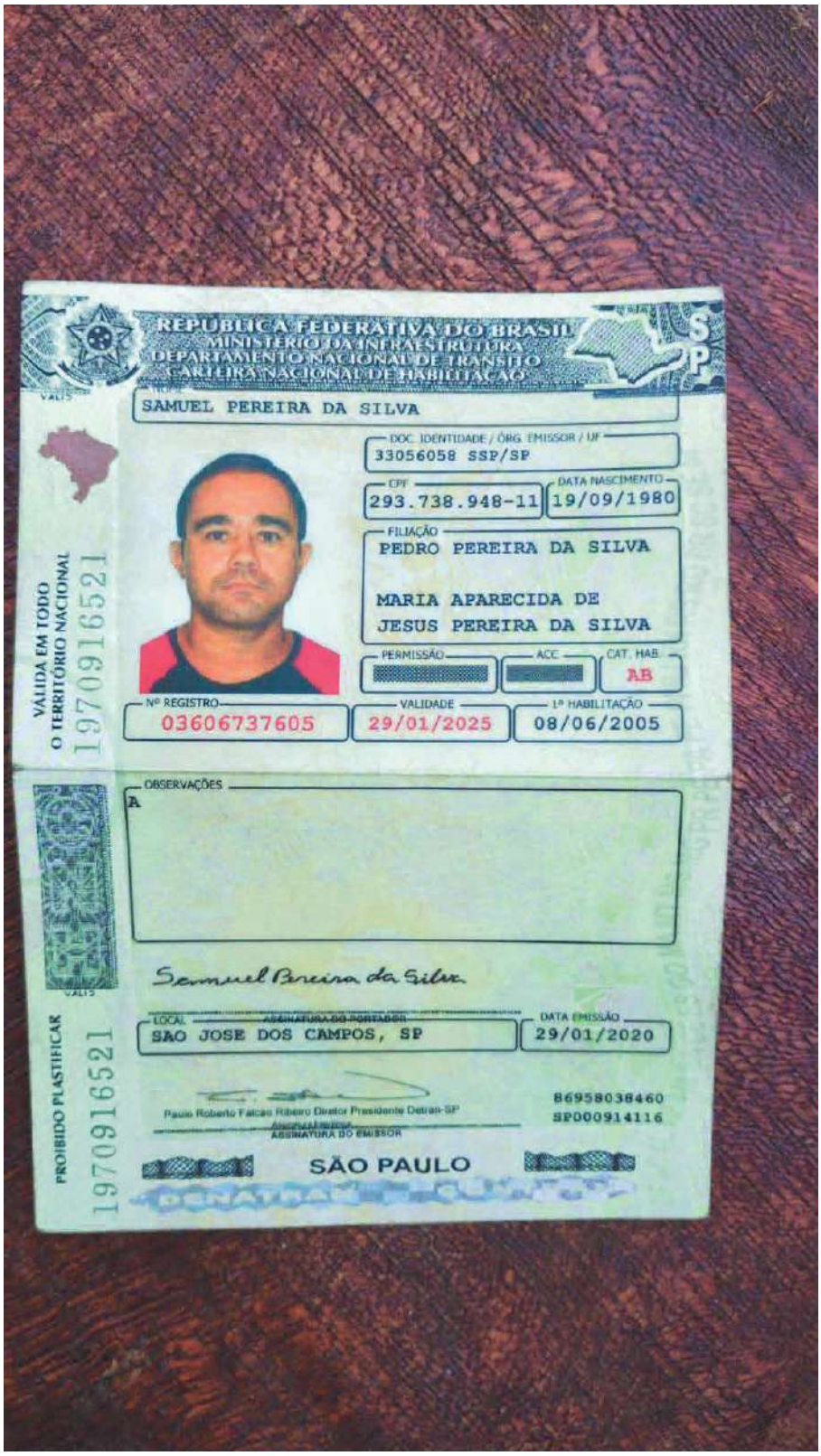
19. ANEXO(S)

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE JACAREI - SP

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
60.327	01 ANVERSO			31 DIA	outubro MÊS	2006 ANO

MATRÍCULA 60.327

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

IMÓVEL: A unidade autônoma designada como **APARTAMENTO Nº 131**, situada no 13º andar do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAJESTIC", sendo o edifício exclusivamente residencial**, na **AVENIDA GILBERTO MOREIRA, nº 129, esquina com a Rua Azevedo Sampaio, VILA APRAZÍVEL**, com a área real privativa de 154,34 m², área real comum de 85,499 m², totalizando 239,839 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 3,21106%, equivalente a 38,532 m², competindo-lhe duas vagas para automóveis de passeio, peruas ou utilitários, localizadas no estacionamento coletivo, no subsolo do empreendimento, numeradas com a mesma numeração designativa do apartamento. O terreno onde se assenta o empreendimento encerra a área total de 1.200,00 m², estando matriculado sob número 9.166.

CADASTRO MUNICIPAL: 44132-23-31-0001-01-025.

PROPRIETÁRIA: NOVA COMERCIAL INCORPORADORA LTDA., com sede na cidade de São José dos Campos - SP, na Avenida São João, nº 1.100, sala 11, Jardim Esplanada, CNPJ/MF nº 01.878.165/0001-23.

REGISTROS ANTERIORES: R-3 (aquisição), em 07 de novembro de 1997; **R-5** (incorporação), em 02 de junho de 1998; **R-21** (instituição e especificação de condomínio), em 31 de outubro de 2006, **todos na matrícula nº 9.166**, estando a **Convenção de Condomínio** registrada sob **nº 4.026 no Livro 3 de Registro Auxiliar**, deste Cartório.

Rogéria Ap. Azevedo de Moraes
ROGÉRIA APARECIDA AZEVEDO DE MORAES
ESCREVENTE AUTORIZADA

AV-1-60.327, em 31 de outubro de 2006.
ABERTURA DE MATRÍCULA. Com fundamento no item 45, alínea "a", capítulo XX, do Provimento CG 58/89 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foi descerrada esta matrícula para a unidade autônoma supra descrita, oriunda da instituição e especificação de condomínio a que se refere o **R-21-9.166**, deste Cartório. (Protocolizado e microfilmado sob nº 136.984).

Rogéria Ap. Azevedo de Moraes
ROGÉRIA APARECIDA AZEVEDO DE MORAES
ESCREVENTE AUTORIZADA

D. Nihil - AV. "ex officio".

CONTINUA NO VERSO

Pág.: 001/004 M.60327

Assinado digitalmente por ALDRYENE COSTA DE ANDRADE - ESCREVENTE AUTORIZADA - 08/08/2023 às 11:45:46
O documento pode ser acessado pelo endereço: https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=L3D045AF78254E932F570C75C69CD127AF5DD763

Certidão emitida pelo SREI
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo nº 0003326-67.2020.8.26.0292 em 08/08/2023 às 18:43 , sob o número WJCI23701094810
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2023 às 18:43 , sob o número WJCI23701094810
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código dTc8agzS.

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

fls. 169

MATRÍCULA 60.327 | FICHA 01 VERSO

CONTINUAÇÃO

AV-2-60.327, em 17 de março de 2010.
ALTERAÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que conforme a AV-23 na matrícula nº 9.166 e documentos pertinentes já arquivados neste Cartório, digitalizados sob número 159.061, juntados às folhas 151 a 157 dos autos do processo de registro do empreendimento denominado "Condomínio Edifício Majestic", a proprietária teve a sua sede social transferida para a Rua Rui Barbosa, nº 379, sala 1006, Centro, nesta cidade de Jacareí-SP.

D. R$ 16,42

MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
ESCREVENTE AUTORIZADA

R-3-60.327, em 16 de setembro de 2014.
VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra de 21 de agosto de 2014, lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, Lº 1.690, páginas 243/246, a proprietária **Nova Comercial Incorporadora Ltda.**, já identificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), a **Humberto Coelho da Costa,** solteiro, maior, empresário, CPF 274.629.018-97, RG 28.583.007-7-SSP/SP, e a **Walkiria Sandra Ribeiro,** solteira, maior, empresária, CPF 250.870.898-44, RG 23.742.029-6-SSP/SP, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de São José dos Campos-SP, na Rua Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.213, apto. 14, Bloco A, Jardim das Indústrias. Consta da escritura que a transação foi feita em cumprimento ao compromisso de venda e compra e posterior cessão e transferência, não registrados, que por força da mesma ficaram inteiramente cumpridos e sem mais efeito. (Protocolizado em 01/09/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 203.827).

D. R$ 1.499,05

Thiago Aranha de Souza
Escrevente Autorizado

Elaine Furukawa
Escrevente Autorizada

R-4-60.327, em 15 de maio de 2015.
Venda e Compra. Por instrumento particular de venda e compra e mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, emissão de cédula de crédito imobiliário e outras avenças, no Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, datado de Jacareí-SP, aos 30 de abril de 2015, com força de escritura pública, assinado pelas partes e testemunhas, os proprietários **Humberto Coelho da Costa** e **Walkiria Sandra Ribeiro**, solteiros, já qualificados, **venderam** o imóvel

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Pág.: 002/004 M.60327

Assinado digitalmente por ALDRYENE COSTA DE ANDRADE - ESCREVENTE AUTORIZADA - 08/08/2023 às 11:45:46
O documento pode ser acessado pelo endereço: https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=L3D045AF78254E932F570C75C69CD127AF5DD763

Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:43 , sob o número WJCI23701094810
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código dTc8agzS.

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

fls. 170

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ – S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ – SP		
60.327	02			15	maio	2015
	ANVERSO	CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA CÓDIGO 11.449-6		DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA 60.327

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

desta matrícula, pelo valor de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), a **Adriana Cristina Martins Perdum**, administradora, CPF 297.502.828-84, RG 50.382.518-9-SSP/SP, e seu marido **Paulo Roberto Perdum**, administrador, CPF 090.801.578-05, RG 23.897.617-8-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, por força de pacto antenupcial registrado sob nº 4.893, Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Jacareí-SP, na Rua Professora Irene de Camargo Penteado Faria, nº 113, Jardim America. O preço pactuado foi pago da forma seguinte: R$ 65.000,00 com recursos próprios e R$ 585.000,00 com financiamento **sob garantia de alienação fiduciária**, conforme o R-5, infra. (Protocolizado em 06/05/2015, digitalizado e microfilmado sob nº 211.425).

Fábio Martins de Andrade
Escrevente Autorizado

D. R$ 1.225,98

R-5-60.327, em 15 de maio de 2015.
Alienação Fiduciária. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R-4, os compradores **Adriana Cristina Martins Perdum** e seu marido **Paulo Roberto Perdum**, já qualificados, **na qualidade de devedores fiduciantes, alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula à **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, **transferindo-lhe a sua propriedade resolúvel**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997, para garantia de um financiamento no valor de **R$ 585.000,00, com recursos oriundos do SBPE**, pagável por meio de 389 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 30/05/2015, no valor inicial de R$ 5.957,61. Constam do instrumento, uma via do qual ficará arquivada neste Cartório, juros, multa e as demais disposições pactuadas. (Protocolizado em 06/05/2015, digitalizado e microfilmado sob nº 211.425).

Fábio Martins de Andrade
Escrevente Autorizado

D. R$ 1.064,93

AV-6-60.327, em 15 de maio de 2015.

CONTINUA NO VERSO

Pág.: 003/004 M.60327

Assinado digitalmente por ALDRYENE COSTA DE ANDRADE - ESCREVENTE AUTORIZADA - 08/08/2023 às 11:45:46
O documento pode ser acessado pelo endereço: https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=L3DD454F78254E932F570C75C69CD127AF5DD763

Certidão emitida pelo SREI
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo nº 0[illegible]/2023 às 18:43 , sob o número WJCI23701094810
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

MATRÍCULA	FICHA
60.327	02
	VERSO

CONTINUAÇÃO

AV-6-60.327, em 15 de maio de 2015.
Cédula de Crédito Imobiliária (CCI) – Integral e Cartular. Conforme instrumento particular de emissão privada de Cédula de Crédito Imobiliário passado na cidade de Jacareí-SP, aos 30 de abril de 2015, nos termos dos artigos 18, 19 e 20 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, a credora fiduciária **Caixa Econômica Federal, já identificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), série 0415, nº 1.4444.0855290-8, tipo integral e cartular,** representativa do seu crédito que na data da emissão era no valor de **R$ 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais).** (Protocolizado em 06/05/2015, digitalizado e microfilmado sob nº 211.425).

Fábio Martins de Andrade
Escrevente Autorizado

D. Nihil (artigo 18, § 6º da Lei 10.931, de 02/08/2004).

CERTIDÃO DIGITAL
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREI - SP

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Certifico ainda, que a presente reprodução está conforme o original e nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a ônus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Jacareí/SP, data e hora indicados abaixo.

CONTINUA NA FICHA Nº

Assinado digitalmente por ALDRYENE COSTA DE ANDRADE - ESCREVENTE AUTORIZADA - 08/08/2023 às 11:45:46
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=13DD454F78254E932F57DC75C69CD127AF5DD763

Ao Oficial.....	R$ 40,91
Ao Estado.....	R$ 11,63
Ao SEFAZ.....	R$ 7,56
Ao Reg.Civil.:	R$ 2,15
Ao Trib.Just.:	R$ 2,81
Ao Município	R$ 2,05
Ao FEDMP...:	R$ 1,86
Total.....	R$ 69,47

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia útil anterior.
Jacareí 08 de agosto de 2023
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60 "e").
Pedido: 318534
Nº Selo: 1144963C331863400001123R
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Pág.: 004/004 M.86327

Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:43 , sob o número WJCI23701084810
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código dTc8agzS.

CARLOS ALBERTO DE PAULA NASCIMENTO
PERITO AVALIADOR CARLOS PIKE - 12-98127-0968
Punta Del Este - CEP 12.320-150 Jacareí SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código 6PLoxCAJ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 01/11.

Imóvel Avaliando:	Um Apartamento na Avenida Gilberto Moreirar, n° 129, unidade 131, Bairro Vila Aprazível, município de Jacareí/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização
Interessado:	**Samuel Perreira da Silva** **CPF nº 293.738.948-11**
Avaliador:	Carlos Fabricio Paiva
Data:	22 de Janeiro de 2024

CARLOS FABRICIO PAIVA
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2ª. REGIÃO n° 157.659-F
Rua Lucinda Leite de Siqueira n° 71, Cidade Jardim – Jacareí/SP.
CEP 12320-510 – Telefone/Whatsapp (12) 98825-6204

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

Ilmo. Sr. Samuel Perreira da Silva

Carlos Fabricio Paiva, Corretor de Imóveis com registro no CRECI n° 157.659-F a 2ª Região (Brasil), domiciliado à Rua Lucinda Leite de Siqueira, n° 71, Bairro Cidade Jardim, Jacareí/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário diplomado sob o nº 13.417, contratado por V.S.ª, vem apresentar-lhe o presente Laudo de Avaliação Mercadológica.

PARACER TÉCINCO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

NÚMERO DESTE PARECER DE AVALIAÇÃO - 001/2024

IMÓVEL AVALIANDO

1.1 O imóvel avaliando, de propriedade de Adriana Cristina Martins Perdum e seu marido Paulo Roberto Perdum, qualificados na matrícula do imóvel e localizada a unidade no edifico Majestic na esquina da Avenida Gilberto Moreia com a Azevedo Sampaio, Bairro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

Vila Aprazível, no município de Jacareí/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula registrada no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jacareí-SP sob o n.º 60.327 e, Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jacareí-SP, com Inscrição Imobiliária Municipal nº 44132-23-31-0001-01-025.

*"*A unidade autônoma designada, sob a matrícula n° 60.327, como APARTAMENTO N° 131, situada no 13º andar do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAJESTIC", sendo o edifício exclusivamente residencial, na AVENIDA GILBERTO MOREIRA, nº 129, esquina com a Rua Azevedo Sampaio, VILA APRAZÍVEL, com a área real privativa de 154,34 m², área real comum de 85,499 m², totalizando 239,839 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 3,21106%, equivalente a 38,532 m², competindo-lhe duas vagas para automóveis de passeio, peruas ou utilitários, localizadas no estacionamento coletivo, no subsolo do empreendimento, numeradas com a mesma numeração designativa do apartamento. O terreno onde se assenta o empreendimento encerra a área total de 1.200,00 m², estando matriculado sob número 9.166"

VISTORIA

O edifício analisado possui uma construção de 20 anos, está localizado numa via pública onde possuí rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, tv a cabo, pavimentação e em seu entorno imóveis residenciais. escolas de ensino fundamental , médio e superior, supermercado, shopping center, padaria, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis em um raio de 3 Km. Não sendo feita a avaliação presencial da unidade em questão e somente com dados captados

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no municipio, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em médio espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo de Imóveis de Mercado**, para uma compração de imóveis de mesma semelhança e na proximidade do imóvel avaliado.

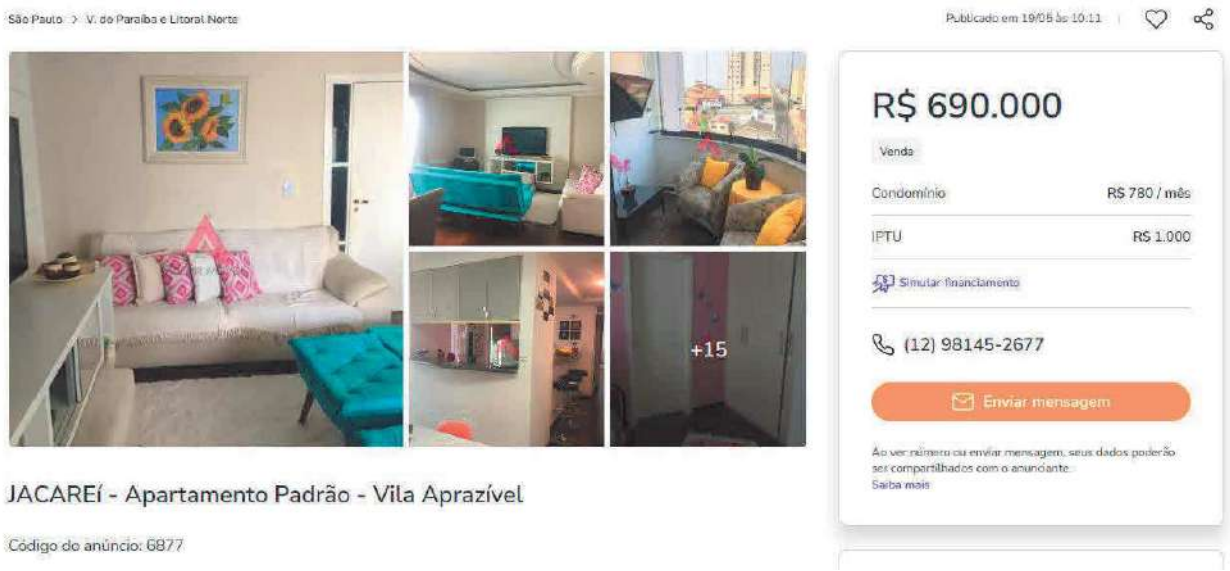
PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (três) imóveis com características semelhantes ao avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se no site da consulta:

01 – Apartamento no mesmo edifício Majestic – R$ 690.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/jacarei-apartamento-padrao-vila-aprazivel-1187306003?lis=listing_1000



02 – Apartamento no mesmo edifício Majestic – R$ 700.000,00

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/apartamento-edificio-majestic-jacarei-sp-venda-estuda-permuta-1141552016?lis=listing_1000



03 – Apartamento COBERTURA no mesmo edifício Majestica (280 m²) – R$ 1.300.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

Apartamento cobertura 4 quartos à venda - Vila Aprazível, Jacareí - SP https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/cobertura-duplex-espetacular-com-280m-a-venda-jacarei-1236744820?lis=listing_1000



EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) ***Cálculo da Média Aritmética:***

$$\textbf{Média Aritmética} = \frac{\textbf{Somatório dos valores pesquisados}}{\textbf{Número de metragem pesquisadas}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 2.690.000,00}}{588,68}$$

Média Aritmética = R$ 4.569,54 /m²

Valor do imóvel Avaliado (154,34 m²) = R$ 705.263,64

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

– Dados Cadastrais do Imovel;

Cadastro sob nº 44132-23-31-0001-01-025

Valor do Imposto anual: R$ 1.753,17

Valor do imposto mensal: R$ 184,54

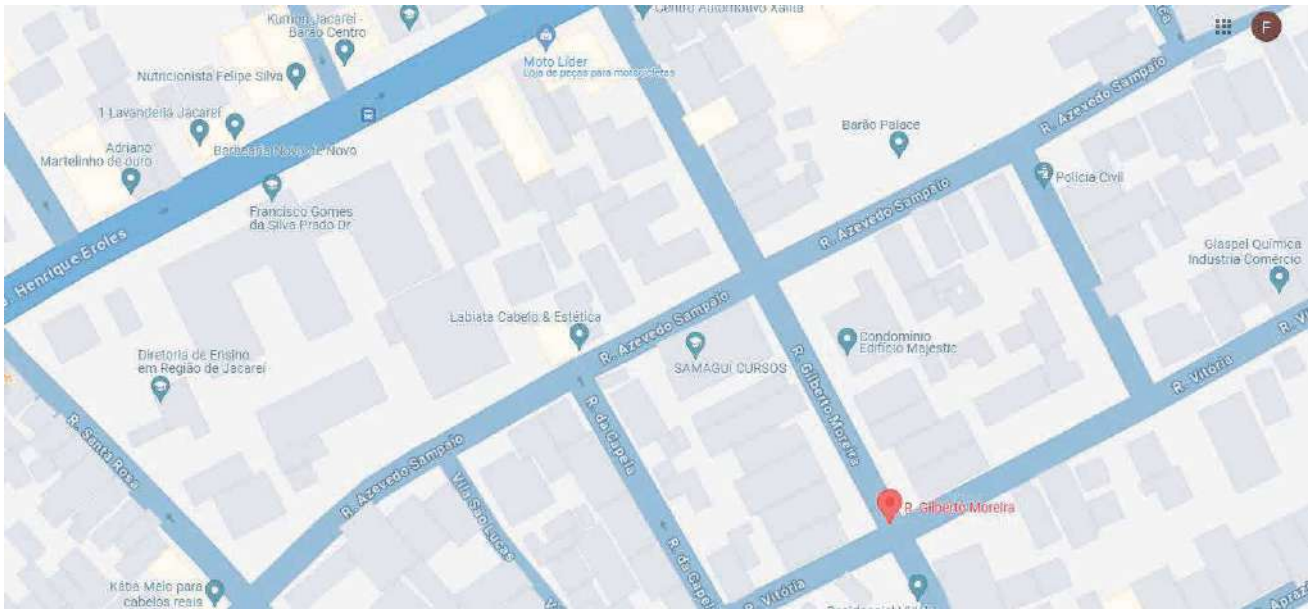
Valor venal do terreno (38,53 m²): R$ 17.530,88

Valor venal da construção (239,83 m²): R$ 177.531,57

Valor venal total do imóvel:R$ 195.062,45

2 – Localização do imóvel avaliado:

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



FOTOA DO EDIFÍCIO

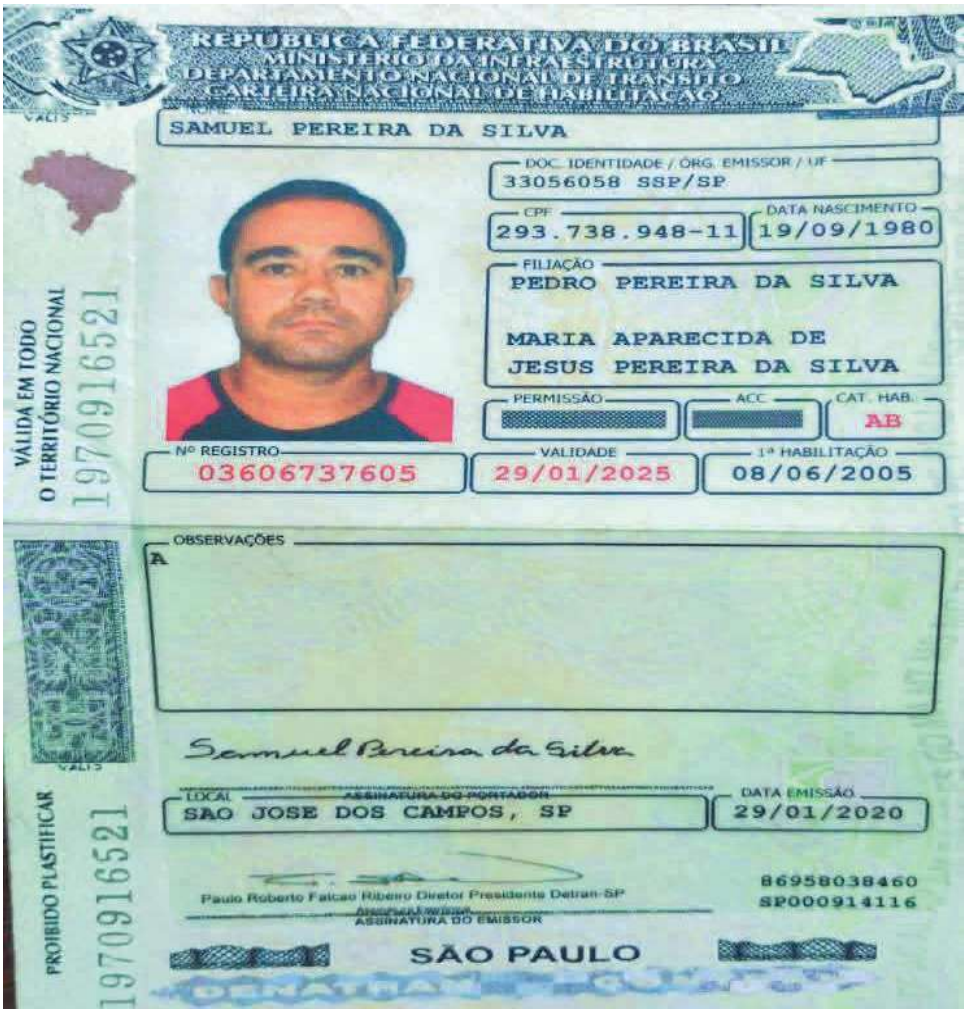




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

3 – Documetos apresetados:

- Dados do Solicitante



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

- Matricula do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
60.327	01			31 (DIA)	outubro (MÊS)	2006 (ANO)

MATRÍCULA 60.327

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

IMÓVEL: A unidade autônoma designada como **APARTAMENTO Nº 131**, situada no 13º andar do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAJESTIC"**, **sendo o edifício exclusivamente residencial**, na **AVENIDA GILBERTO MOREIRA, nº 129, esquina com a Rua Azevedo Sampaio, VILA APRAZÍVEL**, com a área real privativa de 154,34 m², área real comum de 85,499 m², totalizando 239,839 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 3,21106%, equivalente a 38,532 m², competindo-lhe duas vagas para automóveis de passeio, peruas ou utilitários, localizadas no estacionamento coletivo, no subsolo do empreendimento, numeradas com a mesma numeração designativa do apartamento. O terreno onde se assenta o empreendimento encerra a área total de 1.200,00 m², estando matriculado sob número 9.166.

CADASTRO MUNICIPAL: 44132-23-31-0001-01-025.

PROPRIETÁRIA: NOVA COMERCIAL INCORPORADORA LTDA., com sede na cidade de São José dos Campos - SP, na Avenida São João, nº 1.100, sala 11, Jardim Esplanada, CNPJ/MF nº 01.678.165/0001-23.

REGISTROS ANTERIORES: **R-3** (aquisição), em 07 de novembro de 1997; **R-5** (incorporação), em 02 de junho de 1998; **R-21** (instituição e especificação de condomínio), em 31 de outubro de 2006, **todos na matrícula nº 9.166**, estando a **Convenção de Condomínio** registrada sob **nº 4.028 no Livro 3 de Registro Auxiliar**, deste Cartório.

ROSÉRIA APARECIDA AZEVEDO DE MORAES
ESCREVENTE AUTORIZADA

AV-1-60.327, em 31 de outubro de 2006.
ABERTURA DE MATRÍCULA. Com fundamento no item 45, alínea "a", capítulo XX, do Provimento CG 58/89 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foi descerrada esta matrícula para a unidade autônoma supra descrita, oriunda da instituição e especificação de condomínio a que se refere o **R-21-9.166**, deste Cartório. (Protocolizado e microfilmado sob nº 136.984).

ROSÉRIA APARECIDA AZEVEDO DE MORAES
ESCREVENTE AUTORIZADA

D. Nihil - AV. "ex officio".

CONTINUA NO VERSO

Assinado digitalmente por ALORYENE COSTA DE ANDRADE - ESCREVENTE AUTORIZADA - 06/06/2023 às 11:45:48
O documento pode ser acessado pelo endereço https://registradores.com.br/verificador.aspx?chave=1200647D1540C0F7BC5E9BCB2214D0D6E

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.



MATRÍCULA 60.327 | FICHA 01 VERSO

CONTINUAÇÃO

AV-2-60.327, em 17 de março de 2010.
ALTERAÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que conforme a AV-23 na matrícula nº 9.165 e documentos pertinentes já arquivados neste Cartório, digitalizados sob número 159.061, juntados às folhas 151 a 167 dos autos do processo de registro do empreendimento denominado "Condomínio Edifício Majestic", a proprietária teve a sua sede social transferida para a Rua Rui Barbosa, nº 379, sala 1006, Centro, nesta cidade de Jacareí-SP.

D. R$ 16,42

MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
ESCREVENTE AUTORIZADA

R-3-60.327, em 16 de setembro de 2014.
VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra de 21 de agosto de 2014, lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, Lº 1.690, páginas 243/246, a proprietária **Nova Comercial Incorporadora Ltda.**, já identificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), a **Humberto Coelho da Costa**, solteiro, maior, empresário, CPF 274.629.018-97, RG 28.563.007-7-SSP/SP, e a **Walkiria Sandra Ribeiro**, solteira, maior, empresária, CPF 250.870.898-44, RG 23.742.029-6-SSP/SP, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de São José dos Campos-SP, na Rua Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.213, apto. 14, Bloco A, Jardim das Indústrias. Consta da escritura que a transação foi feita em cumprimento ao compromisso de venda e compra e posterior cessão e transferência, não registrados, que por força da mesma ficaram inteiramente cumpridos e sem mais efeito. (Protocolizado em 01/09/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 203.827).

D. R$ 1.499,05

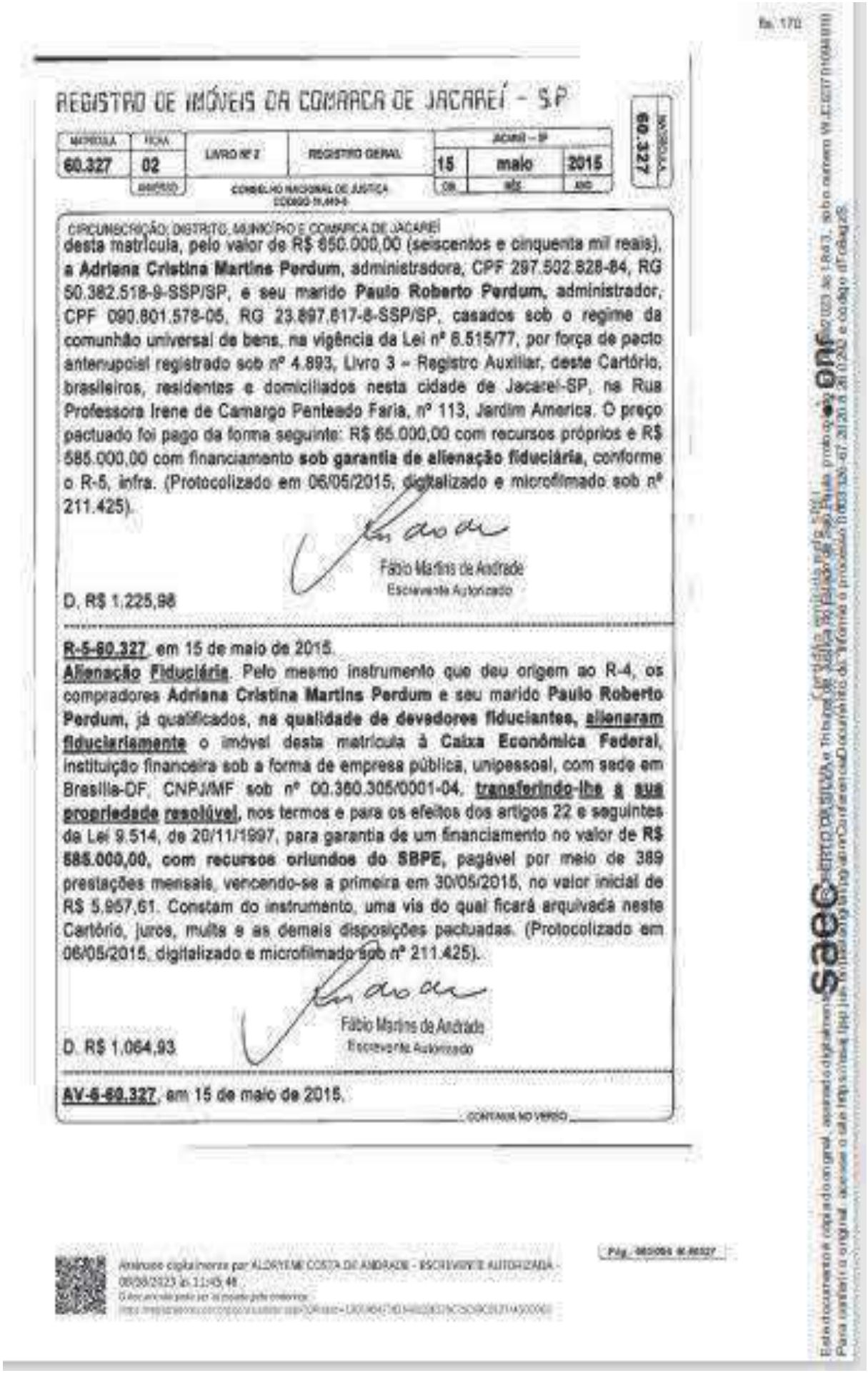
Thiago Acanfora de Souza
Escrevente Autorizado

Elaine Furukawa
Escrevente Autorizada

R-4-60.327, em 15 de maio de 2015.
Venda e Compra. Por instrumento particular de venda e compra e mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, emissão de cédula de crédito imobiliário e outras avenças, no Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, datado de Jacareí-SP, aos 30 de abril de 2015, com força de escritura pública, assinado pelas partes e testemunhas, os proprietários **Humberto Coelho da Costa e Walkiria Sandra Ribeiro**, solteiros, já qualificados, **venderam** o imóvel

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ – SP		
60.327	02			15	maio	2015
		CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA CÓDIGO 11.469-6		DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA 60.327

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

desta matrícula, pelo valor de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), a **Adriana Cristina Martins Perdum**, administradora, CPF 297.502.828-84, RG 50.382.518-9-SSP/SP, e seu marido **Paulo Roberto Perdum**, administrador, CPF 090.801.578-05, RG 23.897.617-8-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, por força de pacto antenupcial registrado sob nº 4.893, Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Jacareí-SP, na Rua Professora Irene de Camargo Penteado Faria, nº 113, Jardim America. O preço pactuado foi pago da forma seguinte: R$ 65.000,00 com recursos próprios e R$ 585.000,00 com financiamento **sob garantia de alienação fiduciária**, conforme o R-5, infra. (Protocolizado em 06/05/2015, digitalizado e microfilmado sob nº 211.425).

Fábio Martins de Andrade
Escrevente Autorizado

D. R$ 1.225,98

R-5-60.327, em 15 de maio de 2015.
Alienação Fiduciária. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R-4, os compradores **Adriana Cristina Martins Perdum** e seu marido **Paulo Roberto Perdum**, já qualificados, **na qualidade de devedores fiduciantes, alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula à **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, **transferindo-lhe a sua propriedade resolúvel**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997, para garantia de um financiamento no valor de **R$ 585.000,00, com recursos oriundos do SBPE**, pagável por meio de 389 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 30/05/2015, no valor inicial de R$ 5.957,61. Constam do instrumento, uma via do qual ficará arquivada neste Cartório, juros, multa e as demais disposições pactuadas. (Protocolizado em 06/05/2015, digitalizado e microfilmado sob nº 211.425).

Fábio Martins de Andrade
Escrevente Autorizado

D. R$ 1.064,93

AV-6-60.327, em 15 de maio de 2015.

CONTINUA NO VERSO

Pág. 060061 da 60327

Assinado digitalmente por ALDEYEMI COSTA DE ANDRADE - ESCREVENTE AUTORIZADA - 08/08/2023 às 11:45:48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

fls. 171

MATRÍCULA	FOLHA
60.327	02
	VERSO

CONTINUAÇÃO

AV-6-60.327, em 15 de maio de 2015.
Cédula de Crédito Imobiliária (CCI) – Integral e Cartular. Conforme instrumento particular de emissão privada de Cédula de Crédito Imobiliário passado na cidade de Jacarei-SP, aos 30 de abril de 2015, nos termos dos artigos 18, 19 e 20 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, a credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, já identificada, emitiu a **Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), série 0415, nº 1.4444.0855290-8, tipo integral e cartular**, representativa do seu crédito que na data da emissão era no valor de **R$ 586.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais)**. Protocolizado em 06/05/2015, digitalizado e microfilmado sob nº 211.425).

Fábio Martins de Andrade
Escrevente Autorizado

D. Nihil (artigo 18, § 6º da Lei 10.931, de 02/08/2004).

CERTIDÃO DIGITAL
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREI - SP

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Certifico ainda, que a presente reprodução está conforme o original e nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a ônus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Jacarei/SP, data e hora indicados abaixo.

CONTINUA NA FICHA Nº

Assinado digitalmente por ALDRYENE COSTA DE ANDRADE - ESCREVENTE AUTORIZADA - 05/09/2023 às 11:45:06

Certidão expedida com base no artigo 19 §1º da Lei 6.015/73 e Provimento CG 58/89 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo nº 586023 de 1843; sob o número WJCI24700098570 do site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e o código HJeLxzzt.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Conclui-se que **o Valor de Mercado de cada imóvel objeto deste Laudo de Análise Mercadológica é de R$ 705.263,64 (setecentos e cinco mil, duzentos esecenta e três reais e secenta e quatro centavos)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo.

Jacareí/SP, 22 de janeiro de 2024.

Carlos Fabricio Paiva
CRECI/SP nº 157.659 -F

CURRÍCULO DO AVALIADOR

- **Nome:** Carlos Fabricio Paiva
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI**: 157.659-F, 2ª Região (Brasil)
- **Formação Profissional:** TTI – IBRESP (Técnico de Transações Imobiliárias), Lucro Imobiliário (CRECI-SP), Avaliador de Imóveis (CRECI-SP), Perito Judicial (CRECI-SP), Documentação Imobiliária (CRECI-SP), Locação e Admiração Imobiliária (CRECI-SP), Técnico em Eletrônica (CTI/UNIVAP- SÂO JOSÉ DOS CAMPOS) e formação de curso superior em Meio Ambiente e Recursos Hídricos (FATEC-Jacareí)
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2015, com larga experiência na compra e venda de imóveis
- **Endereço:** Rua Lucinda Leite de Siqueira, n° 71, Cidade Jardim, Jacareí/SP
- **Telefone:** (12) 98825-6204
- **E-mail:** fabriciopaiva1971@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 16:46 , sob o número WJCI24700098570
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código HJeLxzzt.

5 - ALTERAÇÕES CONTRATUAIS/RENEGOCIAÇÕES

Data	TP	Ocorrência
03/05/2023	116	Incorporação de Encargos em Atraso ao Saldo Devedor, com Aumento do Encargo Mensal
06/04/2020	116	Incorporação de Encargos em Atraso ao Saldo Devedor, com Aumento do Encargo Mensal
06/04/2020	240	MORATORIA TC 108 OU PAUSA ESTENDIDA TC 208
28/03/2018	116	Incorporação de Encargos em Atraso ao Saldo Devedor, com Aumento do Encargo Mensal
01/08/2016	115	INCORP AUTOMATICA E QUIT PREST
30/07/2015	281	Exclusão de Convênio por Inadimplência
30/04/2015	001	Inclusão de Financiamento a Pessoa Física

6 - SITUAÇÕES ESPECIAIS DO CONTRATO

Número	Situação Especial
117	SIT INIBE POSTAGEM DE BOLETO - CONTRATO COM DEBITO EM C
204	SIT SUCOF/LASTRO LCI
375	SIT PENHORA DE DIREITOS EM ACAO DE TERCEIROS
132	SIT DEBITO EM CONTA DO ENCARGO MENSAL
063	SIT CONTRATO SEM COBERTURA DE FCVS
103	SIT CONTRATO ENCERRADO INSUCESSO COB. TERCEIRIZADA
519	PAUSA EMERGENCIAL COVID 19

7 - POSIÇÃO DA DÍVIDA/DEMONSTRATIVO DE DÉBITO

Data de Referência	Prazo Remanescente	Quantidade de Encargos em Atraso	Período Atraso	Encargos em Atraso
19/01/2024	287	2	11/2023 a 12/2023	0,00

Mora + Multa	Diferença de Prestações	Total Atraso	Saldo Devedor	Juros Diários, Seguros, Devolução FGTS
483,35	-79,7100	12.182,13	512.533,55	2.499,70

Dívida Total
527.347,97

8 - GARANTIA

Tipo de Garantia	Valor da Garantia
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	650.000,00

Belo Horizonte / MG, 19 de Janeiro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON FREIRE JARDIM DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2024 às 15:45 , sob o número WJCI24700132639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003326-67.2020.8.26.0292 e código PK2Mgw6G.