



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

## ÍNDICE

	PÁGINA
1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER .....	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE .....	2
3 – FINALIDADE DO PARECER .....	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO .....	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	2
6 – PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO .....	2
7 – METODOLOGIA EMPREGADA .....	2
8 – DOCUMENTOS .....	3
9 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL .....	4
10 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO .....	5
11 – TABELA DAS AMOSTRAS .....	5
12 – AMOSTRAS ANALISADAS .....	5
13 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
14 – ENCERRAMENTO .....	8
15 – AVALIAÇÃO .....	8
16 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL .....	9
17 – ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL .....	13

## 1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

14 de julho de 2023.

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do escritório *Barroso Fontelles, Barcellos, Mendonça & Associados*, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 39.093.331/0001-59, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 4º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20031-191.

## 3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

## 4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Rua Lucrecia Borges, chácara 127, no bairro Jardim Califórnia, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06409-160.

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno com área total de 3.402,50m<sup>2</sup>, com 21,50 metros de frente para a Rua Lucrecia Borges, 90,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, 134,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, e 40,00 metros nos fundos.

## 6. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

ERNESTO PIRES DE CARVALHO, inscrito no CPF/MF sob o nº 846.649.918-00, e ROSELI RAMOS MOREIRA PIRES DE CARVALHO, inscrita no CPF/MF sob o nº 274.717.358-56.

## 7. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

8. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 16.307, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri/SP;
- Certidão municipal expedida pela Prefeitura de Barueri, Inscrição nº 24364.42.72.0581.00.000.2.

MATRÍCULA

16307

FOLHA

001

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

O oficial *[Assinatura]*

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO, consistente da CHACARA Nº 127, - do "JARDIM CALIFORNIA", situada no Bairro da Cruz/Preta, neste distrito, município e Comarca de Barueri, que assim se descreve: "mede 21,50 metros de frente para a RUA LUCRÉCIA BORGES, antiga rua sete, antes estrada sete; do lado direito de quem de frente olha para o terreno, mede 90,00m (noventa metros) da frente aos fundos, confrontando com/ Manoel dos Santos Ramos e João Molina; 40,00 metros nos fundos, confrontando com a chácara nº 99 e 134,00 metros do lado esquerdo, confrontando com as chácaras 128 e 129, encerrando dito imóvel, que é de forma irregular, a área de 3.402,50 metros quadrados; devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri, sob nº24104-00-11-0581-00-000-2.

**PROPRIETÁRIOS:** AMOR PIROZZELLI, brasileiro, comerciante, e s/mulher NORMA BUTORI PIROZZELLI, italiana, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei /-6.515/77, residentes à rua Dr. Prof. José Marques Cruz, nº 225, na Capital deste Estado, ele portador da céd. de ident. RG. 3.800.828, SP e ela da cart. de ident. p/ estrangeiros, - RG. 1.900.704, SP, portadores do CIC. nº 020.425.258-04.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição nº 10.744, deste Registro Imobiliário. Dou fé, Barueri, 12 de Setembro de 1.979. O Escrevente Hab.: *[Assinatura]* (WALDIR CORRÊA). O OFICIAL GERALDO LUPO).

-x-

---

**R.01 -M- 16307.-** Barueri, 12 de Setembro de 1.979.-

Por Escritura Pública lavrada no dia 01 de junho de 1.979, às fls. 17, Livro nº 813, no 14º Tabelião de Notas da Capital deste Estado, os proprietários acima referidos e qualificados, **TRANSMITIRAM**, a título de Venda e Compra, o imóvel todo supra descrito, a **WALTER MUNIR AZAR**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, com **LAURA TORRES AZAR** pecuarista, residente na Capital deste Estado, à R. Antônio/Gouveia Giudice, nº 94, RG. 1.782.013, SP, CIC. nº 222.239.-088; Dr. **FRANCISCO JOSÉ VILLAS BÔAS**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, com **ARMANDA CAVALIERE VILLAS BÔAS**, médico, residente na Capital/ deste Estado, à rua Oscar Freire, 1.406, aptº 12, RG. 1279-033, SP, CIC. 010.673.978; e, **SYLVIA IRMGARD BARBORSICK**, brasileira, solteira e maior, do lar, residente na Capital / deste Estado, à rua Purpurina, 524, RG. 2.738.139, SP, CIC. 661.284.478-72, pelo valor de CR\$32.500,00, com as condições da escritura, sendo que o valor venal é de CR\$25.045,00. Dou fé. O Esc. Hab.: *[Assinatura]* (WALDIR CORRÊA). O OFICIAL GERALDO LUPO).

-x-

**-continua no verso-**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2023 às 22:11, sob o número WPIN23701531595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0461819-74.1999.8.26.0011 e código 58p8gu8Z.



**9. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL**

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de Barueri pelo número:

**24364.42.72.0581.00.000.2**

Conforme cadastro da Prefeitura para o exercício 2023, constam os seguintes dados para o imóvel avaliando:

Área do Terreno	3.402,50 m <sup>2</sup>
Área Construída	0,00



## Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo

**SECRETARIA DE FINANÇAS**

Departamento de Tributos Imobiliários

### CERTIDÃO POSITIVA

Nº 031786/2023i

Inscrição Atual.....:	24364.42.72.0581.00.000.2
Inscrição Anterior...:	24104.00.11.0581.00.000.2
Logradouro.....:	RUA LUCRECIA BORGES
Nº Atual.....:	385/391/393
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	
Bairro.....:	JARDIM CALIFORNIA / CALIFORNIA
Quadra.....:	
Lote.....:	CH-127
Área do Terreno.....:	3402.50
Área da Edificação...:	0.00

#### TRIBUTOS E PERÍODOS

##### Imposto Predial e Territorial Urbano .

**CERTIFICAMOS**, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada e à vista das informações, que referente ao imóvel acima identificado, **EXISTE DÉBITO EM ABERTO** nesta Prefeitura, débito inscrito ou não em dívida ativa, referente ao(s) tributo(s) acima indicado(s)

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço:  
<http://www.barueri.sp.gov.br>  
**Certidão expedida gratuitamente.**  
 Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005

**Informações para Verificação de Autenticidade**

Nº de Inscrição :	<b>24364.42.72.0581.00.000.2</b>
Código de autenticidade :	<b>646M.9166.7811.7484007-E</b>
Data de emissão :	<b>27/06/2023</b>
Hora de emissão :	<b>16:50:39</b>



**10. LEVANTAMENTO COMPARATIVO**

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 537,50 à R\$ 714,29, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 615,89 para o imóvel avaliando.

**11. TABELA DAS AMOSTRAS**

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NA CIDADE DE BARUERI-SP / NO BAIRRO JARDIM CALIFÓRNIA				
TERRENO COM ÁREA DE 3.402,50m²				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	BAIRRO	ÁREA TERRENO	VALOR DE VENDA	VALOR DO M²
Barueri/SP	Jardim Califórnia	2.400,00 m²	R\$ 1.290.000,00	R\$ 537,50
Barueri/SP	Jardim Califórnia	2.672,00 m²	R\$ 1.500.000,00	R\$ 561,38
Barueri/SP	Jardim Califórnia	2.661,00 m²	R\$ 1.500.000,00	R\$ 563,70
Barueri/SP	Jardim Califórnia	1.708,00 m²	R\$ 1.200.000,00	R\$ 702,58
Barueri/SP	Jardim Califórnia	1.680,00 m²	R\$ 1.200.000,00	R\$ 714,29

**12. AMOSTRAS ANALISADAS**



(11) 95035-2116 | (11) 3692-4348

MK Prime Imóveis  
Avenida Flora, 350 - Jaguaribe

**OPORTUNIDADE . Terreno a Venda em Barueri SP, Jardim Califórnia.**

Venda: R\$ 1.290.000,00  
IPTU: R\$ 120,00

**Código: 7321**




Área total	2400, m²
Venda	R\$ 1.290.000,00
IPTU	R\$ 120,00
- Estuda permuta	
- Aceita financiamento	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2023 às 22:11, sob o número WPIN23701531595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0461819-74.1999.8.26.0011 e código 58p8gu8Z.

**Terreno, 2.672 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 1.500.000- Jardim Califórnia - Barueri/SP**

TE0258-A1B

**Fotos** **Mapa**

2.672 m<sup>2</sup>

**Venda** **R\$ 1.500.000**  
R\$ 561/m<sup>2</sup>

**TERRENO PARA VENDA 2.661 M<sup>2</sup>  
JARDIM CALIFÓRNIA - BARUERI**

VENDA **R\$ 1.500.000,00** IPTU **R\$ 78,54**

**Fotos do imóvel**

**Informações do imóvel**

Ref. 5908

**TERRENO PARA VENDA 2.661 M<sup>2</sup>  
JARDIM CALIFÓRNIA - BARUERI**

Terreno de 2.661 m<sup>2</sup> com sua topografia em Active

Agende sua visita

ATTITUDE IMOVEIS

- Transação: Venda
- Finalidade: Residencial
- Tipo de imóvel: Terreno
- Cidade: Barueri - SP
- Bairro: Jardim Califórnia
- Metragem: 2661
- Área total: 2661 m<sup>2</sup> **R\$ 563,70/m<sup>2</sup>**

**Características do imóvel**

- Água Encanada
- Energia Elétrica
- Rede de Esgoto
- Rua Asfaltada


Entrar 

**Terreno, 1.708 m², à venda por R\$ 1.200.000- Jardim Califórnia - Barueri/SP**

TE0115-A1B


Fotos 
Mapa 




♥
✉


1.708 m²

**Venda** **R\$ 1.200.000**  
R\$ 703/m²



Rua Nove de Julho, 15, Centro - Santana de Parnaíba/SP, 06501-040




 (11) 4154-5889

 (11) 94701-2623

---

**Terreno à Venda em Barueri/ SP - Ref: 1340** **R\$1.200.000,00/VENDA**

Rua Chaves - Jardim Califórnia - Barueri/SP

**Áreas**

✓ Área Total: 1.680m²   ✓ Terreno Frente: 30m   ✓ Terreno Direita: 53m   ✓ Terreno Esquerda: 59m

**Descrição do imóvel**

*As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.*

**Dados Financeiros**

IPTU: R\$1.140,00/Anual

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2023 às 22:11, sob o número WPIN23701531595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0461819-74.1999.8.26.0011 e código 58p8gu8Z.



### 13. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de terrenos para venda no entorno, cujos preços pedidos para venda mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Em observância aos principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel avaliando possui um bom índice de atratividade.

### 14. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 14 de julho de 2023, composto de 13 (treze) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 615,89. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do terreno situado na Rua Lucrecia Borges, chácara 127, no bairro Jardim Califórnia, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06409-160, com 3.402,50m<sup>2</sup>, corresponde a **R\$ 2.095.565,00 (dois milhões e noventa e cinco mil e quinhentos e sessenta e cinco reais).///**

### 15. AVALIAÇÃO

#### IMÓVEL AVALIADO:

*Terreno com área total de 3.402,50m<sup>2</sup>, situado na Rua Lucrecia Borges, chácara 127, no bairro Jardim Califórnia, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06409-160.*

**VALOR AVALIADO: R\$ 2.095.565,00 (dois milhões e noventa e cinco mil e quinhentos e sessenta e cinco reais).**

**MÊS/ANO REFERÊNCIA: Julho/2023**

  
POMPEIA IMÓVEIS LTDA.  
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

ANEXOS

16. ANEXO I - CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA 16307

FOLHA 001

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O oficial

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO, consistente da CHACARA Nº 127, - do "JARDIM CALIFORNIA", situada no Bairro da Cruz/ Preta, neste distrito, município e Comarca de Barueri, que assim se descreve: "mede 21,50 metros de frente para a RUA LUCRÉCIA BORGES, antiga rua sete, antes estrada sete; do lado do direito de quem de frente olha para o terreno, mede 90,00m (noventa metros) da frente aos fundos, confrontando com Manoel dos Santos Ramos e João Molina; 40,00 metros nos fundos, confrontando com a chácara nº 99 e 134,00 metros do lado esquerdo, confrontando com as chácaras 128 e 129, encerrando dito imóvel, que é de forma irregular, a área de 3.402,50 metros quadrados; devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri, sob nº24104-00-11-0581-00-0002.

**PROPRIETÁRIOS:** AMOR PIROZZELLI, brasileiro, comerciante, e a mulher NORMA BUTORI PIROZZELLI, italiana, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes à rua Dr. Prof. José Marques Cruz, nº 225, na Capital deste Estado, ele portador da céd. de ident. RG. 3.800.828, SP e ela da cart. de ident. p/ estrangeiros, RG. 1.900.704, SP, portadores do CIC. nº 020.425.258-04. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição nº 10.744, deste Registro Imobiliário. Dou fé, Barueri, 12 de Setembro de 1.979. O Escrevente Hab.: WALDIR CORRÊA. O OFICIAL GERALDO LUPO.

**R.01 -M- 16307**.- Barueri, 12 de Setembro de 1.979.-  
 Por Escritura Pública lavrada no dia 01 de junho de 1.979, às fls. 17, Livro nº 813, no 14º Tabelionato de Notas da Capital deste Estado, os proprietários acima referidos e qualificados, TRANSMITIRAM, a título de Venda e Compra, o imóvel todo supra descrito, a WALTER MUNIR AZAR, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, com LAURA TORRES AZAR, pecuarista, residente na Capital deste Estado, à R. Antônio Gouveia Giudice, nº 94, RG. 1.782.013, SP, CIC. nº 222.239-088; Dr. FRANCISCO JOSÉ VILLAS BOAS, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, com ARMANDA CAVALIERE VILLAS BOAS, médico, residente na Capital deste Estado, à rua Oscar Freire, 1.406, aptº 12, RG. 1.279-033, SP, CIC. 010.673.978; e, SYLVIA IRMGARD BARBORSICK, brasileira, solteira e maior, do lar, residente na Capital deste Estado, à rua Purpurina, 524, RG. 2.738.139, SP, CIC. 661.284.478-72, pelo valor de R\$ 32.500,00, com as condições da escritura, se não que o valor venal é de R\$ 25.045,00. Dou fé. O Esc. Hab.: WALDIR CORRÊA. O OFICIAL: GERALDO LUPO.

-continua no verso-

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7DXF-T58EV-C-JHPA-7AFUB



Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2023 às 22:11, sob o número WPIN23701531595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0461819-74.1999.8.26.0011 e código 58p8gu8Z.





Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7DXF-T58EV-CJHPA-7AFUB>

MATRICULA **16307** - FOLHA **001**

R.02, em 11 de dezembro de 1.992.-  
 Pela escritura lavrada aos 02.12.1992, as fls. 97, do livro 953, no 25º Cartório de Notas de São Paulo-SP, os proprietários, Walter Munir Azer, já qualificado, sua mulher Leura - Torres Azar, brasileira, do lar, portadora do RG numero - - 1.345.494-8-SP, inscritos no CIC 222.2393088-53, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Antonio Gouveia Giudice, 94; Francisco José Villas Boas, já qualificado, sua mulher Arminda Cavaliere Villas Boas, brasileira, do lar, portadora do RG 1.703:021-SP, inscritos em conjunto no CIC nº 010.673.978-68, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados e residentes em São Paulo, à Rua Oscar Freire, 1406, apto. 12, e, Sylvia -- Irmgerd Barborsick, solteira, já qualificada, transmitirão por venda feita, o imóvel desta matrícula, a VALENTIM VIDEIRA, brasileiro, portador do RG nº 2.868.404-SP e CIC nº/045:179.628-49, do comércio, solteiro, maior, domiciliado e residente em São Paulo, à Rua Aliança Liberal, nº 55, pelo preço certo e ajustado de Cr\$2.500.000,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições. - V.Venal R\$3.313.288,72:- --  
 O Escrevente autorizado: Maurício Carvalho Lima (maurício carvalho lima).  
**Protocolo microfilme nº 134.492 Rolo : 1.241**

R.03, em 19 de janeiro de 1998.-  
 Pela escritura lavrada aos 07/01/1998, as fls. 284, do livro 1120, no 25º Serviço Notarial de São Paulo-SP, o proprietário VALENTIM VIDEIRA, solteiro, já qualificado, transmitiu por venda feita, o imóvel objeto desta matrícula, a ERNESTO PIRES DE CARVALHO, português, portador da cédula de identidade para estrangeiro RNE nº W-517056 B e do CIC nº 846.649.918-00, empresário, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, nos termos da lei 6515/77, com Roseli Ramos Moreira Pires de Carvalho, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 7.488.850-X-SEP/SP e do CIC nº 274.717.358-56, do lar, domiciliado e residente na Alameda Cauaxi, 222, apto. 1201-B, Alphaville, Barueri-SP, pelo preço certo e ajustado de R\$3.000,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições. - Valor Venal R\$3.148,75.-  
 O escrevente autorizado, Maurício Carvalho Lima (maurício carvalho lima).  
**Protocolo microfilme 167.548 Rolo nº 2.493.**

(continua na ficha 002)

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado





Valide aqui a certidão.

Continuação da ficha 001

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

MATRÍCULA  
16.307

FICHA  
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 30 de junho de 2.003.

Av.04/16.307, em 30 de junho de 2.003.

Da escritura datada de 28 de maio de 2.003, do 2º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Osasco, deste Estado, livro 527, fls. 279/282, e certidão municipal nº 00630/2.003, datada de 22 de maio de 2.003, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, é feita a presente averbação para constar que, o imóvel matriculado é atualmente lançado pela Municipalidade através da inscrição cadastral nº 24364.42.72.0581.00.000-2.

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos  
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

R.05/16.307, em 30 de junho de 2.003.

Pela mesma escritura mencionada na Av.04 desta, os proprietários, ERNESTO PIRES DE CARVALHO, e sua mulher ROSELI RAMOS MOREIRA PIRES DE CARVALHO, já qualificados, **VENDERAM o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$3.950,00, à empresa, IRMÃOS SERRA EMPREITEIRA LTDA., sediada no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, na Rua Brillhante, nº 05, 2º andar, sala nº 02, Jardim dos Camargos, inscrita no CNPJ/ME, sob nº 52.447.786/0001-93.

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos  
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

Protocolo microfilme nº 215.189

Rolo 3.820

Av.06/16.307, em 01 de agosto de 2.005.

Pela Certidão datada de 23 de junho de 2.005, expedida pelo Escrivão Diretor da 1ª Vara Cível do Foro XI Pinheiros, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, nos autos da Ação de Execução (processo nº. 1525/99), movida por PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A., contra AUTO POSTO ESCOLA POLITÉCNICA LTDA., com sede na Avenida Escola Politécnica, nº. 3.600, Jaguaré, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF, sob nº. 02.095.999/0001-25, ERNESTO PIRES DE CARVALHO e ROSELI RAMOS MOREIRA PIRES DE CARVALHO, já qualificados, a proceder a presente averbação para consignar, que foi declarada a **ineficácia** da alienação consubstanciada no R.05 desta matrícula, nos termos do r. despacho datado de 01/09/2.004, **em virtude de fraude à execução.**

O Escrevente Autorizado,

Bel. Maurício Carvalho Lima  
Escrevente Autorizado

(Continua no verso)



Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7DXF-T58EV-CJHPA-7AFUB>



Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA  
16.307

FICHA  
002

VERSO

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

R.07/16.307, em 01 de agosto de 2.005.

Pela Certidão mencionada na Av.06 desta, expedida nos autos da Ação de Execução (processo nº. 1525/99), movida por PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A., contra AUTO POSTO ESCOLA POLITÉCNICA LTDA., com sede na Avenida Escola Politécnica, nº. 3.600, Jaguaré, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 02.095.999/0001-25; ERNESTO PIRES DE CARVALHO e ROSELI RAMOS MOREIRA PIRES DE CARVALHO, já qualificados, verifica-se que o imóvel matriculado, de propriedade dos co-executados Ernesto Pires de Carvalho, e sua mulher Roseli Ramos Moreira Pires de Carvalho, em 15/06/2.000, foi **PENHORADO**, sendo de R\$1.075.073,50, o valor da causa, tendo sido nomeado como fiel depositário Mauro Afrânio Costa Almeida, RG. nº. 654073-SSP/DF.

O Escrevente Autorizado,

Bel. Maurício Carvalho Lima  
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

Protocolo microfilme nº 237/858

Rolo 4.336

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquá, 190 - Alphaville - Barueri/SP. BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL. PEDIDO Nº 0474639 - DATA DO PEDIDO: 02/05/2023

Certifico que o imóvel objeto desta certidão tem sua situação com referência a(s) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS, bem como CITAÇÃO(ÕES) em AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS, até a data de 02 de maio de 2023, integralmente noticiadas na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula N°0016307) nos termos do parágrafo primeiro do artigo nº 19, da Lei Federal nº 8.112/73, foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICF - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade. O Município de Barueri integra o 1º Registro de Imóveis de São Paulo, no período de 07/10/1939 a 07/12/1964 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis de Barueri - SP.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3016307C09042623L

Ao Oficial.: R\$ 40,91  
Ao Estado.: R\$ 111,63  
À Sec. Faz.: R\$ 17,96  
Ao Reg. Civil R\$ 2,15  
Ao Trib. Just R\$ 2,81  
Ao Min. Púb. R\$ 1,96  
Ao Município R\$ 0,82  
TOTAL..... R\$ 69,24  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:04:36 horas do dia 03/05/2023

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 08312023

Código de controle de certidão :

Pedido Nº 474639



01630703052023



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7DXF-T58EV-C-JHPA-7AFUB>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2023 às 22:11, sob o número WPIN23701531595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0461819-74.1999.8.26.0011 e código 58p8gu8Z.



## 17. ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL



## Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo

### SECRETARIA DE FINANÇAS

Departamento de Tributos Imobiliários

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 031783/2023i

0198D00000024623E7B9D12ED16

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de **2023** ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 15.300,19 (QUINZE MIL E TREZENTOS REAIS E DEZENOVE CENTAVOS):

Lote.....: CH-127  
 Quadra.....:  
 Logradouro.....: RUA LUCRECIA BORGES  
 Nº Atual.....: 385/391/393  
 Nº Anterior.....:  
 Complemento.....:  
 Bairro.....: JARDIM CALIFORNIA / CALIFORNIA  
 Inscrição Atual.....: 24364.42.72.0581.00.000.2  
 Inscrição Anterior...: 24104.00.11.0581.00.000.2

Valor Venal do Terreno.....: R\$ 15.300,19

Valor Venal da Construção....: R\$ 0,00

Valor Venal do Imóvel.....: R\$ 15.300,19

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no

Endereço:

<http://www.barueri.sp.gov.br>

(<http://www.barueri.sp.gov.br>)

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005

### Informações para Verificação de Autenticidade

Nº de Inscrição : 24364.42.72.0581.00.000.2

Código de autenticidade : 177L.3347.2827.7483107-V

Data de emissão : 27/06/2023

Hora de emissão : 16:39:05

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta e Luz, 84 -

CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-8000

**///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///**



## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Terreno na Rua Lucrecia Borges, Chácara N° 127, Jardim Califórnia, Barueri/SP, CEP 06409-160

### 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

**1.1** - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pela subscritora devidamente inscrita no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio 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 análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

**1.2** - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um terreno, o qual encontra-se devidamente registrado na matrícula 16.307, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, e também consta regularmente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Barueri sob o nº de contribuinte 24364.42.72.0581.00.000.2.

### 2 - SOLICITAÇÃO

#### 2.1 - Solicitante:

Nome: BARROSO FONTELLES, BARCELLOS, MENDONÇA & ASSOCIADOS

Documento de Identificação: CNPJ n.º 39.093.331/0001-59

Endereço: Avenida República do Chile, 230, 4º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20031-191

**2.2 - Data de referência da pesquisa:** 17 de julho de 2023.

# PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Terreno na Rua Lucrecia Borges, Chácara Nº 127, Jardim Califórnia, Barueri/SP, CEP 06409-160

## 3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

➤ Certidão de Matrícula 16.307 – Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA: **16307** - FOLHA: **001** LIVRO Nº **2** - REGISTRO GERAL

O Oficial, *[Assinatura]*

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO, consistente da CHÁCARA Nº 127, - do "JARDIM CALIFORNIA", situada no Bairro da Cruz/Freta, neste distrito, município e Comarca de Barueri, que assim se descreve: meda 21,50 metros de frente para a RUA LUCRECIA BORGES, antiga rua sete, antes setenta sete; do lado do direito da qual, de frente olha para o terreno, mede 90,00m (noventa metros) da frente aos fundos, confrontando com/ Manoel dos Santos Rampa e João Molina; 40,00 metros nos fundos, confrontando com a chácara nº 99 e 124,00 metros do lado esquerdo, confrontando com as chácaras 128 e 129, o cotado dito imóvel, que é de forma irregular, a área de 5.402,50 metros quadrados; devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri, sob nº 24104-00-11-0581-00-000-2. **PROPRIETÁRIOS:** AMOR PIROZZELLI, brasileiro, comerciante, e a mulher NORMA BUNORI PIROZZELLI, italiana, do lar, casados pelo regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes à rua Dr. Prof. José Marques Cruz, nº 225, na Capital deste Estado, ele portador da céd. de ident. RG. 3.800.828-SP e ela da cart. de ident. p/ estrangeiros. - RG. 1.900.704-EP, portadores do CIC nº 030.425.258-01. - **AVILIA AQUISIÇÃO:** Matrícula nº 19.784, desta Prefeitura Municipal de Barueri, de 12 de Setembro de 1.979. O Escrivente autoriza: *[Assinatura]* (WALDIR CORREIA). O OFICIAL: *[Assinatura]* (GERALDO LUIZ).

**R.01 - Nº 16307 -** Barueri, 12 de Setembro de 1.979. - Por Escritura Pública lavrada no dia 01 de junho de 1.979, às fls. 17. Livro nº 013, no 14º Tabelionato de Notas da Capital deste Estado, os proprietários acima referidos e qualificados, F R A N C I S C O J O S É V I L L A S B O A S, e cédulo de Venda e Compra, o **LEVANTAMENTO** supra descrito, a **WALTER MINIR AZAR**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, com **LAURA TORRES AZAR** pecuarista, residente na Capital deste Estado, à R. Antônio Gouveia Giudice, nº 94, RG. 1.782.015-SP, CIC. nº 222.239-08; Dr. **FRANCISCO JOSÉ VILLAS BOAS**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, com **ARMANDA CAVALLER VILLAS BOAS**, médico, residente na Capital deste Estado, à rua Oscar Freire, 1.406, aptº 12, RG. 1.279.032-SP, CIC. 010.673.978; e **SILVIA HUGARU SARKOWICZ**, brasileira, solteira e maior, do lar, residente na Capital deste Estado, à rua Furgulim, 52, RG. 2.738.139-SP, CIC. 061.284.478-92, pelo valor de R\$ 32.500,00, com as condições da escritura, sendo o valor venal de R\$ 26.045,00. Dou. 16. O Escrivente: *[Assinatura]* (WALDIR CORREIA). O OFICIAL: *[Assinatura]* (GERALDO LUIZ).

(continua no verso)

MATRÍCULA: **16307** - FOLHA: **001**

R.02, em 11 de dezembro de 1.992. - Pela escritura lavrada aos 02.12.1992, as fls. 97, do livro 953, no 25º Cartório de Notas de São Paulo-SP, os proprietários, Walter Minir Azar, já qualificado, sua mulher Laura Torres Azar, brasileira, do lar, portadora do RG número - - 1.945.494-B-SP, inscritos no CIC 222.239.088-53, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Antonio Gouveia Giudice, 94; Francisco José Villas Boas, já qualificado, sua mulher Arminda Cavallere Villas Boas, brasileira, do lar, portadora do RG 1.703.021-SP, inscritos em conjunto no CIC nº 010.673.978-68, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados e residentes em São Paulo, à Rua Oscar Freire, 1406, apto. 12, e Sylvia Irangeri Sarkowicz, solteira, já qualificada, transmissora por venda feita, o imóvel desta matrícula, a **VALENTIM VIDEIRA**, brasileiro, portador do RG nº 2.868.404-SP e CIC nº 045.779.628-49, do comércio, solteiro, maior, domiciliado e residente em São Paulo, à Rua Aliança Liberal, nº 55, pelo preço certo e ajustado de R\$ 2.500.000,00, integralmente pago, sem quaisquer condições. - Valor Venal R\$ 313.288,72. - O Escrivente autoriza: *[Assinatura]* (Maurício Carvalho Lima). Protocolo microfilme nº **174.498**. Rolo nº **1.241**.

R.03, em 10 de janeiro de 1998. - Pela escritura lavrada aos 07/01/1998, as fls. 284, do livro 1120, no 25º Serviço Notarial de São Paulo-SP, o proprietário VALENTIM VIDEIRA, solteiro, já qualificado, transmitiu por venda feita, o imóvel objeto desta matrícula, a **ERNESTO PIRES DE CARVALHO**, português, portador da cédula de identidade para estrangeiro EME nº 4517050-B e do CIC nº 848.649.818-00, empresário, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, nos termos da lei 6515/77, com **Roseli Ramos Moreira Pires de Carvalho**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 7.488.850-X-SP/EP e do CIC nº 274.717.358-58, do lar, domiciliado e residente na Alameda Cauapi, 222, apto. 1201-B, Alphaville, Barueri-SP, pelo preço certo e ajustado de R\$ 3.000,00, integralmente pago, sem quaisquer condições. - Valor Venal R\$ 148,75. - O escrivente autoriza: *[Assinatura]* (Maurício Carvalho Lima). Protocolo microfilme nº **167.548**. Rolo nº **2.483**.

(continua na ficha 002)

---

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE BARUERI - SP  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA: **16.307** - FOLHA: **002** LIVRO Nº **2** - REGISTRO GERAL  
Barueri, 30 de junho de 2.003.

O Oficial, *[Assinatura]*

**Av.04/16.307, em 30 de junho de 2.003.**  
Da escritura datada de 28 de maio de 2.003, do 2º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Osasco, deste Estado, livro 527, fls. 279/282, e certidão municipal nº 06307/2.003, datada de 22 de maio de 2.003, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, é feita a presente averbação para constar que, o imóvel matriculado de 01/09/2.004 atualmente lançado pela Municipalidade através da inscrição cadastral nº 24364.42.72.0581.00.000-2.

O Escrivente Autorizado: *[Assinatura]* Ademar Carlos dos Santos  
Escrivente Autorizado

O Oficial: *[Assinatura]* Bel. Celso Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

**R.05/16.307, em 30 de junho de 2.003.**  
Pela mesma escritura mencionada na Av.04 desta, os proprietários, ERNESTO PIRES DE CARVALHO, e sua mulher ROSELI RAMOS MOREIRA PIRES DE CARVALHO, já qualificados, **VENDERAM o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$3.950,00, à empresa, IRMÃOS SERRA EMPRETEIRA LTDA., sediada no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, na Rua Brilhante, nº 05, 2º andar, sala nº 02, Jardim dos Camargos, inscrita no CNPJ/ME sob nº 52.447.786/0001-93.

O Escrivente Autorizado: *[Assinatura]* Ademar Carlos dos Santos  
Escrivente Autorizado

O Oficial: *[Assinatura]* Bel. Celso Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

Protocolo microfilme nº **215.189** Rolo **3.820**

**Av.06/16.307, em 01 de agosto de 2.005.**  
Pela Certidão datada de 23 de junho de 2.005, expedida pelo Escrivão Diretor da 1ª Vara Civil do Foro XI Pinheiros, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, nos autos da Ação de Execução (processo nº. 525/99), movida por PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A., contra AUTO POSTO ESCOLA POLITECNICA LTDA., com sede na Avenida Escola Politécnica, nº 3.600, Jaguari, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.995.999/0001-25; ERNESTO PIRES DE CARVALHO e ROSELI RAMOS MOREIRA PIRES DE CARVALHO, já qualificados, a proceder a presente averbação para constar, que foi declarada a **inutilidade** da alienação consubstanciada no R.05 desta matrícula, nos termos do despacho datado de 01/09/2.004, **em virtude de fraude à execução**.

O Escrivente Autorizado: *[Assinatura]* Bel. Maurício Carvalho Lima  
Escrivente Autorizado

(Continua no verso)

MATRÍCULA: **16.307** - FOLHA: **002**  
VERSO

O Oficial, *[Assinatura]* Bel. Celso Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

**R.07/16.307, em 01 de agosto de 2.005.**  
Pela Certidão mencionada na Av.06 desta, expedida nos autos da Ação de Execução (processo nº. 525/99), movida por PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A., contra AUTO POSTO ESCOLA POLITECNICA LTDA., com sede na Avenida Escola Politécnica, nº 3.600, Jaguari, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.995.999/0001-25; ERNESTO PIRES DE CARVALHO e ROSELI RAMOS MOREIRA PIRES DE CARVALHO, já qualificados, verificando que o imóvel matriculado, de propriedade dos co-executados Ernesto Pires de Carvalho, e sua mulher Roseli Ramos Moreira Pires de Carvalho, em 15/06/2.000, **EM PENHORADO**, sendo de R\$1.075.073,50, o valor da causa, tendo sido nomeado como fiel depositário Mauro Antônio Costa Almeida, RG nº. 654073-SSP/DF.

O Escrivente Autorizado: *[Assinatura]* Bel. Maurício Carvalho Lima  
Escrivente Autorizado

O Oficial: *[Assinatura]* Bel. Celso Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

Protocolo microfilme nº **237.838** Rolo **4.336**

OBSERVAÇÃO: O presente documento é uma cópia digitalizada de um documento original assinado eletronicamente pelo Oficial. Para conferir a procedência deste documento, acesse o endereço eletrônico: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

PRATO DE VALIDADE DESTA CERTIFICAÇÃO DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTANDO DA DATA DE EMISSÃO DESTA CERTIFICAÇÃO. O prazo de validade desta certificação é de 30 (trinta) dias, contados da data de emissão desta certificação. O prazo de validade desta certificação é de 30 (trinta) dias, contados da data de emissão desta certificação. O prazo de validade desta certificação é de 30 (trinta) dias, contados da data de emissão desta certificação.

Para conferir a procedência deste documento, acesse o endereço eletrônico: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

**Selo Digital**  
1205783031830FC082623L

Certidão expedida às 09:04:36 horas do dia 03/05/2023  
Para averbação de escrituras este certidão é válida por 30 dias (RSC/GJSP, XIV, 15, 1º).  
Cópia de controle de certidão  
Pedido nº 474659

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2023 às 22:11, sob o número WPIN23701531595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0461819-74.1999.8.26.0011 e código 9PUIU5hnc.

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Terreno na Rua Lucrecia Borges, Chácara N° 127, Jardim Califórnia, Barueri/SP, CEP 06409-160

- Certidão Municipal - Cadastro n° 24364.42.72.0581.00.000.2 - Prefeitura de Barueri.

**Prefeitura Municipal de Barueri**

Estado de São Paulo

**SECRETARIA DE FINANÇAS**

Departamento de Tributos Imobiliários

**CERTIDÃO POSITIVA**

N° 035310/2023i

Inscrição Atual.....:	24364.42.72.0581.00.000.2
Inscrição Anterior...:	24104.00.11.0581.00.000.2
Logradouro.....:	RUA LUCRECIA BORGES
N° Atual.....:	385/391/393
N° Anterior.....:	
Complemento.....:	
Bairro.....:	JARDIM CALIFORNIA / CALIFORNIA
Quadra.....:	
Lote.....:	CH-127
Área do Terreno.....:	3402,50
Área da Edificação...:	0,00

**TRIBUTOS E PERÍODOS****Imposto Predial e Territorial Urbano .**

**CERTIFICAMOS**, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada e à vista das informações, que referente ao imóvel acima identificado, EXISTE DÉBITO EM ABERTO nesta Prefeitura, débito inscrito ou não em dívida ativa, referente ao(s) tributo(s) acima indicado(s)

<p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço:</p> <p><a href="http://www.barueri.sp.gov.br">http://www.barueri.sp.gov.br</a></p> <p><b>Certidão expedida gratuitamente.</b></p> <p>Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005</p>	<p><b>Informações para Verificação de Autenticidade</b></p> <p>Nº de Inscrição : <b>24364.42.72.0581.00.000.2</b></p> <p>Código de autenticidade : <b>520C.1390.8488.8346907-N</b></p> <p>Data de emissão : <b>17/07/2023</b></p> <p>Hora de emissão : <b>09:28:49</b></p>
--	--

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta e Luz, 84 - CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-

8000

**4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Um terreno urbano consistente da chácara n° 127, do Jardim Califórnia, no município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06409-160, medindo 21,50 m de frente para a Rua Lucrecia Borges, antiga rua sete; do lado direito de quem de frente olha para o terreno mede 90,00 m da frente aos fundos; à esquerda mede 134,00 m da frente aos fundos, confrontando com as chácaras 128 e 129; e nos fundos mede 40,00 m, confrontando com a chácara 99, encerrando a área de 3.402,50 m².



## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Terreno na Rua Lucrecia Borges, Chácara N° 127, Jardim Califórnia, Barueri/SP, CEP 06409-160

### 5 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, condições de aproveitamento e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e levantamentos relativos às imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a região do imóvel avaliado, apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis em similaridade, se pôde aferir o preço do **m<sup>2</sup> (metro quadrado)** variando entre **R\$ 366,67 até R\$ 763,16**, concluindo-se pelo **valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado em R\$ 585,00**, e o valor da avaliação em **R\$ 1.990.463,00 (um milhão e novecentos e noventa mil e quatrocentos e sessenta e três reais)**.

### 6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Terreno com área de 3.402,50 m<sup>2</sup>, situado na Rua Lucrecia Borges, chácara 127, Jardim Califórnia, Barueri/SP, CEP 06409-160, objeto da Matrícula n° 16.307 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, e Cadastro Municipal n° 24364.42.72.0581.00.000.2.

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que **o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 1.990.463,00 (um milhão e novecentos e noventa mil e quatrocentos e sessenta e três reais)**.

**DATA DA AVALIAÇÃO:** 17 de julho de 2023.



**Arlete Tomazine**  
**Corretora e Avaliadora de Imóveis**  
**CRECI 268.582-F**

## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Terreno na Rua Lucrecia Borges, Chácara N° 127, Jardim Califórnia, Barueri/SP, CEP 06409-160

### AMOSTRAS

Morar Imóveis Cajamar, Avenida das Palmeiras, nº 521 - sala 1 - Portal dos Ipês, Cajamar - SP  
 (11) 97355-3932 (11) 95638-6876 (11) 4448-2410



VENDA ▾ LOCAÇÃO ▾ INFORMAÇÕES ▾ CONTATO



#### Área para Venda, Barueri / SP

Ref: P761, bairro Jardim Califórnia, área total 1.900,00 m², área construída 1.900,00 m², área útil 1.900,00 m², terreno 1.900,00 m²

Compartilhar:



**R\$ 1.450.000**

Código: **P761** Endereço: **Rua Chaves** Bairro: **Jardim Califórnia** Área Total: **1.900,00 m²** Área Útil: **1.900,00 m²**

Área Construída: **1.900,00 m²** Área Terreno: **1.900,00 m²** Pavimento: **1** Andar: **1** Construído em: **0**

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

EXCELENTE ÁREA EM BARUERI - SP

R\$ 1.450.000,00

1.900,00m² de Área do Terreno

Ligue e agende sua visita! (11)973553932 (11)956386876 (11)4448-2410

MORAR IMÓVEIS-VENDE-CRECI-31031-J

(Informações sujeitas a mudanças, para mais informações procure um de nossos corretores)

#### Proximidades

✓ Bares e Restaurantes ✓ Escola ✓ Farmácia ✓ Shopping Center ✓ Supermercado

#### FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site [www.morarimoveiscajamar.com.br](http://www.morarimoveiscajamar.com.br). Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato.

6796 repita:

ENVIAR AGORA

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Terreno na Rua Lucrecia Borges, Chácara N° 127, Jardim Califórnia, Barueri/SP, CEP 06409-160



18 fotos

Mapa

Rua

**Terreno à venda em Barueri - SP**

Rua Santa Cruz Do Arari - Barueri - Barueri/SP

**R\$ 2.200.000**R\$ 367 preço do m<sup>2</sup>

IPTU R\$ 120

Parcelas a partir de **R\$ 16.283,83**

**Área**  
6000m<sup>2</sup>

**Sobre o imóvel**

Está em busca de um terreno em uma localização estratégica em Barueri? Temos a oportunidade perfeita para você! O terreno em questão está localizado no Jardim Califórnia e é adequado para uma ampla variedade de projetos de construção, sejam eles residenciais, comerciais ou industriais. Com uma área generosa, você terá espaço suficiente para criar o empreendimento dos seus sonhos. O Jardim Califórnia é um bairro em crescimento e a sua localização central oferece fácil acesso às principais rodovias da região. Além disso, a proximidade com áreas de grande fluxo comercial e industrial torna esse terreno uma oportunidade única para investidores. O valor de venda é excelente e representa uma oportunidade incomparável de adquirir um terreno com um grande potencial de valorização. Não perca a chance de investir em uma das regiões mais promissoras de Barueri! Não hesite em entrar em contato conosco para obter mais informações sobre esse terreno incrível. Estamos à disposição para responder a todas as suas perguntas e ajudá-lo a transformar seus planos em realidade.



**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Terreno na Rua Lucrecia Borges, Chácara N° 127, Jardim Califórnia, Barueri/SP, CEP 06409-160

**Jardim Califórnia****Área à venda, 8000 m<sup>2</sup> por R\$ 5.000.000 - Jardim Califórnia - Barueri/SP**Venda R\$ 5.000.000

Área- Jardim Califórnia- Barueri Ótimo terreno, localizado no Califórnia, com uma área de 8mil metros. Os preços, valores e caraterísticas exibidos poderão sofrer mudanças sem aviso prévio, por este motivo todas as informações deverão ser confirmadas pelo departamento comercial.

**Serviços**

✓ Em condomínio  
fechado

**Área**

✓8.000m<sup>2</sup> área  
terreno/total



Jrs Imóveis Assessoria Imobiliária Ltda

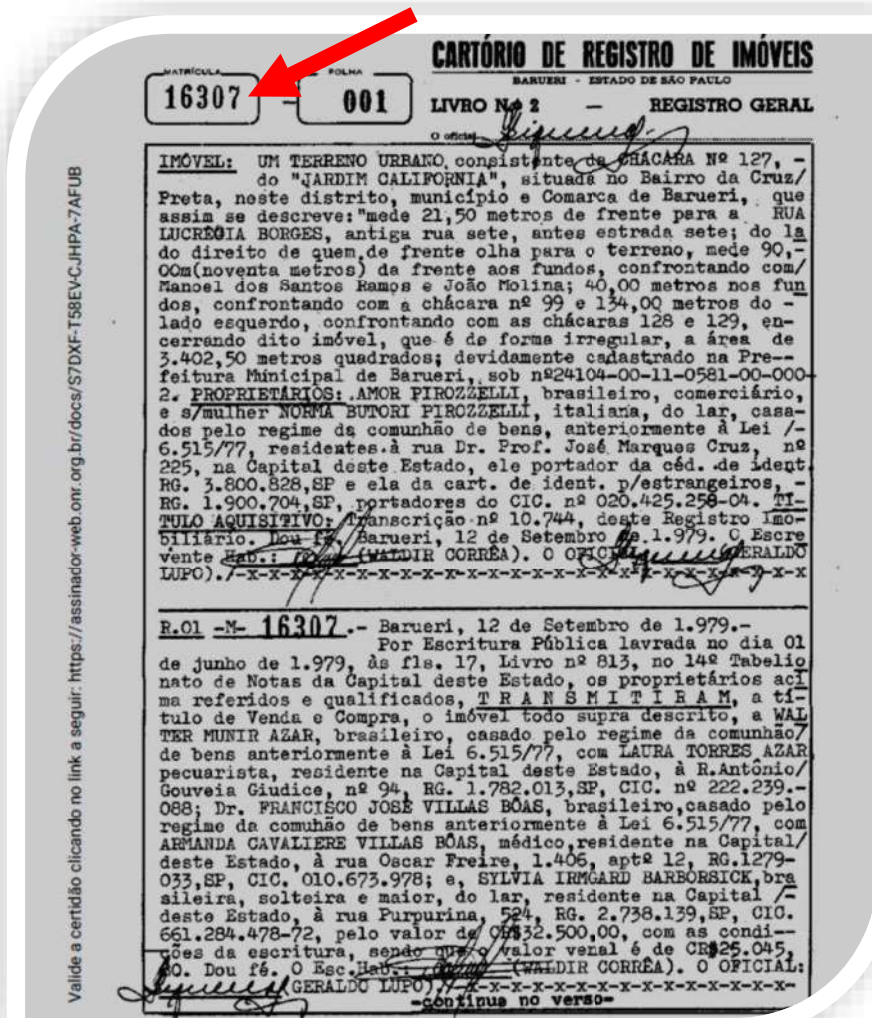
11 4326-9714 /11 91422-9714 /11 2424-8606 /11 91422-9714 /11 96026-7770

<http://www.imoveisjrs.com.br/>

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378  
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

**ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL**

- 1 – **FINALIDADE:** *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*
- 2 – **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** *Terreno localizado na Rua Lucrecia Borges, chácara nº 127, Jardim Califórnia, Barueri, SP, CEP 06409-160.*
- 3 – **INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** *BARROSO FONTELLES, BARCELLOS, MENDONÇA & ASSOCIADOS, CNPJ nº 39.093.331/0001-59, com endereço na Av. República do Chile, 230, 4º and., Rio de Janeiro, RJ, CEP 20031-191.*
- 4 – **DOCUMENTAÇÃO:** *Certidão de matrícula expedida sob o número 16.307, pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de BARUERI / SP.*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2023 às 22:11, sob o número WPIN23701531595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0461819-74.1999.8.26.0011 e código uvT4WQHW.



Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/STDXF-TSEV-CJHPA-7AFUB

16307 - 001

R.02, em 11 de dezembro de 1.992.-  
 Pela escritura lavrada aos 02.12.1992, as fls. 97, do livro 953, no 25º Cartório de Notas de São Paulo-SP, os proprietários, Walter Munir Azar, já qualificado, sua mulher Leura Torres Azar, brasileiro, do lar, portadora do RG numero - - 1.945.494-8-SP, inscritos no CIC 222.299.088-53, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Antonio Gouveia Giudice, 94; Francisco José Villas Boas, já qualificado, sua mulher Armanda Cevaliere Villas Boas, brasileiro, do lar, portadora do RG 1.703.021-SP, inscritos em conjunto no CIC nº 010.673.978-68, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados e residentes em São Paulo, à Rua Oscar Freire, 1406, apto. 12, e, Sylvia -- Irmgard Berborsick, solteira, já qualificada, transitaram por venda feita, o imóvel desta matrícula, a VALENTIM VIDEIRA, brasileiro, portador do RG nº 24868.404-SP e CIC nº/045.179.628-49, do comércio, solteiro, maior, domiciliado e residente em São Paulo, à Rua Aliança Liberal, nº 53, pelo preço certo e ajustado de Cr\$2.500.000,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições. - Valor Venal R\$3.313.288,72.-  
 O Escrevente autorizado, *Maurício Carvalho Lima* (maurício carvalho lima).  
 Protocolo microfilme nº 134.492 Rolo : 1.241

R.03, em 19 de janeiro de 1998.-  
 Pela escritura lavrada aos 07/01/1998, as fls. 284, do livro 1120, no 25º Serviço Notarial de São Paulo-SP, o proprietário VALENTIM VIDEIRA, solteiro, já qualificado, transmitiu por venda feita, o imóvel objeto desta matrícula, a ERNESTO PIRES DE CARVALHO, português, portador da cédula de identidade para estrangeiro RNE nº 4-517066-B e do CIC nº 846.649.818-00, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, nos termos da lei 6515/77, com Roseli Ramos Moreira Pires de Carvalho, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 7.488.850-X-SSP/SP e do CIC nº 274.717.358-58, do lar, domiciliado e residente na Alameda Cauaxi, 222, apto. 1201-B, Alphaville, Barueri-SP, pelo preço certo e ajustado de R\$3.000,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições. - Valor Venal R\$3.148,75.-  
 O escrevente autorizado, *Maurício Carvalho Lima* (maurício carvalho lima)  
 Protocolo microfilme 187.548 Rolo nº 2.483.

(continua na ficha 002)

Continuação da ficha 001

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BARUERI - SP  
CARLOS FREDERICO COELHO NEGRAS  
OFICIAL

MATRÍCULA 16.307 FICHA 002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 30 de junho de 2.003.

Av.04/16.307, em 30 de junho de 2.003.  
 Da escritura datada de 28 de maio de 2.003, do 2º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Osasco, deste Estado, livro 527, fls. 279/282, e certidão municipal nº 00630/2.003, datada de 22 de maio de 2.003, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, é feita a presente averbação para constar que, o imóvel matriculado é atualmente lançado pela Municipalidade através da inscrição cadastral nº 24364.42.72.0581.00.000-2.

O Escrevente Autorizado, *Ademir Carlos dos Santos* Escrevente Autorizado  
 O Oficial, *Rafael Carlos Coelho Negras* Oficial

R.05/16.307, em 30 de junho de 2.003.  
 Pela mesma escritura mencionada na Av.04 desta, os proprietários, ERNESTO PIRES DE CARVALHO, e sua mulher ROSELI RAMOS MOREIRA PIRES DE CARVALHO, já qualificados, VENDERAM o imóvel matriculado, pelo valor de R\$3.950,00, à empresa, IRMÃOS SERRA EMPREITEIRA LTDA, sediada no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, na Rua Brilhante, nº 05, 2º andar, sala nº 02, Jardim dos Camargos, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 52.447.786/0001-93.

O Escrevente Autorizado, *Ademir Carlos dos Santos* Escrevente Autorizado  
 O Oficial, *Rafael Carlos Coelho Negras* Oficial

Protocolo microfilme nº 215.189 Rolo 3.820

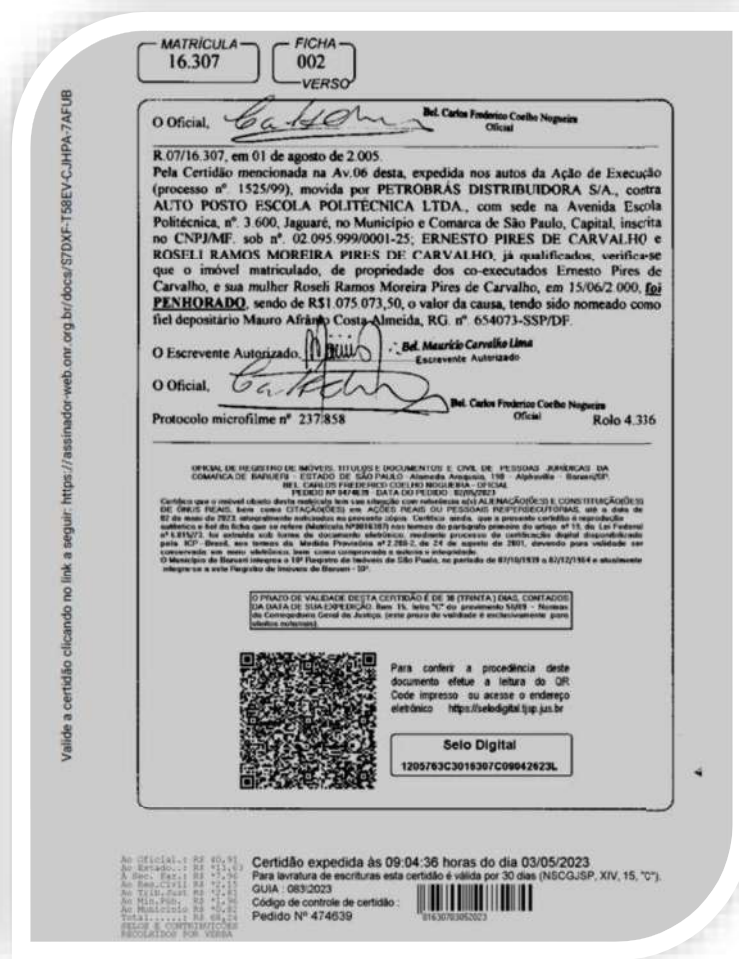
Av.06/16.307, em 01 de agosto de 2.005  
 Pela Certidão datada de 23 de junho de 2.005, expedida pelo Escrivão Diretor da 1ª Vara Cível do Foro XI Pinheiros, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, nos autos da Ação de Execução (processo nº 1525/99), movida por PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, contra AUTO POSTO ESCOLA POLITECNICA LTDA, com sede na Avenida Escola Politécnica, nº 3.600, Jaguaré, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 02.095.999/0001-25, ERNESTO PIRES DE CARVALHO e ROSELI RAMOS MOREIRA PIRES DE CARVALHO, já qualificados, a proceder a presente averbação para consignar, que foi declarada a ineficácia da alienação consubstanciada no R.05 desta matrícula, nos termos do r. despacho datado de 01/09/2004, em virtude de fraude à execução.

O Escrevente Autorizado, *Maurício Carvalho Lima* Escrevente Autorizado

(Continua no verso)

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/STDXF-TSEV-CJHPA-7AFUB





**5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Terreno medindo 21,50 metros de frente para a Rua Lucrecia Borges, por 90,00 metros do lado direito de quem de frente olha o terreno, 134,00 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos 40,00 metros, encerrando a área de 3402,50 m<sup>2</sup>.

**6 – PROPRIETÁRIOS:** Ernesto Pires de Carvalho e Roseli Ramos Moreira Pires de Carvalho.

**7 – METODOLOGIA EMPREGADA:** O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.

**8 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (Vu) DO IMÓVEL:** Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa estabelece:

- A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.
- A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.
- A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

**9 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E<sup>1</sup> – E<sup>2</sup> – E<sup>3</sup> – E<sup>4</sup>**

Entrar

Fotos Mapa

Área à venda, 1930 m<sup>2</sup> por R\$ 850.000,00 - Jardim Califórnia - Barueri/SP

ARO154-ALMH

Venda

R\$ 850.000  
R\$ 440/m<sup>2</sup>

Sobre o imóvel

1.930 m<sup>2</sup>  
Área total

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 440,41 / m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2023 às 22:11, sob o número WPIN23701531595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0461819-74.1999.8.26.0011 e código uvT4WQHw.

**Corretor responsável**  
José Carlos de Oliveira (11) 94005-1619 | (11)2801-8927

**TERRENO DE 1.623 M<sup>2</sup> PARA VENDA EM BARUERI - SP**  
Venda: **R\$ 850.000,00** ←  
Código: 2212

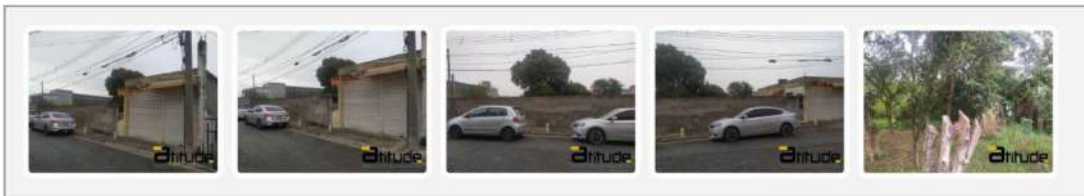


Área útil	1623,00m <sup>2</sup>
Área total	1623,00 m <sup>2</sup>
Venda	R\$ 850.000,00

**$E^2 \rightarrow VU = R\$ 523,72 / m^2$**

**Corretor responsável**  
Marcelo Alves da Silva  
José Carlos de Oliveira (11) 94005-1619 | (11)2801-8927

**TERRENO INDUSTRIAL A VENDA JARDIM CALIFÓRNIA - BARUERI**  
Venda: **R\$ 800.000,00** ←  
IPTU: R\$ 1,00  
Código: 6493



Área construída	1190,m <sup>2</sup>
Área total	1190, m <sup>2</sup>
Venda	R\$ 800.000,00
IPTU	R\$ 1,00

**$E^3 \rightarrow VU = R\$ 672,27 / m^2$**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2023 às 22:11, sob o número WPIN23701531595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0461819-74.1999.8.26.0011 e código uvT4WQHw.



Entrar 



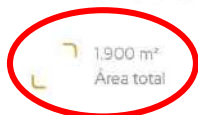
Excelente terreno à venda no Jardim Califórnia, Barueri. Com 1.900 m² e ótima localização!

TE0706-ALMH

Venda

R\$ 1.300.000  
R\$ 684/m²

Sobre o imóvel



$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 684,21 / m^2$$

**10 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:**

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E <sup>1</sup>	440,41
E <sup>2</sup>	523,72
E <sup>3</sup>	672,27
E <sup>4</sup>	684,21
MÉDIA ARITMÉTICA = 580,15	
Vu = R\$ 580,15/m² - JULHO/2023	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área de:  $VU = R\$ 580,15 / m^2$

**11 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO:** *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, permuta, etc.).*

*Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem.*

*Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 440,41 e R\$ 684,21/m<sup>2</sup>, representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 580,15.*

*Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área de:  $VU = R\$ 580,15 / m^2$ .*

**12 – CONCLUSÃO / DATA:** *Aos 13 de julho de 2023, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o terreno localizado na Rua Lucrecia Borges, chácara nº 127, Jardim Califórnia, Barueri, SP, CEP 06409-160, tem boa localização, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 1.973.960,38 (um milhão e novecentos e setenta e três mil e novecentos e sessenta reais e trinta e oito centavos).*

**Resultando no valor arredondado de: R\$ 1.974.000,00 (um milhão e novecentos e setenta e quatro mil reais).**

### **13 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO ( JULHO / 2023):**

#### **ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:**

**R\$ 1.974.000,00**

**( um milhão e novecentos e setenta e quatro mil reais ).**

  
\_\_\_\_\_  
**PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA**

**CRECI 85768F - CNAI 37378**

**Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário**