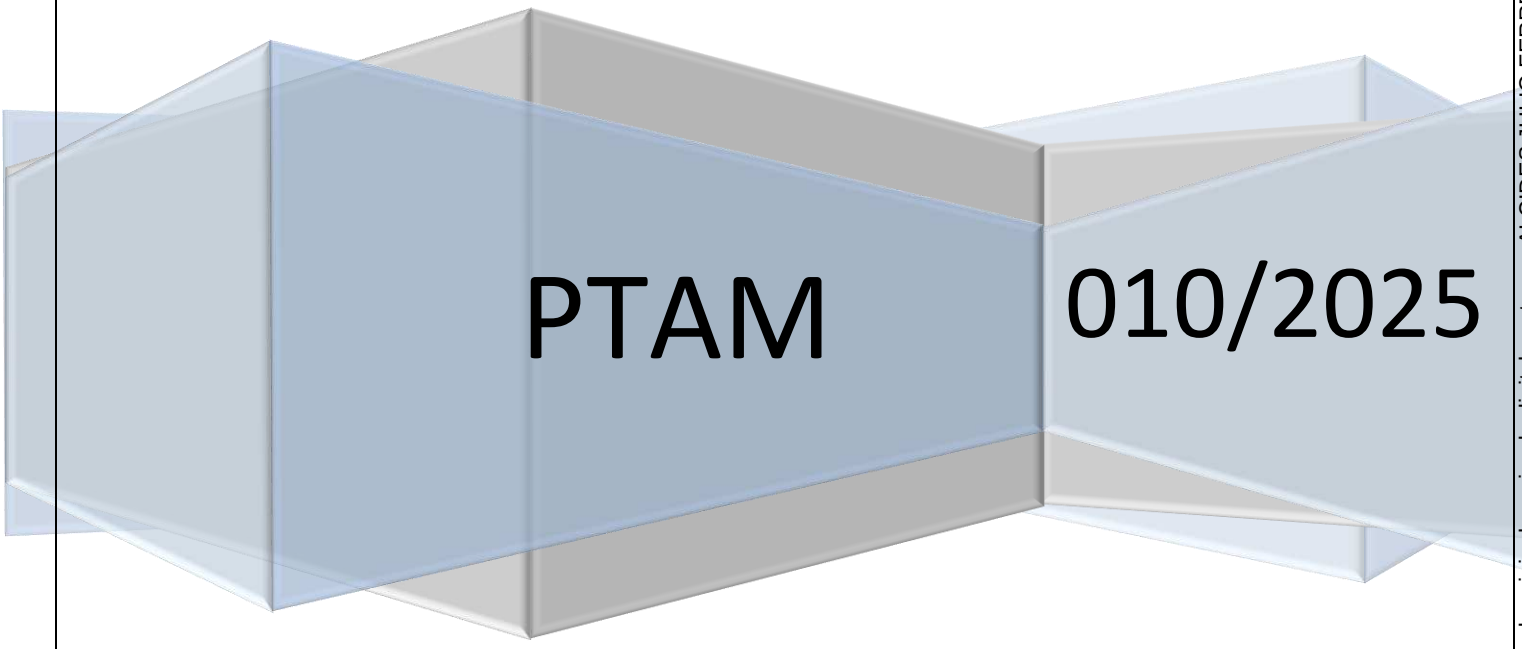
alcidesferreira@creci.org.br
(16) 99745-5650

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

IMÓVEL PARA VENDA

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

1) SOLICITANTE

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA **SEGUNDA VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES** DA COMARCA DE SÃO CARLOS, SÃO PAULO.

- **LOCALIZAÇÃO:**



Matrícula Imobiliária – 35.490 – CRI São Carlos
Inscrição Municipal – 19.040.033.001

AVENIDA HEITOR DE CARVALHO, LOTE 33 – ENCONTRO VALPARAÍSO I

SÃO CARLOS, SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

2) ÍNDICE

1) SOLICITANTE 1
2) ÍNDICE 2
3) OBJETIVO 3
4. NÚMERO DESTE PARECER - " PTAM " 8
5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). 8
6. PARTES DA ABNT / NBR 9
7. ABREVIATURAS 10
8. PRELIMINARES 11
9. VISTORIA 12
10. DESCRIÇÃO(ÕES) DO(S) IMÓVEL(IS) 13
10.1) Avenida Heitor de Carvalho, Lote 33, Encontro Valparaíso I. 13
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 27
12. MELHORIAS PÚBLICAS 28
13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA 29
14. METODOLOGIA APLICADA 30
15. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS: 30
16. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS - VENDA 31
17. HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS 35
18. EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS 36
19. NOTA 37
20. CONCLUSÃO 38
24 AGRADECIMENTO 40
25 CURRICULO VITAE 41
26 ANEXO(S) 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

3) OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** da propriedade imóvel identificada como se segue:

3.1) OBJETO DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA NÚMERO 35.490, DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS, SP.

IMÓVEL: UMA CHÁCARA, constituída do Lote de nº 33, sem benfeitores, na cidade e Comarca de São Carlos, no Loteamento - / "Encontro Val Paraiso", com as seguintes Medidas e confrontações: - 77,00 metros com a Avenida Dois, 110,00 Metros com o Lote nº 42 e 42/A, 93,00 Metros com o Lote de nº 34, 94,00 Metros com a Travessa Cinco, 25,60 Metros Segmento de esquina da Travessa Cinco com a Avenida Dois, encerrando-se uma área total de 10.177.00 Metros quadrados. A presente matrícula foi aberta, conforme requerimento, datado de 14/12/1982.

CONTRIBUINTE: - 19.040.033.001.

PROPRIETÁRIA - CARDINALI E VERSA IMÓVEIS LTDA; estabelecida à Avenida São Carlos, nº 1.050, nesta cidade de São Carlos, inscrita sob o nº 44819449/0001-51 (CGC/MF).

TÍTULO AQUISITIVO: - R.01.M.11.257. -

AV. 01/M.35490
Por escritura datada de 04.IX.86, (LIVRO 413 – FLS., 032), do 2º Tab. Local., faz-se esta averbação para constar que, este imóvel encontra-se cadastrado junto à prefeitura municipal local sob o nº 19 040 033 001-3, conforme se extrai do aviso de lançamento - exerc. 86. São Carlos, **30/10/1986.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

Av. 02/M. 35490

Pelo título acima, faz-se esta averbação para constar a alteração da denominação social da firma proprietária acima, para CARDINALI IMÓVEIS LTDA, conforme faz prova a escritura de alteração de contrato social lavrada aos 06.10.82 (livro 317 – fls., 336), do 1º Tab. Local. São Carlos, **30/10/1986.**

R.03/M.35490

Pelo título acima, a firma: Cardinali Imóveis Ltda, transmitiu à título de venda e compra à: **MARLENE DE FÁTIMA ALVES DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, funcionária pública - RG. Nº 7 629 860-sp., e titular do CIC. Nº 034.828.108/00, residente e domiciliada em Ibaté, deste município, na Rua Mons Frederico, nº 51, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cz$30.000,00 – VV/86 - Cz$29.645,60 – Demais condições constantes do título - São Carlos, **30/10/1986.**

R. 04/M. 35.490

Por escritura de 22.06.94, livro 65, folhas 271/272, do CRCPN, e Anexos de Ibaté-SP., a proprietária: MARLENE DE FÁTIMA ALVES DE OLIVEIRA, já qualificada, INSTITUIU a favor de: **MAURO ANTONIO DA COSTA TELLES,** brasileiro, industrial, portador do RG. Nº 2.496.328-SSP/SP., e CIC. Nº **209.756.948-04, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com MARIA LÚCIA DE OLIVEIRA TELLES,** brasileira, do lar, residentes na cidade de Ibaté-SP., na Rua Julio Mascagna, nº 120, o **USUFRUTO VITALÍCIO** deste imóvel, pelo valor de CR$ 14.870.026.24 - VALOR VENAL/99 = R$2.035,40 (usufruto). São Carlos, **02/07/2002.**

Av. 05/M. 35.490.

Por Escritura, datada de 18/03/2002, Livro 87, Folhas 365, e Escritura de Re-ratificação, datada de 13.05.2002, Livro 88, Folhas 130/131, ambas do CRCPN. E Tabelião de Notas de Ibaté, Comarca de São Carlos-SP., fica **CANCELADO** O USUFRUTO VITALÍCIO constante do R.04 desta, à vista da desistência voluntária do usufrutuário MAURO ANTONIO COSTA TELLES, já qualificado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

Av. 06/M. 35.490 - Protocolo nº 314.753 de 19/05/2014
Pelo título que originará o R.07 desta, e Certidão de Casamento datada de 13/02/2007, livro B-007, folhas nº 221, sob o nº 2.608, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Ibaté-SP., MARLENE DE FÁTIMA ALVES DE OLIVEIRA contraiu núpcias com **MARCOS ROBERTO JESUS DE SOUZA,** no regime da Comunhão Parcial de Bens, aos 16/09/1995, passando ela após o evento a assinar, **MARLENE DE FÁTIMA OLIVEIRA DE SOUZA.** São Carlos, **30/05/2014.**

R.07/M.35.490 - Protocolo nº 314.753 de 19/05/2014
Por Escritura datada de 16/08/2005, livro nº 96, folhas nº 345/347, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Ibaté-SP., a proprietária MARLENE DE FÁTIMA OLIVEIRA DE SOUZA, já qualificada, neste ato assistida por seu marido MARCOS ROBERTO JESUS DE SOUZA, brasileiro, radialista, portadora do RG. Nº 18.424.483-SSP/SP, e do CPF/MF. Nº 104.841.998-38, **VENDEU** para **VALDECIR DONDA,** brasileiro, separado consensualmente, militar, portador do RG. Nº 19.157.434-X SSP/SP, e do CPF/MF. Nº 108.900.278-54, residente e domiciliado na Rua Ray Wesley Herrick, nº 661, Jardim Jockey Club, em São Carlos-SP, este **IMÓVEL** pelo valor de R$ 20.000,00 VV/2014 - R$ 10.177,00. São Carlos, **30/05/2014.**

AV. 08/M. 35.490 - Protocolo nº 452.748 de 17/11/2022.
Pelo Requerimento datado de 17/11/2022, procedo esta averbação para constar que: **a)** VALDECIR DONDA, teve seu estado civil alterado para o de **DIVORCIADO,** nos termos da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1º Vara Cível desta Comarca, aos 14/03/2005, Processo nº 1.934/05, conforme Certidão de Casamento datada de 19/05/2014, sob matrícula nº 119180 01 55 199 2 00135 249 0031325 47, do ORCPN. 1º Subdistrito local (documento arquivado nessa serventia por ocasião da AV.10 item a/ Mt. 63.459); e, **b)** VALDECIR DONDA contraiu 2º Núpcias com ADRIANA RENATA ZACARIAS, no regime da comunhão parcial de bens, aos 26/05/2012, continuando ela após o evento a assinar, o mesmo nome, ou seja**: ADRIANA RENATA ZACARIAS,** posteriormente os mesmos tiveram o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

estado civil alterado para o de DIVORCIADOS, conforme sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2º Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Carlos, aos 03/02/2020, transitada em julgado aos 13/03/2020, certificado nos autos 1011233-64.2019.8.26.0566, conforme Certidão de Casamento datada de 16/11/2022, sob matrícula nº 1195290155 2012 2 00008 165 0000826 52, do ORCPN. E no Anexo de Notas do Distrito de Água Vermelha, Município e Comarca de São Carlos-SP. São Carlos, **02/12/2022.**

Av. 09/ M. 35.490 - Protocolo nº 485.903 de 28/08/2024
Pela Certidão de Penhora, datada de 28/08/2024, Protocolo Penhora Online PH000530814, expedida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de São Carlos/SP, Ordem nº 1009833-73.2023.8.26.0566, de Execução Civil, que o **CONDOMÍNIO ENCONTRO VALPARAÍSO,** inscrito no CNPJ. Nº 64.928.435/0001-83, move contra VALDECIR DONDA, inscrito no CPF. Nº 108.900.278-54, este **IMÓVEL,** de propriedade do executado, foi PENHORADO. Valor da execução R$ 24.180,18. Foi nomeado fiel depositário VALDECIR DONDA. São Carlos**, 09/09/2024.**

Av. 10/M.35.490. Protocolo nº 500.347 de 200/05/2025.
Pela Certidão de Penhora, datada de 20/05/2025, Protocolo Penhora Online PH00569133, expedida pela 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Carlos-SP, Processo nº 0006124-47.2023.8.26.0566, de Execução Civil, que a exequente: **MARIA VALENTINA DONDA**, inscrita no CPF Nº 451.197.668-62, move contra o executado: **VALDECIR DONDA**, inscrito no CPF Nº 108.9020.278-54, este **IMÓVEL**, de propriedade do executado, foi **PENHORADO**. Valor da execução R$ 22.494,48. Foi nomeado fiel depositário VALDECIR DONDA. Emolumentos: Beneficiário de Assistência Judiciária Gratuita / Data da decisão: 10/11/2023 / Folhas: 152. São Carlos, **29/05/2025.**

Av. 11/M. 35.490 - Protocolo nº 500.402 de 21/05/2025.
Pela Certidão de Penhora, datada de 21/05/2025, Protocolo Penhora Online PH000569398, expedida pela 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Carlos-SP, Ordem nº 00027993020248260566, de Execução Civil, que **ADRIANA RENATA ZACARIAS**, inscrita no CPF nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

261.176.038-19, move contra VALDECIR DONDA, inscrito no CPF nº 108.900.278-54, este **IMÓVEL**, de propriedade do executado, foi **PENHORADO**. Valor da execução R$41.468,18. Foi nomeado fiel depositário **VALDECIR DONDA**. Beneficiária de Assistência Judiciária Gratuita; Data da Decisão: 09/05/2024, Folhas: 43. São Carlos, **30/05/2025.**

SIC Matrícula Imobiliária nº 35.490 e outros dizeres – CRI São Carlos/SP. Fls. 475/478.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

4. NÚMERO DESTE PARECER - " PTAM "

" PTAM – 010/2025 "

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

> Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

6. PARTES DA ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1-3 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

7. ABREVIATURAS

- IA - Imóvel em Avaliação
- CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- Art. - Artigo
- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR - Normas Brasileiras
- M2 - Metro Quadrado
- IPTU - Imposto Predial, Territorial e Urbano.
- R - Referenciais
- V.V - Valor de Venda
- T.C - Área Total Construída
- T. T - Área Total do Terreno
- AT - Área do Terreno
- C.M² - Custo por Metro Quadrado
- V.G.V- Valor Global da Venda
- V.M - Valor Médio
- TG - Total Geral
- MG - Média geral
- I.A.C - Idade Aparente da Construção
- DTC - Depreciação por Tempo de Construção
- R. F. D - Resultado do Fator de Depreciação
- M.C.M.V. - Minha Casa Minha Vida
- F.A.R. - Fundo de Arrendamento Residencial
- FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

8. PRELIMINARES

a) Por determinação e nomeação do MM. Sr.(a) Dr.(a). Juiz(íza) de Direito da Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, junto ao processo 0006124-47.2023.8.26.0566, fls. 486/487, este perito avaliador foi autorizado a proceder seu mister no(s) imóvel(ís) ao(s) qual(is) constitui(em) elemento(s) do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "VALOR DE **VENDA** DO IMÓVEL"; sendo o(s) mesmo(s) objeto(s) da transcrição imobiliária: 35.490, devidamente registrada junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, Estado de São Paulo.

b) O imóvel se encontra no zoneamento: Zona Z-4A, onde **há** restrição de uso do lote e regras construtivas do loteador. O lote tem como fim de uso: “Recreio”.

    i. Apesar de ter restrições no uso do lote, toda a aprovação de novo projeto, reforma, ampliação etc., para a sua utilização deverá ser submetida aos órgãos competentes da municipalidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

9. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado *"In Loco"* por este subscritor, em 05 de agosto de 2025, como previamente agendado em fls. 496/497. Houve o acompanhamento nas dependências da propriedade do Sr. Valdecir Donda.

Constatou este perito que o imóvel era utilizado como como residência, criadouro de animais e recreio.

As construções da propriedade estão plenamente em estado de usabilidade.

O imóvel fica em um tradicional bairro onde há em suas propriedades o viés de "recreio" nas proximidades do Varjão e do Distrito de Água Vermelha.

O imóvel objeto desta avaliação está em localidade de fácil acesso e movimentação no bairro.

A propriedade avalianda tem sua localização por GPS em posições aproximadas de: Lon.: -21.928317 e Lat.: -47.916015.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

10. DESCRIÇÃO(ÕES) DO(S) IMÓVEL(IS)

10.1) Avenida Heitor de Carvalho, Lote 33, Encontro Valparaíso I, São Carlos, SP.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.



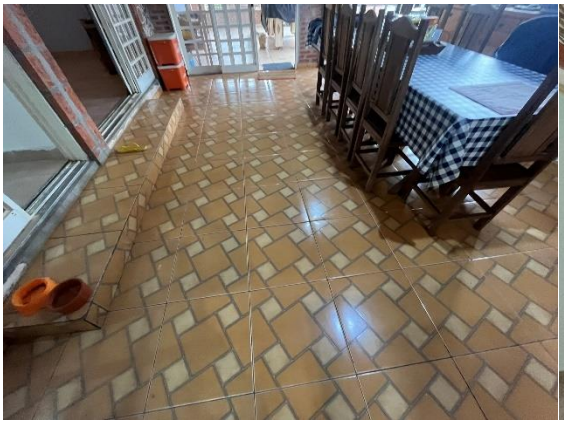







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.










Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.





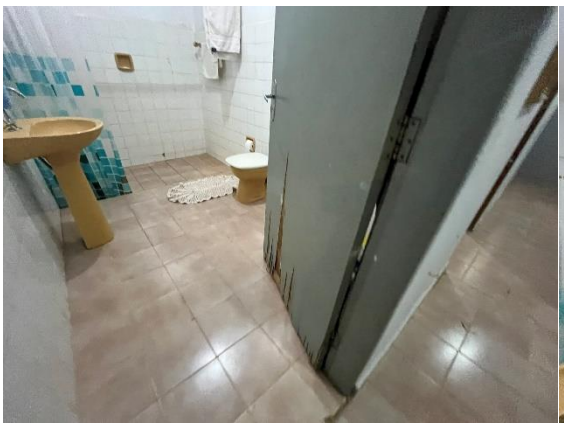





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.







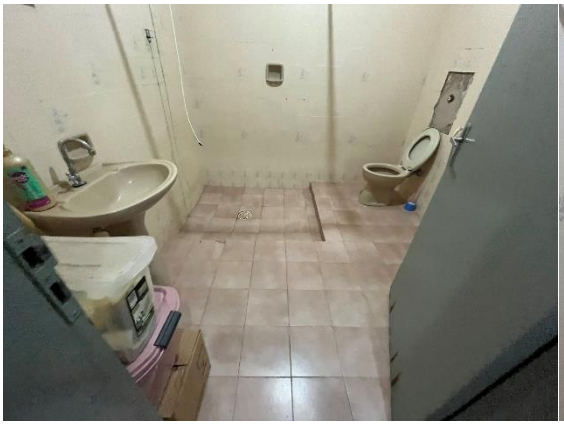
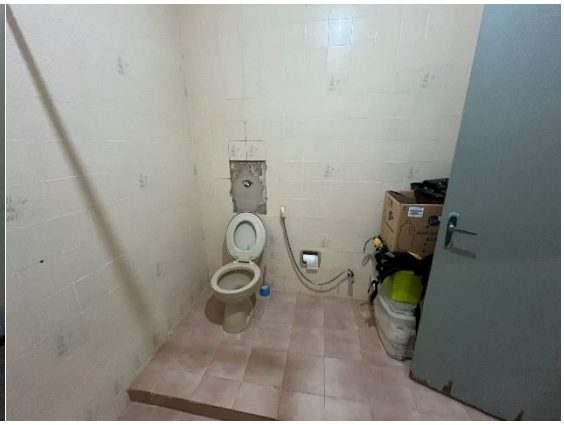


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

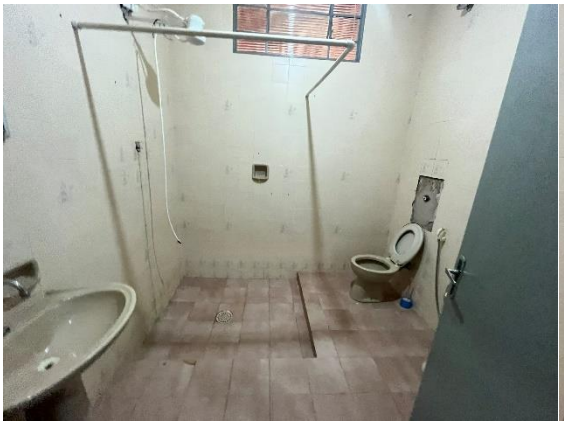


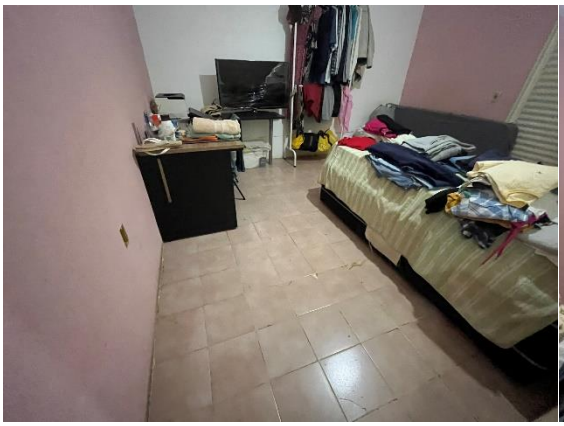




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.



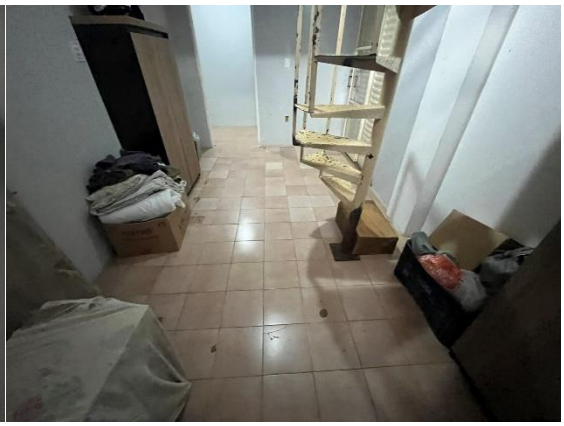


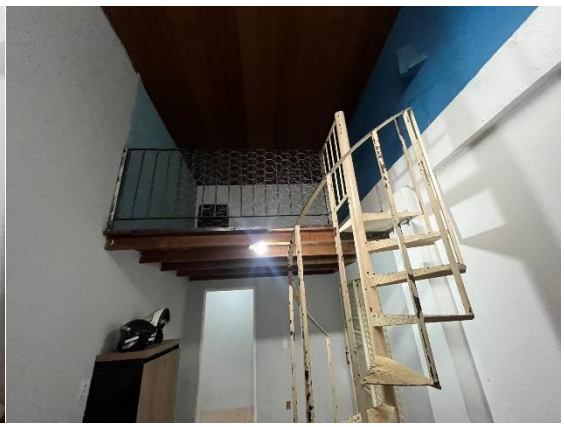
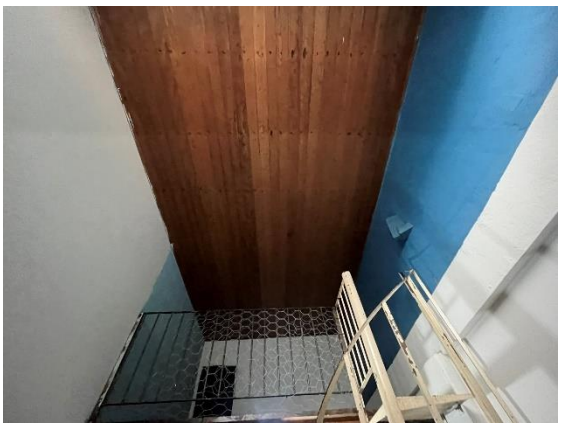





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.










Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.







Nestas fotos sequenciadas e abundantes, percebe-se o estado em que se encontra a construção, o terreno e a ocupação do imóvel.

O imóvel é constituído de um espaço oficial denominado “recreio”. Contudo, vê-se que a utilização do imóvel também é residencial, visto que o próprio Executado assim declarou em visita *in loco*.

O imóvel em si está em boas condições de uso e cuidado. O terreno com grama baixa e sem matos altos. E as construções apesar de ter alguns cuidados preventivos a serem iniciados, como reparos em infiltrações e pequenas fissuras internas estes cuidados não concluídos não prejudica a presente avaliação que levará em conta o estado *“ad corpus”* do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

O imóvel se constitui:

- Piscina descoberta;
- Área externa (onde hoje o Executado deixa o cachorro);
- WC e Vestiário da Piscina. Sem conclusão e em estado de reparos simples;
- Quarto de despejo – ferramentas;
- 06 baias de cavalos (com 02 éguas) e 01 depósito de apoio não terminado;
- 03 garagens cobertas com contrapiso;
- CASA PRINCIPAL:
  - 01 quarto com mezanino – tipo escritório com piso frio e teto de madeira;
  - 01 quarto (rosa) com piso frio e lajota;
  - 01 suíte com porta balcão, piso frio (contrapiso em determina parte), closet e WC. WC com azulejo até o teto, mas faltando parte na área da válvula de descarga;
  - 01 WC social com azulejo meio parede. Porta e guarnições em péssimo estado de conservação;
  - 01 sala de TV – Pintura por fazer e com piso frio;
  - 01 copa em piso frio;
  - 01 sala de jantar com tijolinhos a vista, teto de madeira;
  - 01 cozinha com fogão a lenha completo (forno, forno de pizza e bocas) em tijolinhos tratados e teto de madeira;
  - 01 área de serviço, com telha de barro e piso frio e porta em mau estado de conservação;
  - Varanda no entorno da casa com piso frio e telha de barro;
  - 05 garagens cobertas em contrapiso e telha de barro.

O imóvel possui aproximadamente 522,00 metros quadrados de área construída, considerando todas as edificações sobre o terreno. Entretanto, conforme os registros oficiais do município, constam cerca de 335,00 metros quadrados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

O perito esclarece que nem todas as edificações no terreno estão 100% utilizáveis, sendo necessários reparos e conclusão de obras em algumas áreas externas à casa principal.

Friso acerca da usabilidade dos espaços do imóvel no estado em que se encontra **como viáveis**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado em zona rural da cidade de São Carlos, SP. O percurso até chegar ao imóvel se dá principalmente pela Rodovia Thales de Lorena Peixoto. Ao adentrar no chacreamento do Valparíso I, o acesso pela Via principal é pavimentado. Contudo as demais não são pavimentadas.

O imóvel está numa boa posição junto ao bairro.

Todos os imóveis no entono tem a mesma característica do Imóvel Avaliando, como sendo “Recreio”.

De qualquer forma, a utilização do imóvel para um outro fim, se faz necessário a autorização junto a municipalidade e outros órgãos competentes de acordo com o interesse de uso.

Seus populares residentes (considerando os imóveis residenciais) se mesclam em classes socioeconômicas “B, C, e D”.

Há na vizinhança comércios locais como, bares, conveniências de bebidas, supermercados, quitandas, escolas públicas (para diferentes idades). Estes comércios são localizados no Varjão e no Distrito de Água Vermelha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

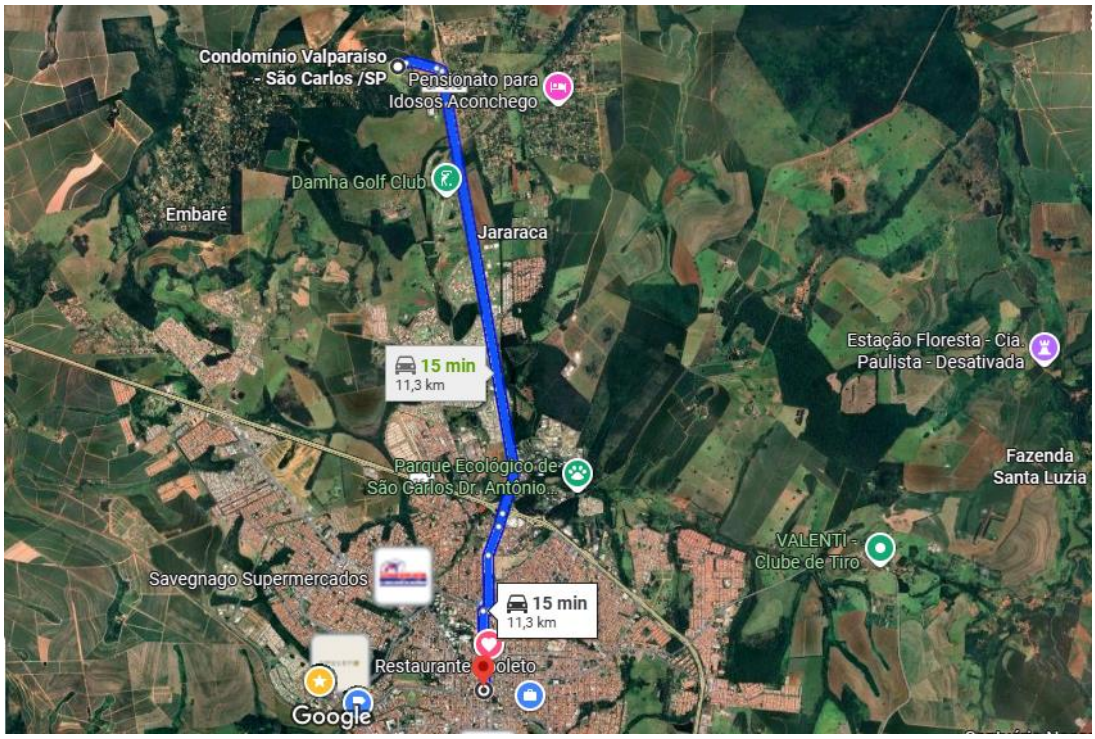
12. MELHORIAS PÚBLICAS

O bairro onde está situado o imóvel em avaliação, possui característica de uso e ocupação de solo como uso “Recreio”. Está localizado à Zona Z-4A, do plano urbanístico da cidade.

As ruas e de acesso ao imóvel **não** são pavimentadas. Existem equipamentos públicos como: iluminação pública, rede água e esgoto, rede de telefonia, internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano/rural, escola Municipal, panificadoras, lojas, prestadores de serviços e posto de combustível, considerando o Distrito de Água Vermelha (mais próximo ao imóvel).

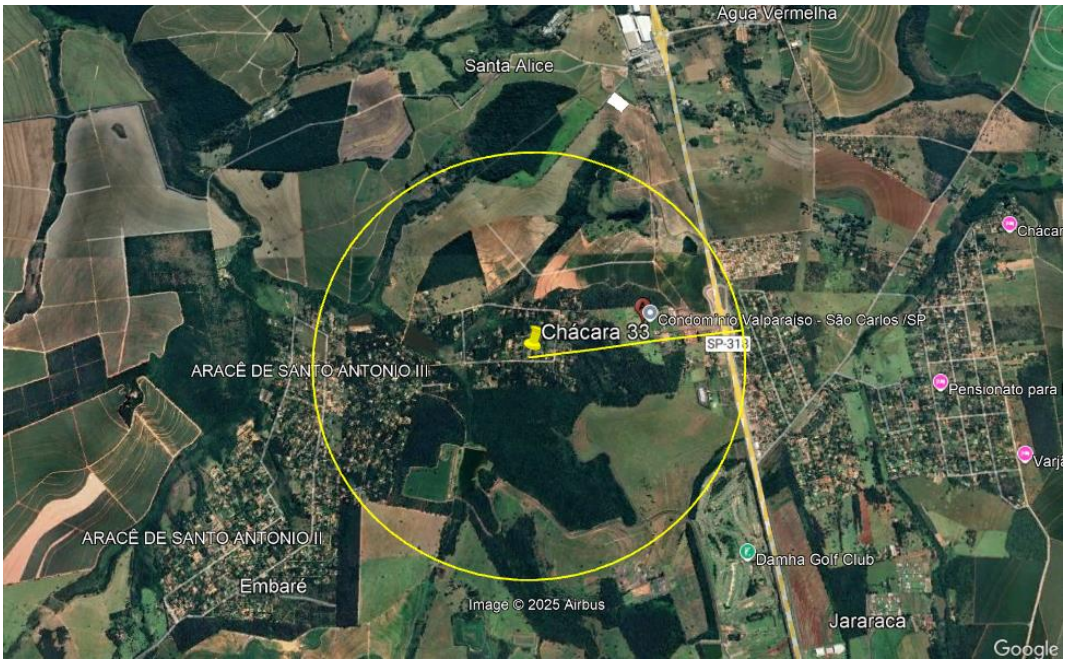
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Deslocamento entre o Imóvel Avaliando até o Centro (Paço Municipal)

Vista em Mapa



Vista Bairro – Raiado em 2,00 quilômetro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

14. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para imóveis e no estado em que se encontram, a metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de “MÉTODO COMPARATIVO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes aos AVALIANDOS obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT. Foi optado ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e aos próprios AVALIANDOS aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Desta forma, ao final será apresentado o valor para condição de análise de venda.

15. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram disponíveis para venda e ofertados pelo(s) escritório(s) imobiliário(s) da região e/ou específico, identificado(s) em cada foto dos referenciais e identificados pela letra “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características próprias e semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R7”. Havendo apenas a destinação de metragens específicas de cada lote. Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos, que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

16. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS - VENDA



Cód.: 117564 – R1 – AT 15.000,00 m² / AC 300,00 m²- R$ 1.550.000,00.

https://www.cardinali.com.br/comprar/Sao-Carlos/Rural/Chacara-com-Condominio/Encontro-Valparaiso-I/117564 Acessado em 12/08/2025

Imobiliária Cardinali, (16) 2107-8000



Cód.: 117445 – R2 – AT 10.800,00 / AC 120,00 m² - R$ 800.000,00.

https://www.cardinali.com.br/comprar/Sao-Carlos/Rural/Chacara/Encontro-Valparaiso-I/117445 - Acessado em 12/08/2025

Imobiliária Cardinali, (16) 2107-8000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.



Cód.: 82349 – R3 – AT 5.000,00 m² / AC 120,00 m² - R$ 650.000,00.

https://roca.com.br/imovel/venda/rural/sao-carlos/valparaiso-condominio-valparaiso/82349 –

Acessado em 12/08/2025.

Roca Imóveis, (16) 3373-5000



Cód.: 77286 – R4 – AT 12.410,00 m² / AC 120,00 m² - R$ 1.199.000,00.

https://roca.com.br/imovel/venda/rural/sao-carlos/valparaiso-condominio-valparaiso/77286 -

Acessado em 12/08/2025.

Roca Imóveis, (16) 3373-5000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.



Cód.: 68376 – R5 – AT 5.000,00 / AC 300,00 m² - R$ 850.000,00.

https://roca.com.br/imovel/venda/rural/sao-carlos/valparaiso-condominio-valparaiso/68376 - Acessado em 12/08/2025.

Roca Imóveis, (16) 3373-5000



Cód.: 203331 – R6 – AT 12.375,00 / AC 200,00 m² - R$ 900.000,00.

https://www.ciadoimovelsaocarlos.com.br/comprar/Sao-Carlos/Rural/Chacara-com-Condominio/Encontro-Valparaiso-I/203331 - Acessado em 12/08/2025.

Imobiliária Cia do Imóvel, (16) 2107-8004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.



Cód.: REO1086681 – R7 – AT 5.000,00 / AC 350,00 m² - R$ 852.000,00.

https://lopesvalor.com.br/imovel/REO1086681/chacara-condominio-valparaiso - Acessado em 12/08/2025.

Imobiliária Lopes Valor, (16) 3362-4100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

17. HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS E RESULTADOS – IMÓVEL PARA VENDA – AVENIDA HEITOR DE CARVALHO, LOTE 33, ENCONTRO VALPARAÍSO, SÃO CARLOS – SP, MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 35.490, CRI SÃO CARLOS/SP.

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIÇÃO E HOMEGENEIZAÇÃO DE DADOS							
SOLICITANTE:	MM. Sr. Doutor Juiz de Direito da Segunda Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Carlos, SP						
	Matrícula Imobiliária - 35.490 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos						
ENDEREÇO DO IA:	**Avenida Heitor de Carvalho, Lote 33, Encontro Valparaiso I, PTAM 010/2025**, São Carlos, SP						
CARACTERISTICA:	RECREIO	**METRAGEM TERRENO**	10.177,00	**METRAGEM A.CONSTRUÇÃO**	522,00		
TIPO	**ENDEREÇO**	**A/T M²**	**A/C M²**	**VALOR VENDA**	**IMOBILIÁRIA**	**TELEFONE**	**Cód. Imóvel**
R1	Valparaiso I	15000,00	300,00	R$ 1.550.000,00	Imobiliária Cardinali	(16) 2107-8000	117564
R2	Valparaiso I	10800,00	120,00	R$ 800.000,00	Imobiliária Cardinali	(16) 2107-8000	117445
R3	Valparaiso I	5000,00	120,00	R$ 650.000,00	Roca Imóveis	(16) 3373-5000	82349
R4	Valparaiso I	12410,00	120,00	R$ 1.199.000,00	Roca Imóveis	(16) 3373-5000	77286
R5	Valparaiso I	5000,00	300,00	R$ 850.000,00	Roca Imóveis	(16) 3373-5000	68376
R6	Valparaiso I	12375,00	200,00	R$ 900.000,00	Imobiliária Cia do Imóvel	(16) 2107-8004	203331
R7	Valparaiso II	5000,00	350,00	R$ 852.000,00	Imobiliária Lopes Valor	(16) 3362-4100	REO1086681
Somatória		65585,00	1510,00	R$ 6.801.000,00			
Médias pelos referenciais - Divisão Simples dos Valores		9369,29	215,71	R$ 971.571,43			

Valor Médio Por M² - Área de Construção[1]	**R$ 2.524,98**	Valor do Imóvel SEM Depreciação[3]	
Valor Médio Por M² - Área de Terreno[2]		**80,00**	**R$ 2.132.199,56**
IA - Imóvel Avaliando COM Depreciação[4]			**R$ 1.405.119,51**

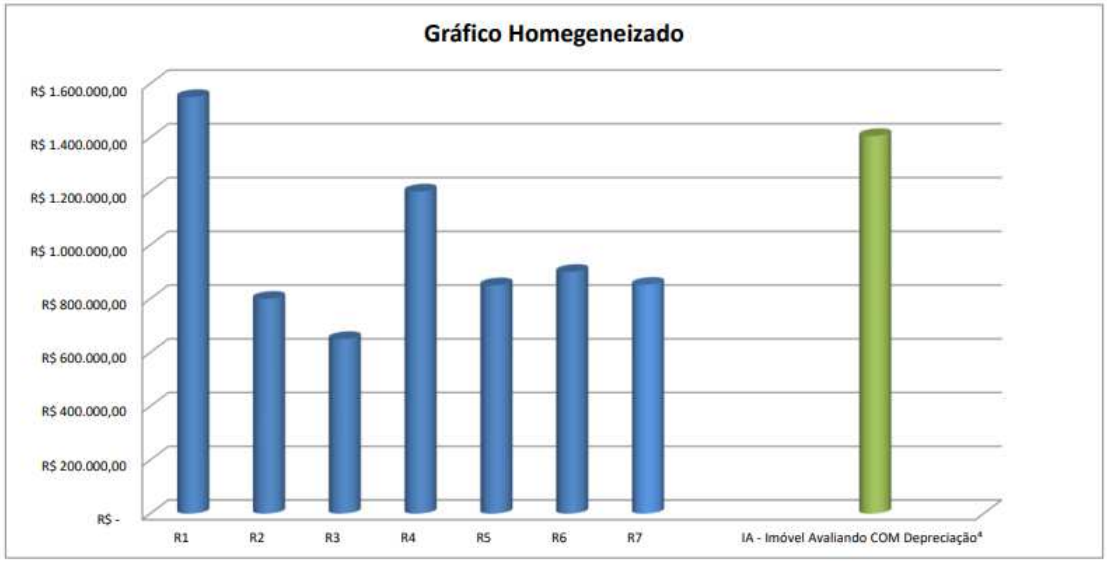
Nota:

1) O valor trazido relativo a metragens de construção, considerando o valor presente se o imóvel fosse construído hoje. Valor referenciado pela tabela CUB-SINDUSCONSP (quando aplicável). Base CUB **R1-N / Residência unifamiliar padrão normal** - ABNT NBR 12721:2006.

2) O valor médio do imóvel (terreno) é dado de acordo com os valores praticados no mercado na região ondo o I.A. se encontra até presente data;

3) O valor do imóvel se fosse constuído hoje com os acabamentos atuais e na metragem atual.

4) Aplicar-se-á a referencia "E-30" da Tabela Ross-Heidecke (REPARO SIMPLES) para considerar a depreciação do imóvel.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

18. EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização:

VENDA

$$IA = \frac{\sum (\text{valores referencias (01 a 07)})}{07} \times (m^2\ IA)$$

Em todas as demonstrações acima fora utilizada essa evolução dos cálculos, para identificar a mediana do valor de mercado praticado na região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

19. NOTA

1) O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração o valor de **venda** de mercado dos imóveis referencias no estado em que se encontram, atualizado até a presente data e podendo sofrer alterações em suas bases de dados (links de acesso e bancos de dados na base de informações) de comparação sem prévio aviso.

2) Há averbações na matrícula imobiliária de penhoras ainda sem baixas atreladas aos seguintes processos judiciais:

   a) 1009833-73.2023.8.26.0566, em favor de Condomínio Encontro Valparaíso – AV.09/M35.490;
   b) 0006124-47.2023.8.26.0566, em favor de Maria Valentina Donda – ação objeto deste míster – AV.10/M.35.490;
   c) 0002799-30.2024.8.26.0566, em favor de Adriana Renata Zacarias – AV.11/M35.490.

3) Há débitos de natureza *propter rem* pela municipalidade. Sendo que na data do extrato imobiliário de 05/08/2025, o débito está na monta de R$ 15.356,79.

4) Em celebrações de compra e venda imobiliária é de praxe o comprador exigir, salvo algum acordo entre as partes, o recebimento do imóvel totalmente sem ônus. Desta forma, aplica-se o desconto dos débitos em aberto, restando apenas o residual do valor acordado de compra e venda para o recebimento do vendedor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

20. CONCLUSÃO

Concluindo todos os procedimentos técnicos e seguindo os preceitos das normativas NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, certifico que o imóvel objeto desta avaliação está devidamente registrado em nome de pessoas físicas, como segue:

> **MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 35.490, IMÓVEL PARA VENDA – AVENIDA HEITOR DE CARVALHO, LOTE 33, ENCONTRO VALPARAÍSO I, SÃO CARLOS – SP**, de propriedade de: Valdecir Donda, **Inscrição Imobiliária 19.040.033.001**, área útil de construção cerca de 522,00 metros quadrados (sem averbações oficiais registrada na matrícula) e área de terreno de 10.177,00 metros quadrados.

Estando o(s) IMÓVEL(ÍS) em um bairro tradicional e fruir este de todos seus equipamentos e acessórios públicos, este parecer traz o valor de mercado visto ao comparativo de semelhantes anunciados para VENDA.

Desta forma, CONCLUI-SE:

1) Considerando o imóvel relativo à **MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº Nº 35.490, IMÓVEL PARA VENDA – AVENIDA HEITOR DE CARVALHO, LOTE 33, ENCONTRO VALPARAÍSO I, SÃO CARLOS – SP**, de propriedade de: Valdecir Donda, **Inscrição Imobiliária 19.040.033.001**, para a **VENDA** na região em que se encontra, representa nesta data (em valores arredondados) a importância de **R$ 1.405.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinco mil reais).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, normalmente se utiliza uma possível variação negativa de até 5% à 5% positivos nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu(s) proprietário(s).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

24 AGRADECIMENTO

Diante ao exposto, agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho. Coloco-me à disposição de V.Exa., para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,

São Carlos, 12 de agosto de 2025.

SELO CERTIFICADOR COFECI/CRECI

PTAM 010/2025

ALCIDES JULIO FERREIRA

CRECISP N.º 105.471-F | CNAI n.º 14.289

Assinado Digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

25 CURRICULO VITAE

25.1 -ALCIDES JULIO FERREIRA

DADOS PESSOAIS

Nome: **ALCIDES JULIO FERREIRA**
Celular: (16) 99745-5650
E-mail: alcidesferreira@creci.org.br

FORMAÇÃO:

- UNICEP – CENTRO UNIVERSITÁRIO CENTRAL PAULISTA
  COMUNICAÇÃO SOCIAL – PUBLICIDADE E PROPAGANDA
  São Carlos – SP

LÍNGUAS ESTRANGEIRAS

- Inglês – Intermediário
  CCAA São Carlos - SP

- Espanhol – Básico
  CDI – Cursos Profissionalizantes
  São Carlos – SP

CONHECIMENTO EM INFORMÁTICA

- Suíte: Planilha eletrônica, Editor de Texto, Apresentação de Slides, Banco de Dados, Internet
  CDI – Cursos Profissionalizantes
  São Carlos – SP

CUSOS COMPLEMENTARES

- Técnicas de Vendas Atacado e Varejo
  Senac São Paulo
  São Carlos – SP

- Técnico em Transações Imobiliárias
  EBRAE – Escola Brasileira de Ensino
  Início: Maio/2010 – Término: Agosto/2010
  São Carlos – SP / São José do Rio Preto – SP

CREDENCIAMENTOS

- Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI
  Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI 2ª REGIÃO
  CRECI: 105.471-F – Inscrição: 02/03/2011

- Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI
  CNAI: 14.289 – Inscrição: 18/03/2015

- Membro do Grupo de Loteamento e Desenvolvimento Urbano
  Delegacia Regional do CRECISP em São Carlos – SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

26 ANEXO(S)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS, SP

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO CARLOS

Dados do Cadastro Imobiliário

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	ENDEREÇO DO IMÓVEL	NÚMERO	Nº CADASTRO
19.040.033.001	783 AVENIDA HEITOR DE CARVALHO	999999 9	71180

MATRÍCULA C.R.I	COMPLEMENTO	LOTEAMENTO BAIRRO	CONDOMÍNIO/EDFIÍCIO
35490	LOC.. 106 Q.. L.. 033	ENCONTRO VALPARAISO / ENCONTRO VALPARAISO	

ÁREA DO TERRENO	TEST. PRINCIPAL	ÁREA CONSTRUÍDA	Padrão Construtivo	APTO	BLOCO	CEP
10.177,00	89,80	335,20	Médio			13564869

RESPONSÁVEIS - NOME	VÍNCULO
VALDECIR DONDA	PROPRIETARIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

EXTRATO IMOBILIÁRIO
DÍVIDAS DE IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO CARLOS

Dados Cadastrais **Database:** 05/08/2025

Inscrição	19.040.033.001	**Nº Cadastro:**	71180	**Abertura:**	
Contribuinte:	VALDECIR DONDA			**CPF/CNPJ:**	108.9**.***.**
Local:	AVENIDA HEITOR DE CARVALHO Nº 999999 9 LOC.. 106 Q.. L.. 033 ENCONTRO VALPARAISO CEP 13564-869 SAO CARLOS SP				
Correspondência:	HEITOR DE CARVALHO nº SN CHACARA L33 ENCONTRO VALPARAÍSO I CEP 13564-869 SÃO CARLOS SP				
Proprietário:	VALDECIR DONDA			**CPF/CNPJ:**	108.9**.***.**
Compromissário:				**CPF/CNPJ:**	
Lote	*****				
Quadra	****				

POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Ano	Tipo	Aviso	VI.	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	ADM/Ano	Feito/Ano	Status
2022	1 - IPTU	37877	2.511,52	424,82	58,74	1.109,55	410,46	4.515,09	6891/2025	1507921-13.2025.8.26.0566/25	Execução Fiscal
2023	1 - IPTU	37834	2.673,77	262,24	58,74	742,43	373,72	4.110,90	6891/2025	1507921-13.2025.8.26.0566/25	Execução Fiscal
2024	1 - IPTU	37780	2.802,80	133,43	58,74	379,81	337,49	3.712,27			Dívida Ativa
2025	1 - IPTU	37740	2.936,56	0,00	32,04	49,93	0,00	3.018,53			
	Totais		**10.924,65**	**820,49**	**208,26**	**2.281,72**	**1.121,67**	**15.356,79**			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

TALEBA CUB
Custo Unitário Básico
Julho 2025

Mês	R$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.446,95	1.444,75	902,01	100,19	-	-	-	-	0,23%	0,07%	0,51%	0,00%
Fev	2.448,39	1.444,75	903,45	100,19	-	-	-	-	0,06%	0,00%	0,16%	0,00%
Mar	2.451,74	1.444,98	906,57	100,19	-	-	-	-	0,14%	0,02%	0,35%	0,00%
Abr	2.459,22	1.445,87	913,02	100,33	-	-	-	-	0,31%	0,06%	0,71%	0,14%
Mai	2.480,51	1.465,23	913,29	101,99	-	-	-	-	0,87%	1,34%	0,03%	1,65%
Jun	2.505,82	1.488,13	913,93	103,76	-	-	-	-	1,02%	1,56%	0,07%	1,74%
Jul	2.524,98	1.505,18	914,55	105,25	-	-	-	-	0,76%	1,15%	0,07%	1,44%
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP; FGV



https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.

TABELA ROSS HEIDECK
Depreciação Física

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
%de Vida	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 20:32 , sob o número WSCL25701439534
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006124-47.2023.8.26.0566 e código tpnFa0gt.