

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Processo nº: 0269977-43.2005.8.26.0577/02

Classe / Assunto: Cumprimento de Sentença – Obrigações

Exequente: MANUEL JOAQUIM ALMEIDA TOME

Executado: ROBERTO JYH MIEN TSAU e outros

Eduardo De Moraes Guedes GiraldeLLa, na qualidade de perito nomeado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar o documento a seguir, qual seja, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) do imóvel arrolado nos autos da presente ação de Execução de Cumprimento de Sentença – Propriedade.

Ciente de ter atendido às solicitações, coloco-me à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

PROCESSO Nº 0269977-43.2005.8.26.0577/02

Cumprimento de Sentença – Obrigações

São José dos Campos / SP

janeiro 2022

	Sumário	
1	INTRODUÇÃO	5
1.1	Solicitante	5
1.2	Objetivo da Avaliação	5
2	RESULTADO	6
3	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	6
4	METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	7
4.1	Normas e Métodos	7
4.1.1	<i>Metodologia Básica Aplicada</i>	7
4.2	Grau de Fundamentação	7
5	PESQUISA MERCADOLÓGICA.....	10
6	DO IMÓVEL.....	12
6.1	Objeto	12
6.2	Coordenadas do Imóvel Avaliando.....	13
6.3	Datas da Vistoria e Presentes	13
6.4	Imóvel Avaliando	13
6.4.1	<i>Imagens do Imóvel Avaliando</i>	14
6.4.2	<i>Da Região do Imóvel</i>	15
6.4.2.1	<i>Serviços Comunitários</i>	15
6.4.3	<i>Classificação da Região</i>	15
6.4.4	<i>Diagnóstico de Mercado</i>	15
7	DESCRIÇÃO DOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS	15
7.1	<i>Metodologia Utilizada</i>	15
7.2	Desenvolvimento dos Cálculos	15
7.2.1	Apresentação das Amostras após Homogeneização por Fatores	16
7.3	Cálculos	16
7.3.1	<i>Cálculos da Média e Desvio Padrão</i>	16
7.3.2	<i>Análise Amostral – Verificação de OUTLIERS</i>	17

Eduardo de Moraes Guedes Girdella
Perito Avaliador Imobiliário

CRECI: 150055

CNAI: 13713

7.3.3	Gráfico: Área Privativa (m ²) x Valor Unitário Homogeneizado das Amostras (R\$).....	19
8	DO AVALIANDO.....	19
9	CAMPO DE ARBÍTRIO.....	20
10	ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DO VALOR ENCONTRADO	21
11	TERMO DE ENCERRAMENTO	22
12	ANEXOS	23
12.1	Matrícula do imóvel Avaliando.....	23
12.2	Certidão de dados cadastrais imobiliários municipal.....	30
12.3	Apresentação das Amostras – Imóveis Ofertados à Venda.....	31

1 INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

1.2 Objetivo da Avaliação

O objetivo deste parecer técnico é determinar o valor de mercado para o imóvel urbano, do tipo COMERCIAL, terreno e edificação, localizado à rua Vilaça nº 539, região central da comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, imóvel regularmente registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP, matrícula nº 114.443, livro nº 2 – Registro Geral; Inscrição Municipal: 10.0036.0068.0000.

Será realizada a avaliação do imóvel em tela, consoante Norma Técnica ABNT 14.653 e legislações correlatas. Neste estudo buscar-se-á o **Valor de Mercado** do mesmo, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data”¹.

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (*High and Best Use*) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel²

Segue ainda, orientação da Norma Técnica ABNT 14.653 Parte 2, avaliação de imóveis urbanos e NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011.

¹ Fonte: IBAPE – Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações – 1994

² American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property.

2 RESULTADO

Valor atribuído ao Imóvel:

Imóvel Avaliando	Valor de Mercado
<i>Situado a rua Vilaça nº 539, centro, São José dos Campos/SP</i>	<u>R\$ 1.810.000,00</u> <i>(um milhão, oitocentos e dez mil reais)</i>

3 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo, vistoria do local, contatos, levantamento de dados e cálculos, foram realizados durante os meses de dezembro 2021 / janeiro de 2022.

As normas e dados utilizados foram fornecidos através de instituições homologadas e credenciadas para tal tarefa, a saber: IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) e ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), portanto são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e perante a Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações e outros, por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Matrículas nº 114.443 (Anexo 1), livro nº 2 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP;
- Inscrição Municipal nº 10.0036.0068.0000 (Anexo 2), prefeitura municipal de São José dos Campos/SP.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

O imóvel não foi devidamente vistoriado em sua parte interna e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais externos e fotográficos do mesmo.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional que realizou o serviço.

4 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

4.1 Normas e Métodos

Norma ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

Consoante a **NORMA TÉCNICA ABNT 14.653**, temos:

Metodologia Básica Aplicável para avaliação de imóveis urbanos:

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

4.1.1 Metodologia Básica Aplicada

Para cálculo de valor do imóvel em tela: Avaliação pelo Método Comparativo Direto. Para tanto, fora efetuada pesquisa de imóveis em situação equivalente e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderando os atributos por homogeneização para a formação de preços. Outro fator importante levado em consideração neste trabalho é o do comportamento do Mercado Imobiliário Regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostras de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM) atende os requisitos da norma NBR 14653-2 e resolução Cofeci nº 1066/07.

4.2 Grau de Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

Tendo para o imóvel avaliando:

Grau de Fundamentação II – Item 2, GRAU II determinante.

Soma da pontuação para enquadramento global: 17 (dezessete).

Calculado com base na seguinte tabela:

Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau II

Tabela de Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)
2 - Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$6(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes	$4(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes	$3(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes	2 (dois)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3 (três)

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3 (três)
5 - Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3 (três)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)

5 PESQUISA MERCADOLÓGICA

Os levantamentos relativos à coleta de informações de imóveis semelhantes, em oferta ou comercializados, na região central da cidade de São José dos Campos/SP, nos indicaram os elementos para a composição do estudo a seguir apresentado. Foram pesquisados 11 (onze) elementos comparáveis ao imóvel avaliando, número este suficiente, como prescreve a norma para realização do laudo técnico em questão. Levando-se em consideração que, os negócios imobiliários na região bem como, em todo o país, desde o início de 2019, encontram-se em volumes relativamente elevados, ante os anos anteriores, principalmente em função das incertezas econômicas geradas pela pandemia COVID 19, aliadas as grandes perdas nos mercados de capitais e flutuações negativas dos investimentos, para a região central de São José dos Campos, poucas transações foram concretizadas nos últimos meses e neste apresentadas, em função principalmente dos altos valores desejados e condições dos imóveis, bem como, perda de força na atividade comercial, gerando incertezas nas locações dos imóveis.

Os imóveis pesquisados são os que melhor representam o valor real e justo do imóvel avaliando.

Em consultas realizadas perante empresas imobiliárias, sítios na internet, cartório de registro de imóveis e particulares, obtivemos estas 11 (onze) amostras, ofertadas a venda e sendo comercializadas; as amostras distam no máximo 500 metros do imóvel avaliando.

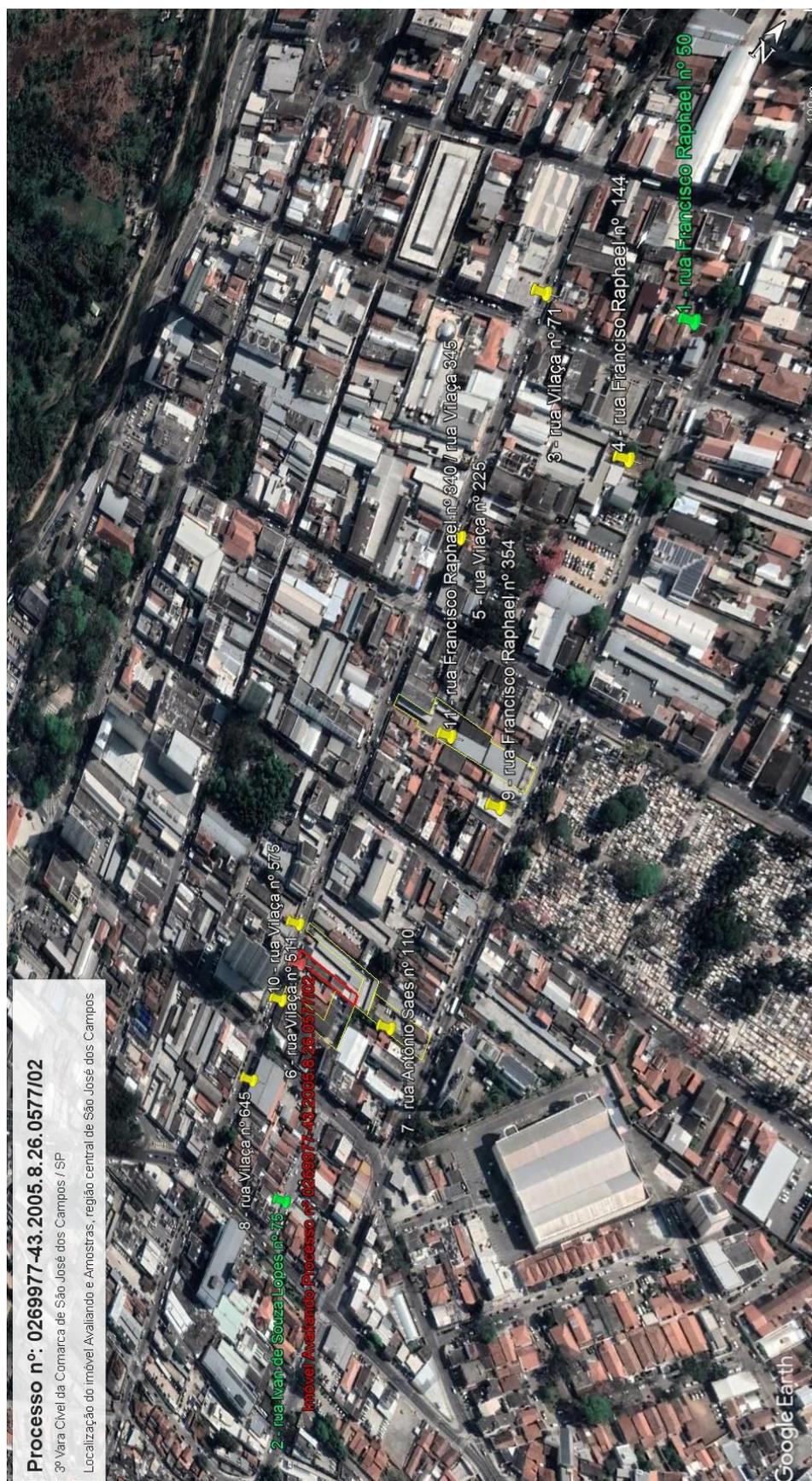
Neste trabalho nos utilizaremos das informações apresentadas pelos ofertantes e cartório de registro de imóveis habilitado para a região, onde a seguir estão relatadas na tabela 01 abaixo apresentada.

Tabela 01 – Apresentação das Amostras:

Nº Amostra	Área Terreno (m²)	Valor de Venda R\$	Endereço	Informante	Telefone de Contato
1	99	630.250,00	rua Francisco Rafael nº 50	1º Registro de Imóveis SJC	(12) 3203-0101
2	289,73	250.000,00	rua Ivan de Souza Lopes nº 75	1º Registro de Imóveis SJC	(12) 3203-0101
3	325	900.000,00	rua Vilaça nº 71	Vasconcelos Imóveis	(12) 3904-3939
4	560	2.000.000,00	rua Francisco Rafael nº 144	Silvério Imóveis	(12) 3207-8594
5	600	2.800.000,00	rua Vilaça nº 225	Seta Imóveis	(12) 3931-5488
6	736	900.000,00	rua Vilaça nº 511	Kevin Yue Kai Tsau	(12) 99197-4745
7	948	4.240.000,00	rua Antônio Saes nº 110	Maciel Imóveis	(12) 3925-6000
8	1000	5.500.000,00	rua Vilaça nº 645	Codeiro Imóveis	(12) 3922-1355
9	1316	5.263.800,00	rua Francisco Rafael nº 354 / rua Rubião Junior	Celeste Imóveis	(12) 3941-3644
10	1524	5.200.000,00	rua Vilaça nº 575	Celeste Imóveis	(12) 3941-3644
11	2200	12.000.000,00	rua Francisco Rafael nº 340 / rua Vilaça nº 345	Kogake Imóveis	(12) 3909-1620

Na imagem 01 é apresentada a localização do imóvel avaliando e amostras.

Imagem 01 – Localização:



6 DO IMÓVEL

6.1 Objeto

Trata-se de estudo avaliatório de imóvel urbano, do tipo COMERCIAL localizado à rua Vilaça nº 539, região central da cidade de São José dos Campos/SP. Área de terreno de 473,76m² e área construída de 148,00m² (conforme cadastro municipal imobiliário).

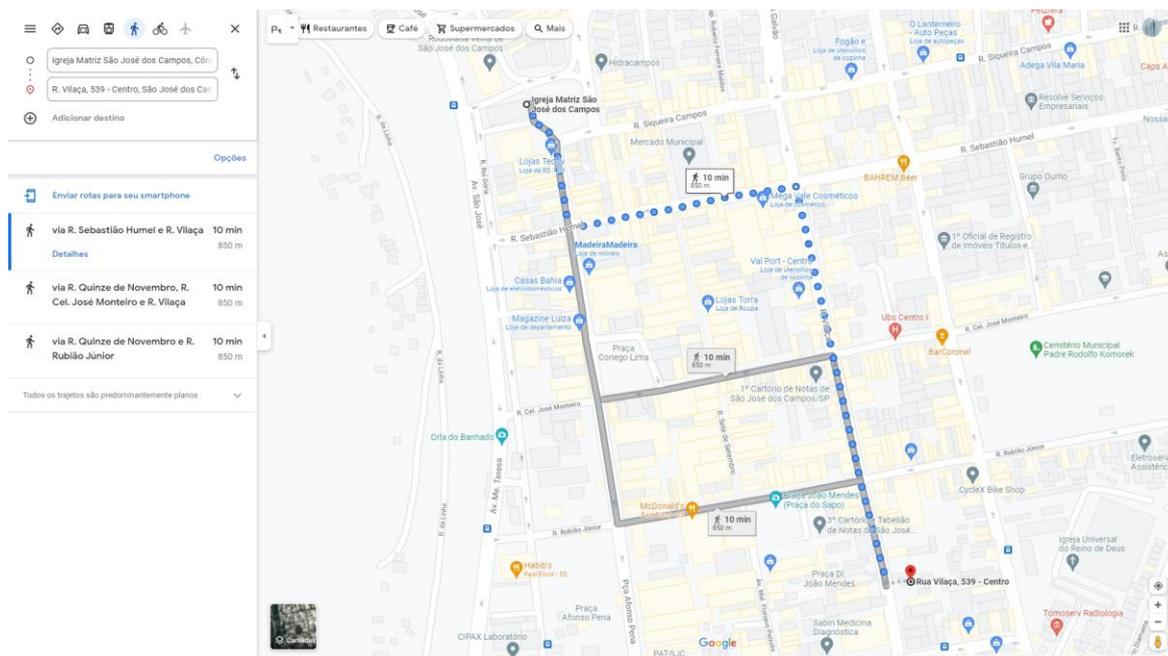
Situação e localização do imóvel

O imóvel está situado a uma distância de 850 metros da Igreja Matriz de São José, região central do município e considerado como marco zero da cidade.

Imagem 02: Fachada do Imóvel Avaliando.



Imagem 03: Percurso do Marco Zero municipal até o local do imóvel avaliando.



6.2 Coordenadas do Imóvel Avaliando

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7435744.67 m S	409553.24 m E	23K
Geodésica Decimal	-23.184721°	-45.883781°	-
Geodésica Sexagesimal	23°11'5.39"S	45°53'1.50"O	-

6.3 Datas da Vistoria e Presentes

- Data da vistoria: 22 de outubro 2021 as 15:00h
- Data de referência para o trabalho: janeiro 2022
- Ambas as partes não se apresentaram nas datas agendadas para a vistoria

6.4 Imóvel Avaliando

Parâmetros obtidos através da matrícula do imóvel e cadastro imobiliário municipal, para o avaliando, são os seguintes:

O imóvel possui área de terreno de 473,76m² e área construída de 148m², área composta por edificação principal do tipo COMERCIAL, PADRÃO 3 de construção.

Edificação predominantemente plana, com uma pequena porção da mesma do tipo sobrado, aparentemente um cômodo talvez utilizado como escritório/sala de reuniões.

O tipo de uso do imóvel em tela é COMERCIAL, similar ao tipo predominante de seu entorno.

Infraestrutura presente nesta região: "Ruas Asfaltadas", "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de Gás Encanado", "Rede de cabeamento para TV", "Rede de Energia Elétrica" e "Rede de Transmissão de Dados".

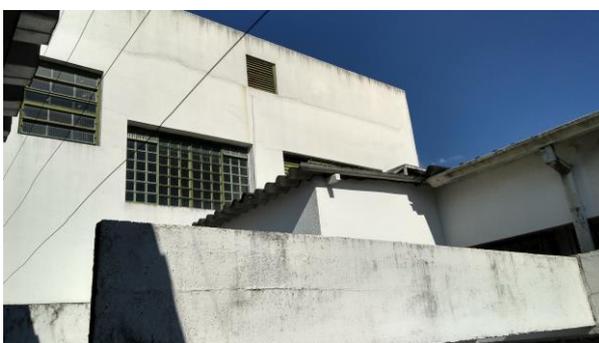
Conforme constatado no local e a seguir apresentado nas pelas fotos, caracterizo o imóvel avaliando: ponto comercial, cuja estrutura se encontra em boas condições de uso e conservação, necessários reparos básicos para correção de problemas pontuais, ocasionados principalmente em função da idade e inabitabilidade do imóvel.

6.4.1 *Imagens do Imóvel Avaliando*

FACHADA



EDIFICAÇÃO ASSOBRADADA FUNDOS



VISÃO INTERIOR FUNDOS



VISTAS DA RUA

Esquerda



Direita



6.4.2 Da Região do Imóvel

6.4.2.1 Serviços Comunitários

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Comércio", "Serviços em geral", "Transporte Coletivo", "Praças", "Parques", "Hospitais", "Escolas", "Mercado" e "Igrejas".

6.4.3 Classificação da Região

A vocação econômica da região é mista, região totalmente tomada por imóveis predominantemente comerciais e de serviços, sendo os residenciais em menor proporção.

6.4.4 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "COMERCIAL", microrregião avaliadora São José dos Campos, composta por oito cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance Recessiva, Nível de Ofertas Alto e Liquidez Baixa. Considero ainda a situação do imóvel em tela privilegiada em função de sua localização ante a área de forte comércio e seu aparente estado de conservação.

7 DESCRIÇÃO DOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS

7.1 Metodologia Utilizada

Neste estudo foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostras de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de FATORES.

Fatores utilizados nos cálculos:

Fator Comercialização = 1,0 para imóveis Vendidos / 0,9 para imóveis a Venda

7.2 Desenvolvimento dos Cálculos

Quadro na sequência apresenta amostras após homogeneização dos valores por m².

7.2.1 Apresentação das Amostras após Homogeneização por Fatores

Nº Amostra	Área Terreno (m²)	Valor de Venda R\$	Valor Unitário R\$/(m²)	Fator Oferta	Valor Unitário Homogeneizado R\$/m²
1	99	630.250,00	6.366,16	1,00	6.366,16
2	289,73	250.000,00	862,87	1,00	862,87
3	325	900.000,00	2.769,23	0,90	2.492,31
4	560	2.000.000,00	3.571,43	0,90	3.214,29
5	600	2.800.000,00	4.666,67	0,90	4.200,00
6	736	900.000,00	1.222,83	0,90	1.100,54
7	948	4.240.000,00	4.472,57	0,90	4.025,32
8	1000	5.500.000,00	5.500,00	0,90	4.950,00
9	1316	5.263.800,00	3.999,85	0,90	3.599,86
10	1524	5.200.000,00	3.412,07	0,90	3.070,87
11	2200	12.000.000,00	5.454,55	0,90	4.909,09

7.3 Cálculos**7.3.1** Cálculos da Média e Desvio Padrão

A média³ é calculada pela seguinte fórmula:

$$\mu = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

$$\mu = 3.526,48$$

³ Média (M) é o valor que representa um conjunto de valores da população. Definida como a soma de todos os valores da população dividido pelo número de observações.

O desvio padrão⁴ é calculado pela fórmula:

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \mu)^2}{n - 1}}$$

Onde:

δ (sigma minúsculo) = desvio padrão.

xi = valor de cada evento individual (x1, x2, x3... xn).

μ = média aritmética dos valores xi.

Logo temos que: **δ = 1.645,12**

7.3.2 Análise Amostral – Verificação de OUTLIERS

Valores obtidos com as 7 amostras iniciais:

Média	3.526,48
Desvio Padrão	1.645,12
Nº Amostras	11
Valor de Thompson	1,8153
Thompson Modificado	2986,386513

Comparando-se o valor calculado de Δ com o valor de Thompson modificado, temos que todas as amostras apresentadas são válidas.

Tabela de comparação Δ com Thompson modificado

Verificação de OUTLIERS		
Amostra	Δ = Ponto - média	teste
1	2839,67911	não é outlier
2	2663,61018	não é outlier
3	1034,17481	não é outlier
4	312,19679	não é outlier
5	673,51749	não é outlier
6	2425,93903	não é outlier
7	498,83395	não é outlier
8	1423,51749	não é outlier
9	73,38072	não é outlier
10	455,61636	não é outlier
11	1382,60840	não é outlier

⁴ Desvio Padrão (δ) mede a dispersão dos dados numéricos em torno de um valor médio. O desvio padrão é a medida mais comum da dispersão estatística. O desvio-padrão define-se como a raiz quadrada da variância (é o desvio padrão elevado ao quadrado e é simbolizado por S²). A variância é uma medida que tem pouca utilidade como estatística descritiva, porém é extremamente importante na inferência estatística e em combinações de amostras). A fórmula básica do desvio-padrão pode ser traduzida como: a raiz quadrada da média aritmética dos quadrados dos desvios.

Checagem das Amostras - BOXSPLOT

Média	3.526,48
Quartil 1	2.492,31
Quartil 3	4.909,09
IQR	2.416,78
L-Sup	7.151,66
L-Inf	-98,69



Teste das Amostras – Critério de CHEUVENET

CRITÉRIO DE CHEUVENET
 n 11
 D/S Crítico 1,99
 Desvio Padrão 3.211,77
 menor 862,87
 maior 13.235,29
 dlim 6391,42
 $r \text{ calc} = (xi - \text{média})/\text{desv. Pad}$
 $r \text{ calc} \leq D/S \text{ crit.}$

Amostras	Xi	media	Maior	Menor	Estes devem ser inferiores ao "D/S crítico"	teste
1	6.366,16	4335,55	13235,29	862,87	0,632	não é outlier
2	862,87	4335,55	13235,29	862,87	1,081	não é outlier
3	2.492,31	4335,55	13235,29	862,87	0,574	não é outlier
4	3.214,29	4335,55	13235,29	862,87	0,349	não é outlier
5	4.200,00	4335,55	13235,29	862,87	0,042	não é outlier
6	1.100,54	4335,55	13235,29	862,87	1,007	não é outlier
7	4.025,32	4335,55	13235,29	862,87	0,097	não é outlier
8	4.950,00	4335,55	13235,29	862,87	0,191	não é outlier
9	3.599,86	4335,55	13235,29	862,87	0,229	não é outlier
10	3.070,87	4335,55	13235,29	862,87	0,394	não é outlier
11	4909,09	4335,55	13235,29	862,87	0,116	não é outlier

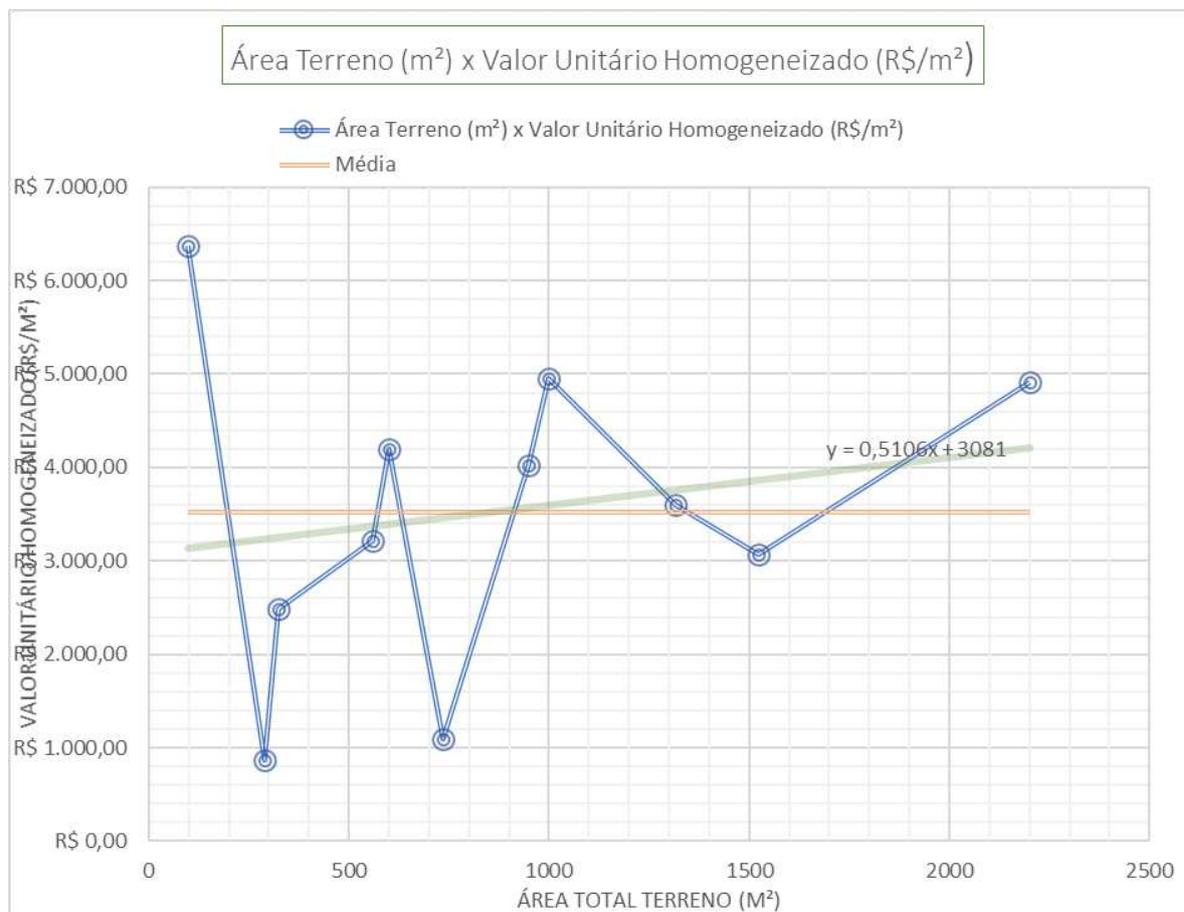
Teste das Amostras – Critério de ARLEY

CRITÉRIO DE ARLEY
 n 11
 alfa 1%
 V=n-2 9
 r 2,324

Amostras	Xi	media	desv	"r Calc. Elemento"	Estes devem ser inferiores ao "r"	teste
1	6.366,16	3.526,48	3.211,77	0,884	-1,440	não é outlier
2	862,87	3.526,48	3.211,77	0,829	-1,495	não é outlier
3	2.492,31	3.526,48	3.211,77	0,322	-2,002	não é outlier
4	3.214,29	3.526,48	3.211,77	0,097	-2,227	não é outlier
5	4.200,00	3.526,48	3.211,77	0,210	-2,114	não é outlier
6	1.100,54	3.526,48	3.211,77	0,755	-1,569	não é outlier
7	4.025,32	3.526,48	3.211,77	0,155	-2,169	não é outlier
8	4.950,00	3.526,48	3.211,77	0,443	-1,881	não é outlier
9	3.599,86	3.526,48	3.211,77	0,023	-2,301	não é outlier
10	3.070,87	3.526,48	3.211,77	0,142	-2,182	não é outlier
11	4.909,09	3.526,48	3.211,77	0,430	-1,894	não é outlier

Portanto, em conformidade com os testes amostrais anteriormente apresentados, todas as amostras neste estudo apresentadas são válidas para a análise.

7.3.3 Gráfico: Área Privativa (m²) x Valor Unitário Homogeneizado das Amostras (R\$)



8 DO AVALIANDO

Os parâmetros obtidos, para o avaliando, são os seguintes:

Conforme Matrícula 114.443 do 1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José dos Campos, apresentada inicialmente Anexo 1, o imóvel possui área de terreno de 473,76m².

Cálculo do Valor do Avaliando:

Após estudo, temos a equação da reta de regressão linear para obtenção do valor do imóvel, obtida no gráfico supra.

$$\text{Valor do m}^2 = (0,510604283 \times \text{área do imóvel}) + 3080,969593$$

Para área do imóvel = 473,76 teremos:

$$\text{Valor do m}^2 = (0,510604283 \times 473,76) + 3080,969593$$

Logo: Valor do m² = 3.322,87 (R\$/m²)

De posse deste temos:

	Valor Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
	Média/m ²	95%	Equação	grau II
		Valor Unitário / m²		
Estimador pontual - Valor Calculado (Unitário)		R\$ 3.322,87		

Definição do Valor do Avaliando

	Valor Total para o Avaliando
Estimador pontual - Valor Calculado (Total)	R\$ R\$ 1.574.244,54 (0%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ R\$ 1.338.107,86 (-15%) à R\$ R\$ 1.810.381,22 (+15%)
Amplitude (Total)	R\$ R\$ 472.273,36 (30,00%)
Valor Definido (Total)	R\$ R\$ 1.810.381,22 → <u>(R\$ 1.810.000,00)</u>

9 CAMPO DE ARBÍTRIO

Conforme previsto na Norma Técnica NBR 14.653-2 ABNT, 8.2.1.5:

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14.653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Entende este perito que, o Valor Médio calculado para o imóvel NÃO condiz com a realidade de mercado para o mesmo, em função das edificações neste verificadas e seu estado de conservação, comprando as condições dos imóveis ofertados na região. O Valor Médio calculado (TOTAL) para o imóvel, NÃO se enquadra ao valor real de venda

praticados para o avaliando, logo, entende este perito ser necessário aplicar o valor máximo de CAMPO DE ARBITRIO, seguindo as aferições realizadas junto as imobiliárias em propostas comerciais obtidas para unidades que se encontram a venda nestas condições.

Logo, a aplicação do CAMPO DE ARBITRIO positivo de até +15% é adequada.

10 ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DO VALOR ENCONTRADO

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "São José dos Campos" (Macrorregião - IBGE pertencente a localização: Vale do Paraíba Paulista). O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Caçapava, Igaratá, Jacareí, Pindamonhangaba, Santa Branca, São José dos Campos, Taubaté e Tremembé.

Desta forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Estimador Pontual: R\$ 1.810.000,00 (UM MILHÃO, OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS), admitindo-se, pelo Campo de Arbitrio (Total): R\$ R\$ 1.338.107,86 (-15%) à R\$ R\$ 1.810.381,22 (+15%).

Como o mercado imobiliário, na região em análise, possui razoável volume de imóveis ofertados, que a velocidade de venda dos mesmos é considerada baixa, em média de 18(dezoito) a 30(trinta) meses, entre a oferta e a efetiva venda, que o imóvel avaliando se encontra em boas condições de conservação e uso, que as benfeitorias e localização são favoráveis, goza de boa infraestrutura regional, concluo que:

O VALOR DE MERCADO para o imóvel em tela é de

R\$ 1.810.000,00 (um milhão, oitocentos e dez mil reais).

A presente avaliação, em razão do número de dados pesquisados e considerando o tratamento estatístico adotado, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma ABNT NBR 14.653-2, conforme demonstrado em capítulo específico.

11 TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 22 (vinte e duas) páginas e mais 21 (vinte e uma) páginas de anexos, totalizando 43 (quarenta e três) páginas.

São José dos Campos, 21 de janeiro de 2022.



Eduardo de Moraes Guedes Girdella

CRECI: 150.055F / CNAI: 13.713

Continuação página 02

Matrícula	Ficha
114.443	01 v9

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - SP.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

1.338.332-2-SSP-SP e inscrito no CPF-MF sob nº 018.535.388-68, residente nesta cidade, à Avenida São João 748, apartamento 31. A escriv. autorizado,


Maria Nazarfa Lopes de Carvalho

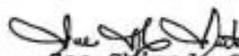
Av. 02 - Em 18 de janeiro de 1.999 CONVERSÃO
Pela escritura lavrada em 16 de Outubro de 1.998, livro 789, pag. 222/224, do 2º Tabelionato local, foi autorizada a presente para constar que foi convertido em DIVORCIO a separação do FAUZE METENE, consoante respeitável decisão proferida em 29 de Fevereiro de 1.980, do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível local, de acordo com a averbação procedida à margem do assento de casamento dos mesmos, conforme certidão apresentada e microfilmada nesta data.-

A esc. autorizada,


Sae Shimada Cursino dos Santos

Av. 03 - Em 18 de janeiro de 1.999 CASAMENTO
Certifico que, Fauze Metene convolou núpcias com Marlene Moretti, pelo regime da comunhão universal de bens, em 18/11/1989, passando a contraente a assinar-se MARLENE MORETTI MÉTENE, sendo a escritura de pacto antenupcial registrada, sob nº 7.068, do livro 03, deste cartório.

A esc. autorizada,


Sae Shimada Cursino dos Santos

R. 04 - Em 18 de janeiro de 1.999 VENDA
Pela mesma escritura referida na Av. 02, supra, os proprietários FAUZE METENE, brasileiro, médico, portador do RG nº 1.338.332-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 018.535.388-68 continua na ficha nº 02.

Continuação página 03

Matricula	Ficha
114.443	02

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de de 19
REGISTRO GERAL

LIVRO NÚMERO DOIS

Imóvel:

e sua mulher **MARLENE MORETTI METENE**, brasileira, professora, portadora do RG nº 4.165.419-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 028.291.158-80, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 7.068, no livro 03- Registro Auxiliar, deste cartório, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Pedro de Toledo, nº 244, apto. 02, Vila Ady-Anna, **VENDEGRAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 90.000,00 a **TSAU CHI TON**, brasileiro, do comércio, portador da cédula de identidade, RG nº 22.638.196-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 906.588.768-72, casado na China com **TSAU TZENG HER MEY**, brasileira, do comércio, portadora da cédula de identidade, RG nº 24.781.415-5-SSP/SP e CPF/MF sob nº 009.979.706-98, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Vilaça, nº 547, Centro.- A esc. autorizada,

Sae S. J. Santos
Sae S. J. Santos Cursino dos Santos

Av. 05 - Em 18 de junho de 2008.

CPF /MF

Por Formal de Partilha e Termo de Aditamento referidos no R. 06, foi autorizada a presente para constar que TSAU TZENG HER MEY está inscrita no CPF/MF sob nº **009.979.708-98**, conforme comprovante de inscrição e situação cadastral, emitido via internet. Protocolo nº 394.737 em 30 de abril de 2008.

Eu, *Danilo dos Santos Agostinho*, Danilo dos Santos Agostinho, Auxiliar digitei.

Eu, *Marisa Pisani Perez*, Marisa Pisani Perez, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 06 - Em 18 de junho de 2008.

Partilha

Por Formal de Partilha de 29 de janeiro de 2007 dos autos da ação de Inventário,

VIDE VERSO

Continuação página 04

Matrícula 114.443	Ficha 02 verso
----------------------	-------------------

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

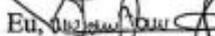
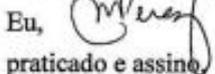
Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

processo nº 2807/03 do Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões da comarca de São José dos Campos-SP, com sentença proferida em 16/10/2006, transitada em julgado em 13/11/2006 e Termo de Aditamento de 23/04/2008, referente ao espólio de **TSAU CHI TON**, falecido em 11/08/2003 o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$137.100,53 foi partilhado para **TSAU TZENG HER MEY**, brasileira, empresária, CPF nº 009.979.708-98, RG nº 24.781.415-5-SSP/SP, viúva, residente e domiciliada na Rua Francisco Paes, nº 229, apto 73, Ed. Rui Dória, Centro, São José dos Campos-SP, **parte ideal correspondente a 4/6**, **CRISTINA YI SHAN TSAU**, brasileira, empresária, CPF nº 092.994.118-75, RG nº 13.319.291-X-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Laurent Martins, nº 309, apto 142, bloco A, Jd. Esplanada, São José dos Campos-SP, **parte ideal correspondente a 1/6**, e **SHEN JUNG CHIN**, brasileiro, do comércio, CPF nº 597.815.728-68, RG nº 13.345.651-SSP/SP, e sua mulher **SHEN HSIEH HSUEH CHING**, brasileira, do lar, CPF nº 004.109.158-23, RG nº 7.944.595-SSP/SP, casados em Taipei, Taiwan, República da China, residentes e domiciliados na Rua Pedro Ernesto, nº 180, apto 91, Vila Sanches, São José dos Campos-SP, **parte ideal correspondente a 1/6**. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **10.0036.0068.0000** Protocolo nº 394.737 em 30 de abril de 2008.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Auxiliar digitici.Eu,  Marisa Pisani Perez, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assinou.

R. 07 - Em 10 de dezembro de 2009.

Doação

Por Escritura de Doação de 13 de outubro de 2009, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, livro 918, páginas 296/299, CRISTINA YI SHAN TSAU **doou parte ideal correspondente a 1/6 avos** do imóvel objeto desta

Continua na Ficha nº 03

Continuação página 05

Matrícula	Ficha
114.443	03

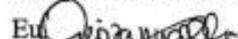
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

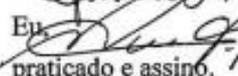
LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

matrícula, avaliado em R\$22.850,09 para **TSAU TZENG HER MEY**, brasileira, empresária, CPF nº 009.979.708-98, RG nº 24.781.415-5-SSP/SP, viúva, residente e domiciliada na Rua Francisco Paes, nº 229, apto 73, Centro, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 427.915 em 30 de novembro de 2009.

Eu,  Giovanna Rodrigues da Silva Cordeiro, Auxiliar digitei.

Eu,  Valter Pinto Cunha, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assinou.

R.08 - Em 29 de janeiro de 2016.

Doação

Por Escritura de Doação de 21 de janeiro de 2016, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro 982, páginas 342/346, TSAU TZENG HER MEY, CPF nº 009.979.708-98, RG nº 24.781.415-5-SSP/SP **doou parte ideal correspondente a 1/6** do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$22.850,09 para **TSAU YI SHAN**, chinesa, empresária, CPF nº 092.994.118-75, RNE nº W560516-8-CGPI/DIREX/DPF, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Engenheiro Amintas Rocha Brito, nº 344, Condomínio Altos da Serra VI, Urbanova, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 571.639 em 22 de janeiro de 2016.

Eu, Juliana Cristina Rossato, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assinou.

Av.09 - Em 17 de maio de 2019.

Indisponibilidade

Por Ordem de Indisponibilidade expedida eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 10 de maio de 2019, protocolo de Indisponibilidade nº 201905.1014.00798976-IA-530, processo nº 00108803220155150083, da 3ª Vara do Trabalho de São José dos Campos-SP, foi decretada a **Indisponibilidade** dos bens de

continua no verso

Continuação página 06

Matrícula 114.443	Ficha 03 verso
----------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO NÚMERO DOISREGISTRO GERAL

Imóvel:

SHEN HSIEH HSUEH CHING, CPF/MF nº 004.109.158-23. Protocolo nº 649.652 em 13 de maio de 2019.

Eu, *Saulo Márcio Buckeridge Scanavez*, Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E100000009480419M.

Av.10 - Em 21 de maio de 2020.

Indisponibilidade

Por Ordem de Indisponibilidade expedida eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 18 de maio de 2020, protocolo de Indisponibilidade nº 202005.1812.01149854-IA-850, processo nº 0000383352015506017, da 1ª Vara do Trabalho de Cabo-PE, foi decretada a **Indisponibilidade** dos bens de **SHEN HSIEH HSUEH CHING**, CPF/MF nº 004.109.158-23. Protocolo nº 670.597 em 18 de maio de 2020.

Eu, *Saulo Márcio Buckeridge Scanavez*, Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000024437620A.

R.11 - Em 09 de dezembro de 2021.

Doação

Por Escritura de Doação de 19 de novembro de 2021, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro nº 1.035, páginas 195/201 TSAU TZENG HER MEY, CPF/MF nº 009.979.708-98, RG nº 247814155-SSP/SP doou parte ideal correspondente a 16,66% do imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$22.850,09 para **RODRIGO YUE DER TSAU**, brasileiro, empresário, CPF/MF nº 376.760.898-75, RG nº 459968798-SSP/SP, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **BRUNA CHAGAS TSAU**, brasileira, médica veterinária, CPF/MF nº 347.984.068-05, RG nº 385250009-SSP/SP.

continua na ficha 4

Continuação página 07

Matrícula	Ficha
114.443	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

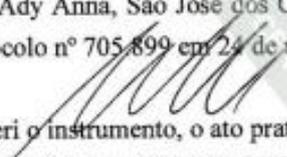


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

residentes e domiciliados na Rua Koichi Matsumura, nº 533, Casa 108, Jardim América, São José dos Campos-SP, CAROLINE SHIU LIN TSAU, brasileira, empresária, CPF/MF nº 376.760.878-21, RG nº 359354245-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonso Cesar de Siqueira, nº 106, Apto 1901, Bloco C, Vila Ady Anna, São José dos Campos-SP. Base de Cálculo do ITCMD: R\$89.704,08. Protocolo nº 705.899 em 24 de novembro de 2021.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000048503421Z.

12.2 Certidão de dados cadastrais imobiliários municipal



PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS
EXERCÍCIO 2021

CERTIDÃO Nº 622069

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o Imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

Inscrição Imobiliária: 10.0036.0068.0000

Dados Gerais

Logradouro:				Nº	Complemento	CEP
R VILACA				539		12210-000
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento	
					CENTRO	
Identificação Uso		Padrão	Transcrição/Matricula			
30 - Comercio		Padrão 3	114443			

Terreno

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m² (R\$)
471,00	0,00	471,00	331,83

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Comercio	Área Total	Padrão 3	148,00	1.028,18	1987	0,64
Total:			148,00			

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
991.791,93	97.389,21	0,00	1.089.181,14

Benefício Fiscal

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via Internet em 11/06/2021 06:10:06

Numero de Controle: CVVP35JYEFU1EOYJ4E8ILD8622069

Valido até: 10/07/2021

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>

12.3 Apresentação das Amostras – Imóveis Ofertados à Venda

Amostra 1:



Matrícula	Ficha
128.421	01

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 24 de maio de 2000

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Rua Francisco Rafael, nº 50

UM SALÃO COMERCIAL, situado na Rua Francisco Rafael, nº 50, Centro, desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, delimitado por um polígono irregular, que inicia-se pelo marco 03, cravado no alinhamento da Rua Francisco Rafael, canto de divisa do prédio nº 40, da mesma via pública, ponto este que dista 40,00 metros do alinhamento da Rua Siqueira Campos; segue pelo alinhamento da Rua Francisco Rafael, com o azimute de 79°53'19", uma distância de 10,30 metros, até o marco 02, ponto este que dista 27,87 metros do alinhamento da Rua Sebastião Humel; deflete a direita e segue confrontando com o prédio nº 56, da Rua Francisco Rafael, com o azimute de 268°11'56" uma distância de 9,54 metros, até o marco 01; deflete a direita e segue confrontando com o prédio nº 439 da Rua Vilaça, com o azimute de 00°00'00" uma distância de 10,30 metros, até o marco 04; deflete a direita e segue confrontando com o prédio nº 40 da Rua Francisco Rafael, com o azimute de 88°11'42", uma distância de 9,52 metros, até o marco 03 inicial, completando o perímetro; abrange o polígono acima descrito a área de 98,16 metros quadrados.-

Cadastro Municipal:- 10.039.017.00.9.-

Registro Anterior:- Não consta.-

A esc. autorizada,

João José Custódio da Silveira
Sae Shimada Cursino dos Santos -

R. 01 - Em 24 de maio de 2000

USUCAPIÃO

Conforme Mandado expedido em 1º de outubro de 1999 e aditado em 09 de dezembro de 1999; 03 de abril de 2000 e 03 de maio de 2000, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, Exmo. Sr. Dr. João José Custódio da Silveira, extrairdo dos Autos da Ação de Usucapião, Processo nº 2068/97, nos

VIDE VERSO

Continuação: Apresentação das Amostras

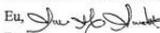
Amostra 1:

Matrícula 128.421	Ficha 02	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
----------------------	-------------	--

LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO GERAL

Imóvel:

brasileira, terapeuta ocupacional, CPF nº 025.987.328-47, RG nº 11.829.071-X-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **LAERTE JERONIMO DE OLIVEIRA**, brasileiro, engenheiro, CPF nº 026.034.458-39, RG nº 7.662.686-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Clóvis Bevilacqua, nº 826, Jardim Esplanada, São José dos Campos-SP, **parte ideal correspondente a 16,666%**, **NIVEA MARIA LUZ DE CARVALHO**, brasileira, professora, RG nº 7.724.329-8-SSP/SP, CPF nº 050.138.298-44, divorciada, residente e domiciliada na Rua Clóvis Bevilacqua, nº 826, Jardim Esplanada, São José dos Campos-SP, **parte ideal correspondente a 16,666%** e **JOÃO GUSTAVO LUZ DE CARVALHO**, brasileiro, dentista, CPF nº 062.917.718-02, RG nº 11.695.812-SSP/SP, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **ADRIANA CHIARINI GARCIA DE CARVALHO**, brasileira, pedagoga, CPF nº 040.892.088-23, RG nº 10.607.836-7-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Clóvis Bevilacqua, nº 826, Jardim Esplanada, São José dos Campos-SP, **parte ideal correspondente a 16,666%**. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **10.0039.0017.0000**. Protocolo nº 468.376 em 06 de setembro de 2011.

Eu,  Sae Shimada Cursino dos Santos, Auxiliar digitei.
Eu,  Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R.03 - Em 14 de abril de 2021. **Compra e Venda**
Por Escritura de Compra e Venda de 04 de março de 2021, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro nº 1.028, páginas 011/014, **MARIA NIVIA LUZ DE CARVALHO**, CPF/MF nº 976.807.538-49, RG nº 51641756-SSP/SP, **MONICA MARIA LUZ DE CARVALHO OLIVEIRA**, CPF/MF nº 025.987.328-47,

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 19/01/2022 12:26:57

Matrícula 128.421	Ficha 02 verso	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
----------------------	-------------------	--

LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO GERAL

Imóvel:

RG nº 11829071X-SSP/SP assistida por seu marido **LAERTE JERONIMO DE OLIVEIRA**, CPF/MF nº 026.034.458-39, RG nº 7662686-SSP/SP, **NIVEA MARIA LUZ DE CARVALHO**, CPF/MF nº 050.138.298-44, RG nº 77243298-SSP/SP, **JOÃO GUSTAVO LUZ DE CARVALHO**, CPF/MF nº 062.917.718-02, RG nº 11695812-SSP/SP assistido por sua mulher **ADRIANA CHIARINI GARCIA DE CARVALHO**, CPF/MF nº 040.892.088-23, RG nº 106078367-SSP/SP **venderam** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$630.250,00 para **SERGIO LOPES DA SILVA**, brasileiro, empresário, CPF/MF nº 682.248.778-68, RG nº 64177300-SSP/SP, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **ELIZABETE APARECIDA LOPES**, brasileira, senhora do lar, CPF/MF nº 081.107.698-96, RG nº 126841822-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Francisco Rafael, nº 50, Centro, São José dos Campos-SP. Base de Cálculo do ITBI: R\$630.250,00. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **10.0039.0017.0000**. Protocolo nº 689.137 em 08 de abril de 2021.

Eu,  Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 11149232100000036956521L.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 19/01/2022 12:26:57

Continuação: Apresentação das Amostras

Amostra 2:

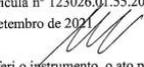
Matrícula 202.664	Ficha 02 verso
----------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

Av.04 - Em 27 de setembro de 2021. Casamento
Por Escritura de 31 de agosto de 2021, AC000999932, do 1º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro nº 2.064, páginas 281/283, faço a presente para constar que FELIPPE RODRIGUES PAULO, CPF/MF nº 222.980.498-74, RG nº 43768729-SSP/SP casou-se com PRISCILA APARECIDA RIBEIRO, CPF/MF nº 347.309.108-18, RG nº 45458691-SSP/SP pelo regime da separação de bens convencional, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 12.934, livro 03, deste Cartório. O casamento foi realizado em 15 de outubro de 2016, continuando ela a usar o mesmo nome, ou seja, **PRISCILA APARECIDA RIBEIRO**, conforme certidão de casamento expedida em 25 de agosto de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, matrícula nº 123026.01.55.2016.3.00055.097.0011393-80. Protocolo nº 699.975 em 08 de setembro de 2021.
Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 11149233100000044442213.

R.05 - Em 27 de setembro de 2021. Compra e Venda
Por Escritura de Compra e Venda de 31 de agosto de 2021, AC000999932, do 1º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro nº 2.064, páginas 281/283, FELIPPE RODRIGUES PAULO, CPF/MF nº 222.980.498-74, RG nº 43768729-SSP/SP casado com PRISCILA APARECIDA RIBEIRO, CPF/MF nº 347.309.108-18, RG nº 45458691-SSP/SP, JOSÉ VINICIUS MEINBERG PORTO, CPF/MF nº 398.993.588-78, RG nº 36969395-SSP/SP, JAQUELINE CAVALCANTE MEINBERG PORTO, CPF/MF nº 087.266.118-05, RG nº 20142433-SSP/SP e seu marido JOSÉ DE FÁTIMA MEINBERG PORTO, CPF/MF nº 738.104.958-91, RG nº
continua na ficha 3

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/01/2022 12:28:30

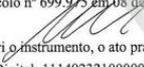
Matrícula 202.664	Ficha 03
----------------------	-------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

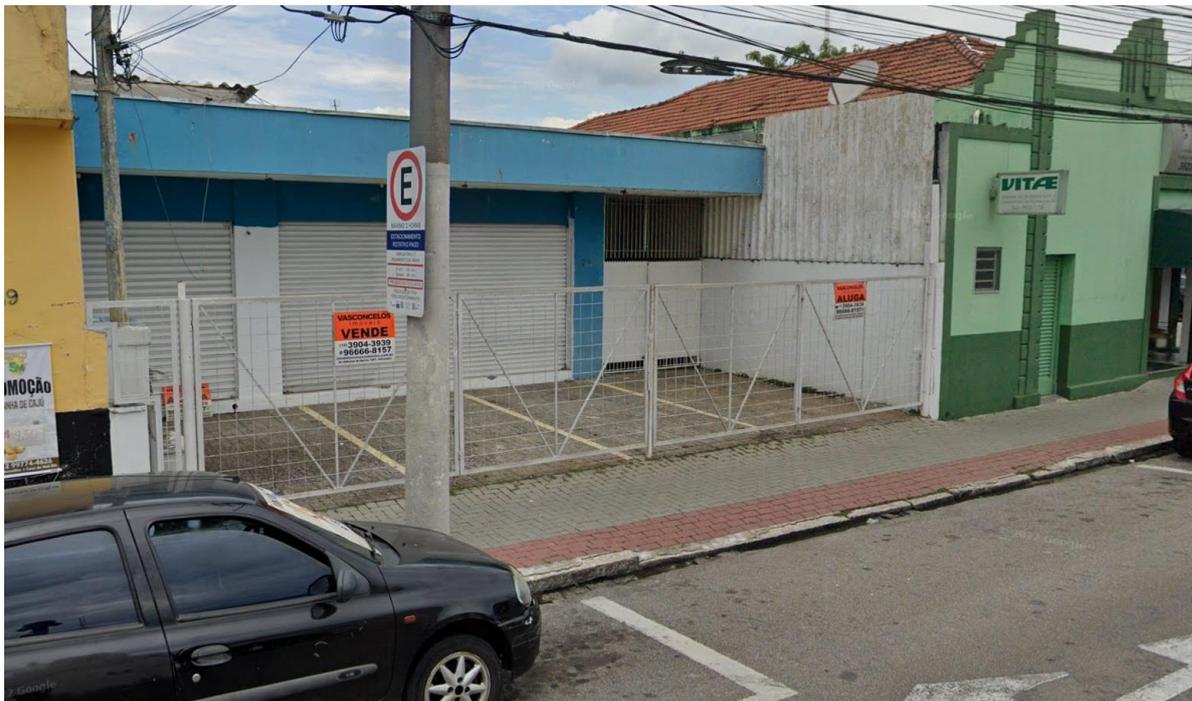
Imóvel:

8411758-SSP/SP **venderam** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$250.000,00 para **URBAVALE CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA.**, CNPJ/MF nº 50.451.319/0001-01, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35203775855, com sede na Rua Dolzani Ricardo, nº 615, CENTRO, São José dos Campos-SP. Base de Cálculo do ITBI: R\$250.000,00. Protocolo nº 699.975 em 08 de setembro de 2021.
Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 111492321000000444423213.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/01/2022 12:28:30

Continuação: Apresentação das Amostras

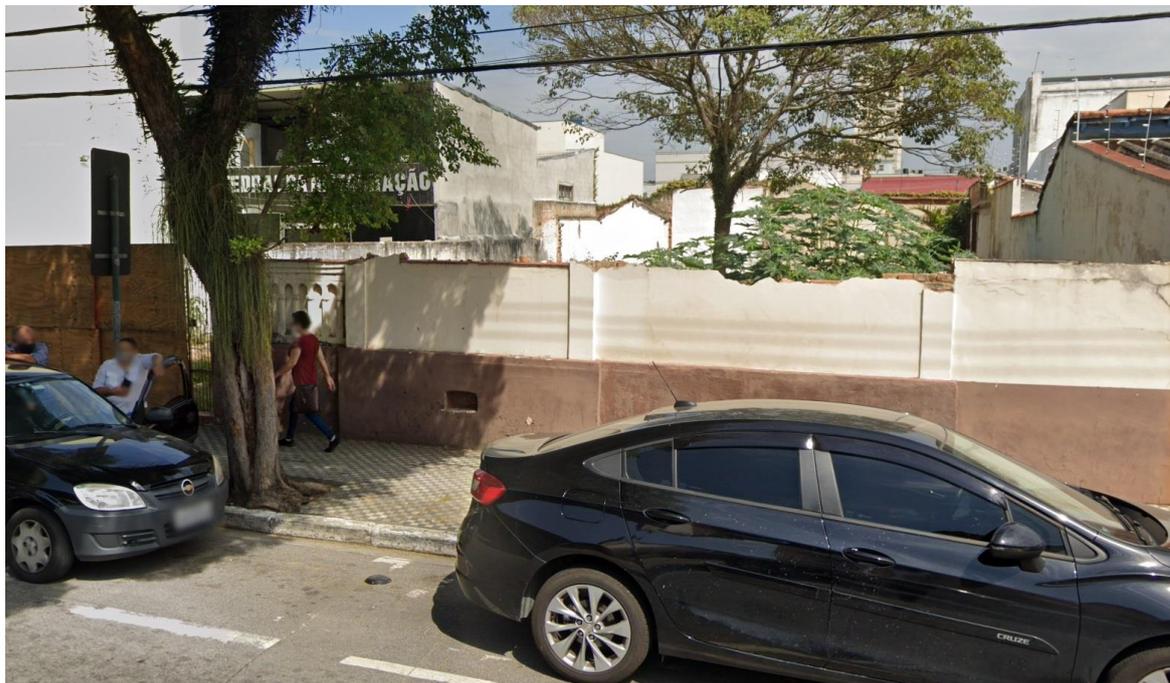
Amostra 3:



A screenshot of a real estate listing on the Vasconcelos website. The listing title is 'Casa, 199 m² - venda por R\$ 900.000,00 ou aluguel por R\$ 6.000,00/mês - Centro - São José dos Campos/SP'. The listing includes several interior photos of the house, showing a living area, a kitchen, and a bathroom. Below the photos, there are details about the property, including the location (Centro - São José dos Campos/SP), the price (R\$ 900.000), and the number of bedrooms (2) and bathrooms (2). There are also buttons for 'Agendar visita' and 'Quero mais informações'.

Continuação: Apresentação das Amostras

Amostra 4:



zap Compra Aluguel Lançamentos Descubrir Central de ajuda **Anunciar imóveis** Entrar ou cadastrar

fotos (7) mapa

Terrenos e Lotes Comerciais à Ve... / SP / Terrenos e Lotes Comerciais à ven... / Centro

Terreno comercial, 560m² de área, com casa antiga, totalmente plano,...

lote/terreno para comprar em
Centro, São José dos Campos - SP

R\$ 2.000.000
condomínio não informado • IPTU não informado

560 m²

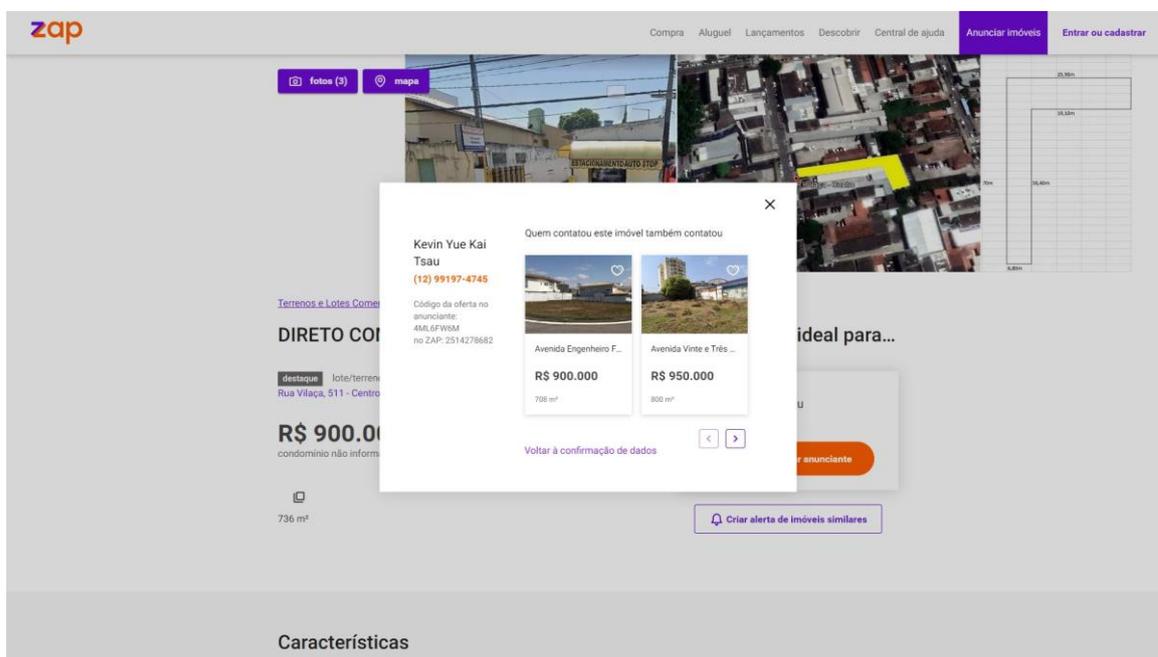
J. A. SILVERIO
SERVICOS - ME
Creci: 27754-J-SP

Contatar anunciante

Criar alerta de imóveis similares

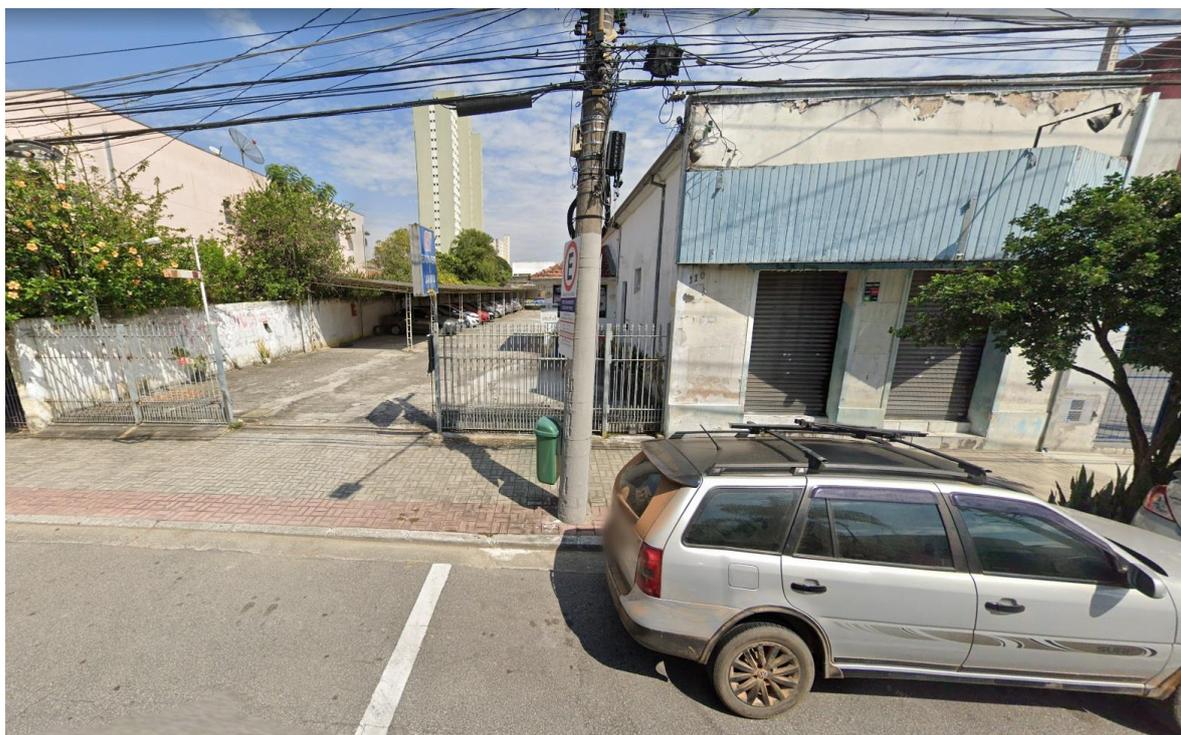
Continuação: Apresentação das Amostras

Amostra 6:



Continuação: Apresentação das Amostras

Amostra 7:





[Propriedade Imóvel](#)
[Cadastro Imóvel](#)
[Lançamentos](#)
[Utilidade Imóvel](#)
[Contato](#)

DETALHES DO IMÓVEL

Abaixo, os detalhes do imóvel.

Home A empresa Visita Virtual Pesquisa Webmail Administração Dúvidas?

Venda - PREDIO COMERCIAL - Centro - SAO JOSE DOS CAMPOS - 280 M² AC - 948,90M² AT- VALOR R\$ - R\$ 4.240.000,00 - FILIAL VISTA VERDE



Ref: 89531
Contato: Venda
Tipo: Predio comercial
Região: Centro
Bairro: Centro
Valor: R\$ 4.240.000,00
IPTU: R\$ 2.242,00
Condomínio: R\$ 2,00

Escritório: Sim
Ar. Terreno: 348
Nº de Salas: 1
Aparência: Normal

Área Construída: 280
Área Útil: 230
Garagens: 1
Faça: Normal

ESTACIONAMENTO-ESCRITÓRIO - PONTO COM 2 PORTAS DE AÇO
 TERRENO 52 X 18 - TESTADA TERRENO 18 M REF 89531 - R\$ R\$ 4.240.000,00
 - Maciel Negócios Imobiliários Ltda - CRECI 11.956 J -
www.imobiliariamaciel.com.br

Continuação: Apresentação das Amostras

Amostra 8:



CORDEIRO IMÓVEIS

Atendimento via fone: 12 3822-4355

mobiliat@cordeiro@hotmail.com

Garantia de bons negócios

Imóvel para VENDA

Apartamento
Casa
Comercial
Terreno

Imóvel para ALUGUEL

Apartamento
Casa
Comercial
Terreno

Detalhes do Imóvel

Comercial para Venda, São José dos Campos / SP, bairro Centro, área total 1.000,00 m², área construída 200,00 m², terreno 1.000,00 m²

R\$ 5.500.000,00

Código: C10001
Endereço: Rua Vilaça
Bairro: Centro
Zona: Centro
Observação de Valor: CONSULTAR VALOR
Área Total: 1.000,00 m²
Área Construída: 200,00 m²
Área Terreno: 1.000,00 m²
Terreno Frente: 40,00 Metros
Terreno Fundo: 40,00 Metros
Terreno Esquerda: 25,00 Metros
Terreno Direita: 25,00 Metros

Nome: _____ e-mail: _____ Telefone: _____ 6000
repetir: _____

Enviar

Notícias

Atendimento Online

Continuação: Apresentação das Amostras

Amostra 9:



CELESTE

Terreno na Região Central - à venda, 1315 m² - Centro - São José dos Campos/SP

R\$ 5.263.800

1.316 m²

Home - Imóveis - À venda - Terreno - São José dos Campos - Centro - Terreno na Região Central - à venda, 1315 m² - Centro - São José dos Campos/SP

TE043-CE

Sobre o imóvel

Venda R\$ 5.263.800 (R\$4.000/m²)

1.316 m² Área total

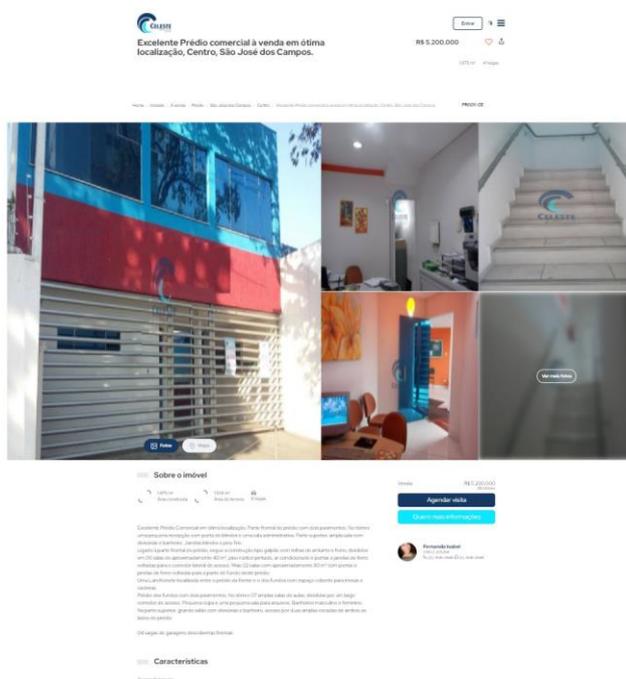
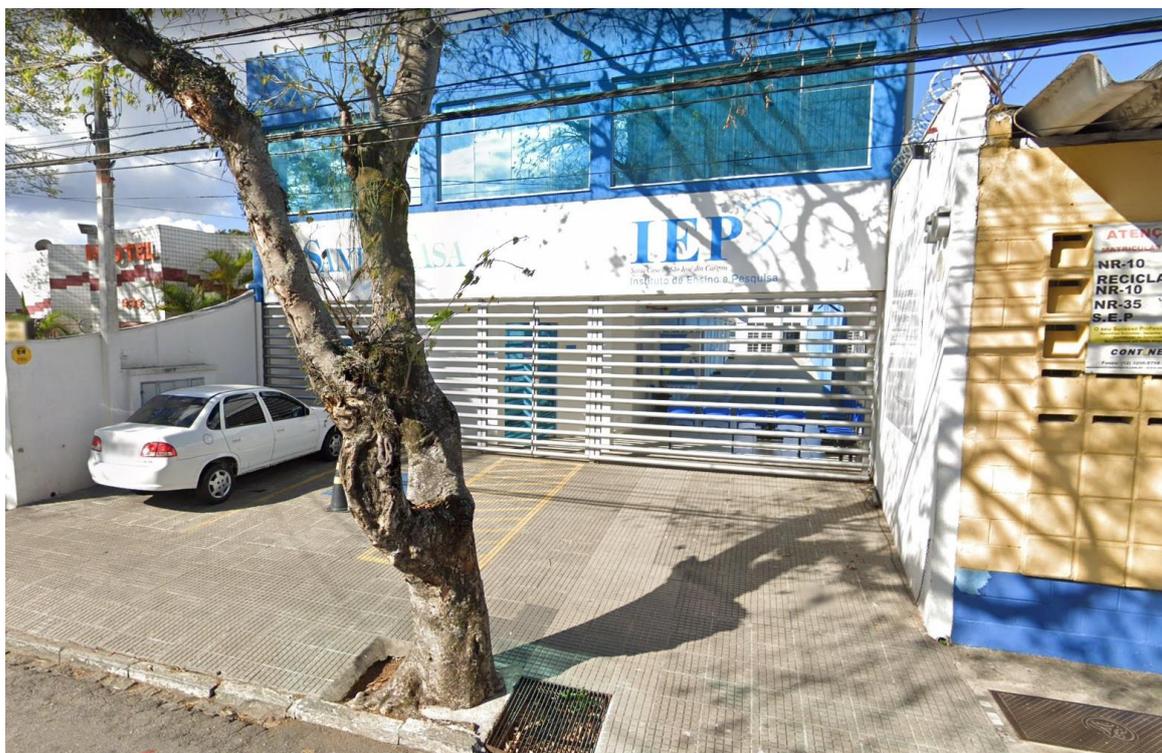
OPORTUNIDADE:
Área Comercial para estacionamento, na Região Central, acesso para 2 ruas - 1315,94 m² com 2 frentes de acesso, uma com 7 m e outra com 10,05 m - Próximo ao Calçadão, Mercado Municipal, fácil acesso ao Anel Viário.

Características

Fernanda Isabel
0252-29154
☎ (11) 3941-3644 (11) 3941-3644

Continuação: Apresentação das Amostras

Amostra 10:



Continuação: Apresentação das Amostras

Amostra 11:



Home > Imóveis > À venda > Prédio > São José dos Campos > Centro > Prédio de 1.000 m² Centro - São José dos Campos, à venda por R\$ 12.000.000

Prédio, 1.000 m², à venda por R\$ 12.000.000
Centro - São José dos Campos/SP

- 7 vagas
- 1.000 m² área construída
- 2.200 m² área do terreno
- 1400 dimensão do t...

Características

- Mezanino
- Piso cerâmico

Venda: R\$ 12.000.000
R\$ 12.000/m²
IPTU: R\$ 739,25/mês

Silvio
(12) 99873-3618

Quero visitar

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies