



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

fls. 207

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA – S.P

PROCESSO: 0003253-27.2019.8.26.0229

EMERSON SCAGNOLATO, Perito Judicial em Engenharia Civil e Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, Danos e Patologias n Construção Civil, devidamente nomeado nos autos em epígrafe, após a realização de seu labor, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o Laudo Pericial Avaliatório – Valor de Mercado para Venda.

Nestes Termos,

Pede e Espera Deferimento.

Americana/SP, 01 de março de 2025.

EMERSON SCAGNOLATO

Perito Judicial em Engenharia Civil e Avaliação Imobiliária

Perito Judicial em Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais;

Perito Judicial em Danos e Patologias na Construção Civil

Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 - E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

**EXMO(A). SR(A). DR(A).
JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA
DE HORTOLÂNDIA – S.P**

PROCESSO: **0003253-27.2019.8.26.0229**

EXEQTE: **ENTRE – RIOS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA**

EXECTDO: **FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA
E OUTROS**

**LAUDO PERICIAL
AVALIATÓRIO VALOR
DE MERCADO PARA
VENDA**



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

Emerson Scagnolato, Técnico de Edificações, CFT-SP 099620-5837; Corretor de Imóveis, Creci-SP: 121.615-F; Avaliador Imobiliário, CNAI: 35.065, devidamente cadastrado no Cadastro de Auxiliares da Justiça do TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o código: 47.181 e, nomeado por V.Exa. às fls. 142 dos autos em epígrafe, em Ação de Cumprimento de Sentença / Interpretação – Revisão de Contrato, na qual Entre – Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda move contra Francisca Vieira de Souza Pereira e Outros, após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o Laudo de Avaliação pelo **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (avaliação do terreno) e Método Involutivo (avaliação das benfeitorias)**.

OBJETIVO E FINALIDADE DESTE TRABALHO

O objetivo do trabalho é a apuração do valor de mercado para venda do imóvel residencial situado na Rua Alzira Bosco Rosolen – n.º 790 – Jardim das Figueiras II – Hortolândia – S.P. – CEP: 13.187-242.

Imóvel registrado sob a Matrícula 139.052 do Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré – S.P. (conforme matrícula em anexo).

Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Hortolândia sob a inscrição: 01.03.038.0525.001 (conforme Cadastro Imobiliário em anexo).



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

Para isto, foi adotada a NBR 14.653-1 e 14.653-2 para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

Adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimado;

Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

Metodologia Adotada

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** (para apuração do valor do terreno/lote) e **Método Involutivo** (para apuração do valor das benfeitorias), que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR 14.653-1.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel em questão é um Terreno/Lote Residencial localizado na congruência das Ruas Alzira Bosco Rosolen com Rua Antenor Avelino dos Santos, com Área Total de 347,98 m².

O imóvel encontra-se inserido em região/Bairro com fácil acesso ao Lago da Fé (parte do Complexo Parque da Fé).

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

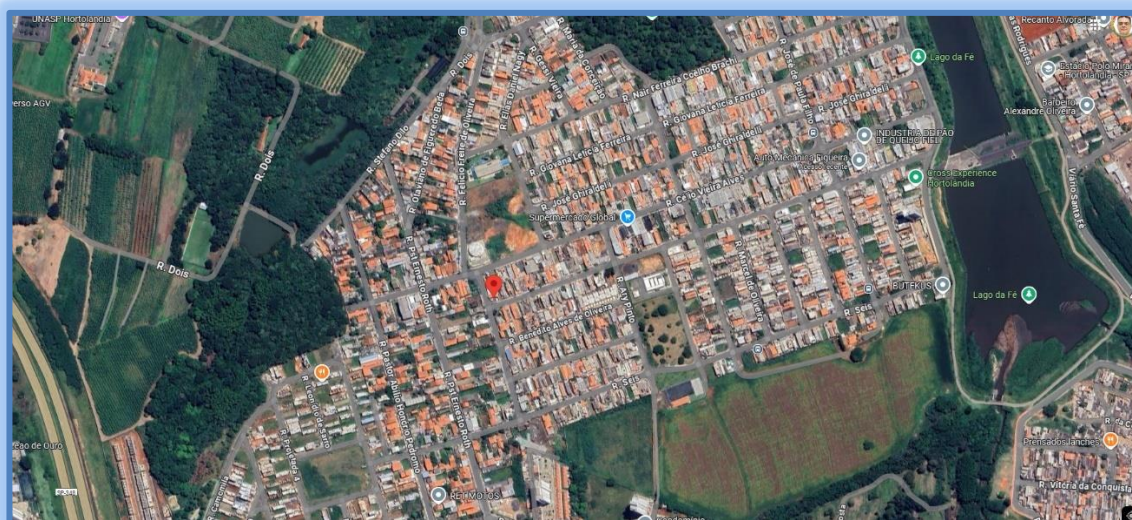
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

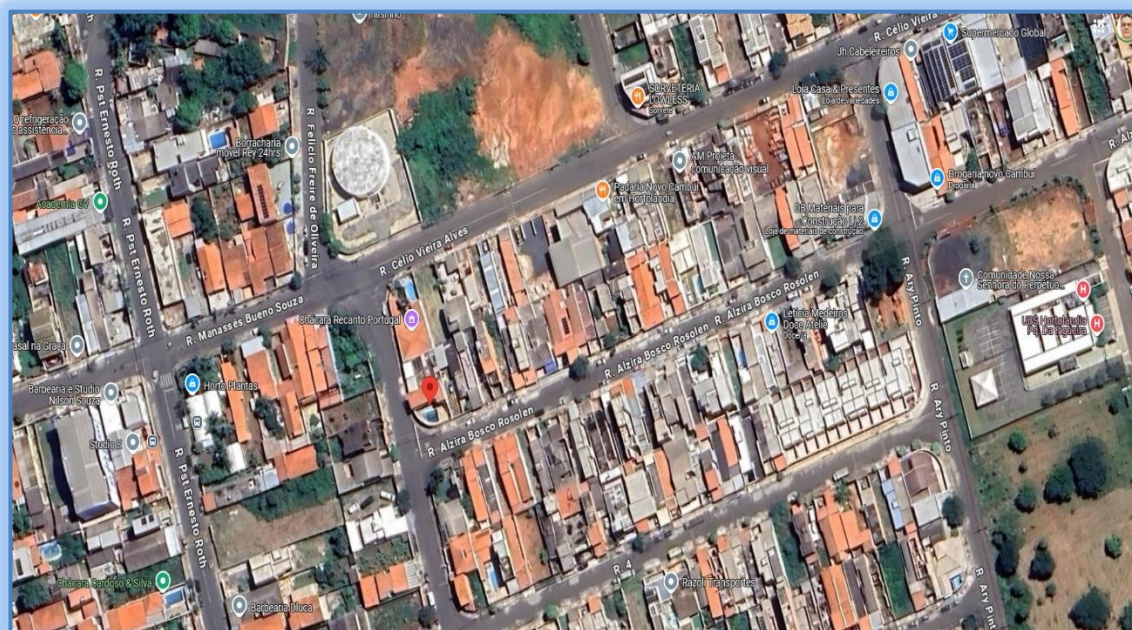
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

A região é bem servida de Comércios em Geral, Posto de Saúde, Escolas, Farmácias, Supermeercados, além de Infra Estrutura de Água, Energia Elétrica, Telefonia, Internet e Transporte (ônibus).

• LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Jardim das Figueiras I – Hortolândia – S.P.



Rua Alzira Bosco Rosolen – 790 – Jardim das Figueiras I – Hortolândia – S.P.

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando “Terreno / Lote”, é caracterizado conforme descrição da Matrícula n.º 139.052 do Registro de Imóveis de Sumaré – S.P., conforme abaixo:

Lote de terreno sob nº **42**, da quadra “**B**”, do loteamento denominado “**JARDIM DAS FIGUEIRAS I**”, situado no município de Hortolândia, nesta Comarca de Sumaré – S.P., medindo 5,89 metros de frente para a rua 03; 14,64 metros em arco de esquina formado pelas ruas 01 e 03, 14,01 metros nos fundos onde confronta com o lote 01; 25,00 metros da frente aos fundos confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 41, e pelo lado esquerdo mede 15,52 metros onde confronta com a rua 01, com área total de 347,98 metros quadrados.

Observação:

Nota-se que a matrícula n.º 139.052 (do imóvel avaliando) encontra-se registrada no Registro de Imóveis de Sumaré – S.P., haja vista que quando do registro do loteamento no ano de 2007, ainda não estava instalado o Registro de Imóveis de Hortolândia, o que viria a ocorrer no ano de 2022.

Imóvel inscrito na Prefeitura Municipal de Sumaré – S.P. sob a inscrição: 01.03.038.0525.001.



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 139.052 – Registro de Imóveis de Sumaré – S.P.

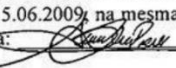
- Folha: 1/1

fls. 87

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **139.052** ficha: **01**

Registro de Imóveis de Sumaré - SP

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº "42", da quadra "B", do loteamento denominado "JARDIM DAS FIGUEIRAS I", situado no município de Hortolândia, nesta Comarca de Sumaré-SP, medindo 5,89 metros de frente para a rua 03; 14,64 metros em arco de esquina formado pelas ruas 01 e 03; 14,01 metros nos fundos onde confronta com o lote 01; 25,00 metros da frente aos fundos confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 41, e pelo lado esquerdo mede 15,52 metros onde confronta com a rua 01, com área total de 347,98 metros quadrados. **PROPRIETÁRIA:** ENTRE-RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida Governador Pedro de Toledo nº 593, sala 03, Bonfim, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF. nº 05.352.322/0001-13. **TÍTULO AQUISITIVO:** R. 2 de 08.08.2.007, da matrícula nº 79.857, e loteamento registrado sob nº 5, em 15.06.2009, na mesma matrícula. Sumaré, 15 de Outubro de 2012. A Escrevente Autorizada:  (Aurea da Silveira Pires).

x.x.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br)-Visualizado em: 16/09/2021 10:50:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JUNIOR, protocolado em 16/09/2021 às 11:06, sob o número WHOR21700833465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003253-27.2019.8.26.0229 e código 008nw6K.

6



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **Certidão Prefeitura Municipal de Hortolândia – S.P.**

		PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 - CEP 13184-472 - REMANSO CAMPINEIRO - FONE (19) 3965-1400		IPTU Exercício 2023	
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS				Emissão 2ª Via	
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU				Data de Emissão: 16/03/2023	
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 01.03.038.0525.001 IdFísico 88560 Responsável FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA Local do Imóvel 13187-242 - RUA ALZIRA BOSCO ROSOLEN, 790 Bairro JARDIM DAS FIGUEIRAS I Quadra B Lotes 42 Apartamento Bloco/Torre Pavimento Gleba Endereço de 13187-242 - RUA ALZIRA BOSCO ROSOLEN, 790 Entrega JD DAS FIGUEIRAS I - HORTOLÂNDIA - SP			ÚNICA 24/03/2023 6 10/05/2023 1 24/03/2023 7 10/09/2023 2 10/04/2023 8 10/10/2023 3 10/05/2023 9 10/11/2023 4 10/06/2023 10 10/12/2023 5 10/07/2023		
Número Deb. Automático: 0009000088560 Dígito: 7			Eventos		
Área do Terreno 347,98 Área Edificada 139,69			Tributados TMRS 138,00 IMP. PRED. URBANO (1110) 768,35		
Valor Venal Terreno 95.219,36 Valor Venal Predial 145.898,07 Valor Venal Extingido 0,00 Valor Venal Imóvel 240.917,43			Total Lançado 906,35 Total Compensação TMRS 0,00		
DESCONTO NA COTA ÚNICA (IPTU) DE 10%					
Obs.: Somente para imóveis sem débitos anteriores.					

DA VISTORIA TÉCNICA

Na data de 10/09/2024, às 10 horas, foi realizada a vistoria técnica ao imóvel avaliando; na ocasião o Sr. Gilberto, nos aguardava para acompanhar a vistoria técnica.

De imediato, foi constatado por este jurisperito que o imóvel avaliando, apesar de na matrícula n.º 139.052 do Registro de Imóveis de Sumaré S.P., constar como terreno/lote; in loco constatou-se a existência de construções (benfeitorias) junto ao imóvel avaliando.

Observamos a existência de 03 (três) unidades habitacionais no terreno/lote, conforme abaixo descritas:



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **Unidade 1** – frente para a Rua Alzira Bosco Rosolen – 790; prédio residencial assobradado construído em “meio terreno”, cujas medidas seguem a seguir:

- Frente = 5,89 m.; Curva = 14,64 m. (congruência das ruas 01 e 03); lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel = 3,52 m.; lado direito de quem da rua olha o imóvel = 13,00 m., perfazendo a área total de terreno de 179,86 m² (metros quadrados), com uma área construída de 139,69 m² (metros quadrados) constatada através de levantamento via satélite realizado pela municipalidade.

Obs: este imóvel não foi permitido o acesso deste jurisperito por estar ocupado com locatário. Segundo documentação anexa aos autos cota/parte do imóvel é pertencente ao Sr. Marcos Roberto Balchaque e Sra. Helen Cristina Aguiar Balchaque.

- **Unidade 2** – frente para a Rua Antenor Avelino dos Santos – s/n.º, prédio residencial térreo, cujas medidas seguem a seguir:

- Frente = 6,00 m; lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel = 14,01 m.; lado direito de quem da rua olha o imóvel = 14,01 m.; fundos = 6,00 m., perfazendo a área total de terreno de 84,06 m² (metro quadrado). Construção quase que total da área do terreno, apenas uma área de luz de 6,00 m² (metro quadrado) descoberto nos fundos.

Obs: este imóvel foi permitido o acesso deste jurisperito por estar em posse do Sr. Gilberto Ramos da Silva, que nos acompanhou na diligência. Segundo documentação anexa aos autos cota/parte do imóvel é pertencente ao Sr. Gilberto Ramos da Silva.



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **Unidade 3** – frente para a Rua Antenor Avelino dos Santos – s/n.º, prédio residencial térreo, cujas medidas seguem a seguir:
 - Frente = 6,00 m; lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel = 14,01 m.; lado direito de quem da rua olha o imóvel = 14,01 m.; fundos = 6,00 m., perfazendo a área total de terreno de 84,06 m² (metro quadrado). Construção quase que total da área do terreno, apenas uma área de luz de 6,00 m² (metro quadrado) descoberto nos fundos.

Obs: este imóvel foi permitido o acesso deste jurisperito por estar em posse do Sr. Gilberto Ramos da Silva, que nos acompanhou na diligência. Segundo documentação anexa aos autos cota/parte do imóvel é pertencente ao Sr. Gilberto Ramos da Silva.

Nesta oportunidade, por não termos acesso a unidade 1, em conversa com Sr. Gilberto, este nos informou que o padrão de construção da unidade é padrão normal, possuindo laje, pisos cerâmicos, portas e esquadrias metálicas, tendo ainda uma pequena área com churrasqueira e piscina.

Neste sentido, insta salientar que, não foi possível realizar as imagens / fotos da unidade 1, sendo utilizada na presente perícia as informações passadas pelo Sr. Gilberto (referente ao padrão de construção) e informações fornecidas pela prefeitura municipal (referente a área construída).

As unidades 2 e 3, foi possível a realização de imagens/fotos que ilustram e norteiam os trabalhos periciais.

Diante do exposto, os trabalhos periciais serão realizados pelo Método Comparativo Direto de Dados para avaliação do terreno/lote e Método Involutivo para avaliação das benfeitorias existentes.

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

FOTOS DA UNIDADE 1

- **VISTA 1 e 2 – RUA ALZIRA BOSCO ROSOLEN – 790 - JARDIM DAS FIGUEIRAS I – HORTOLÂNDIA – S.P.**



Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com

10



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **VISTA 1 – RUA ANTENOR AVELINO DOS SANTOS – 790 – JARDIM DAS FIGUEIRAS I – HORTOLÂNDIA – S.P.**



11



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

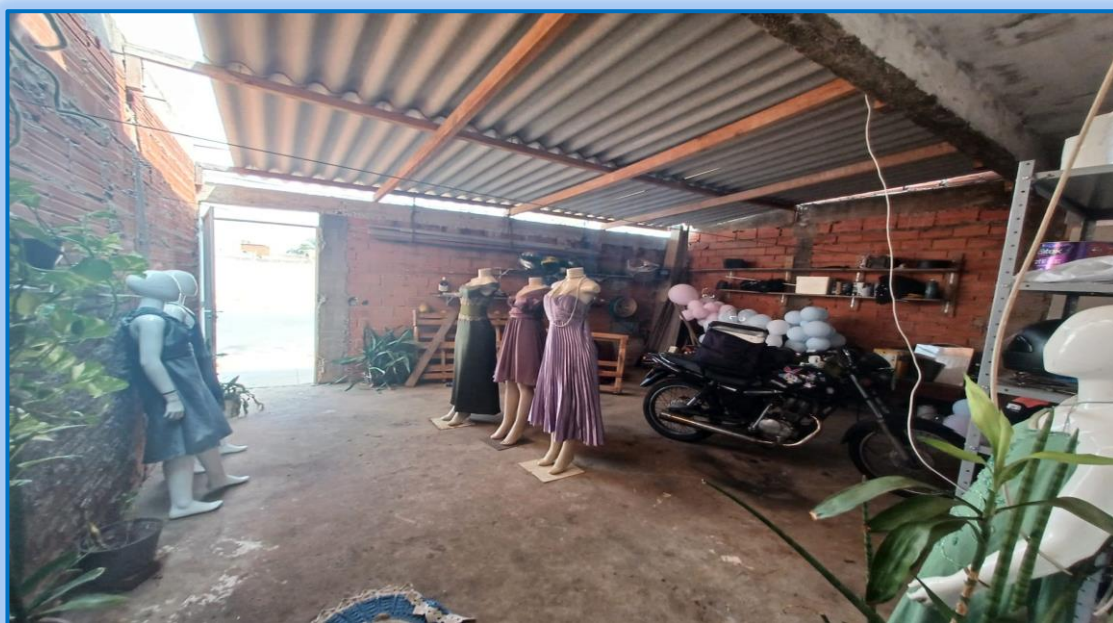
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

FOTOS DA UNIDADE 2

- **FACHADA – RUA ANTENOR AVELINO DOS SANTOS – 790 A / 35 – JARDIM DAS FIGUEIRAS I – HORTOLÂNDIA – S.P.**



- **ÁREA COBERTA – PARTE FRONTAL (RECUO)**





CFT-SP: 099620-56837

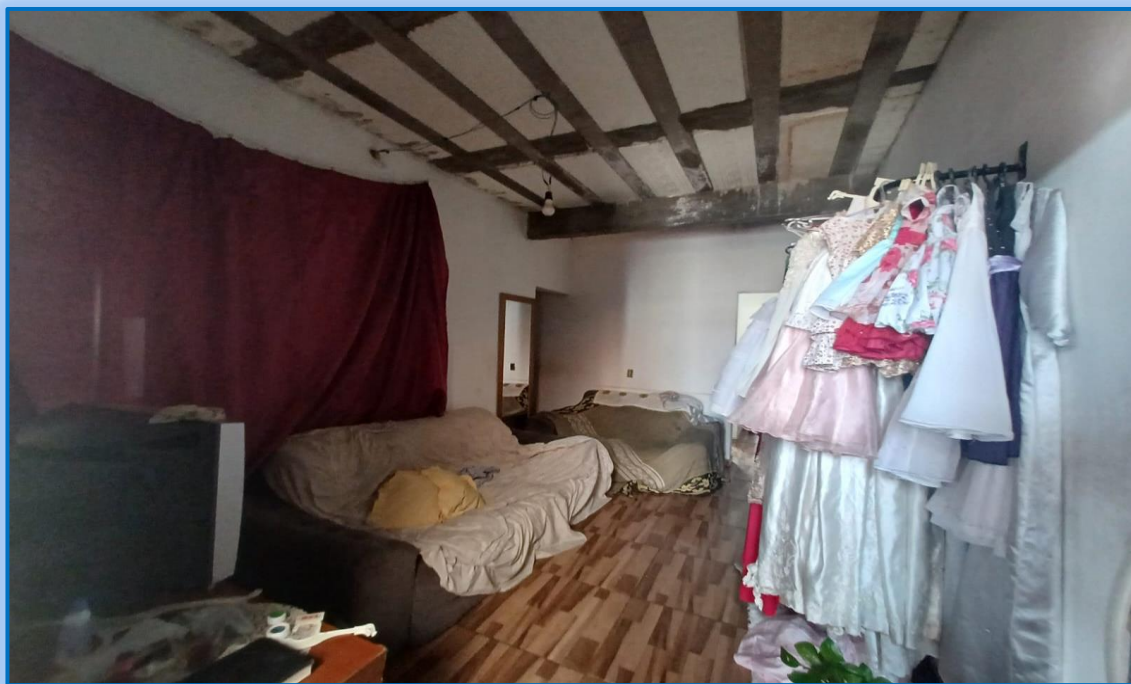
Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **SALA DE ESTAR**



13

- **DORMITÓRIO**





CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

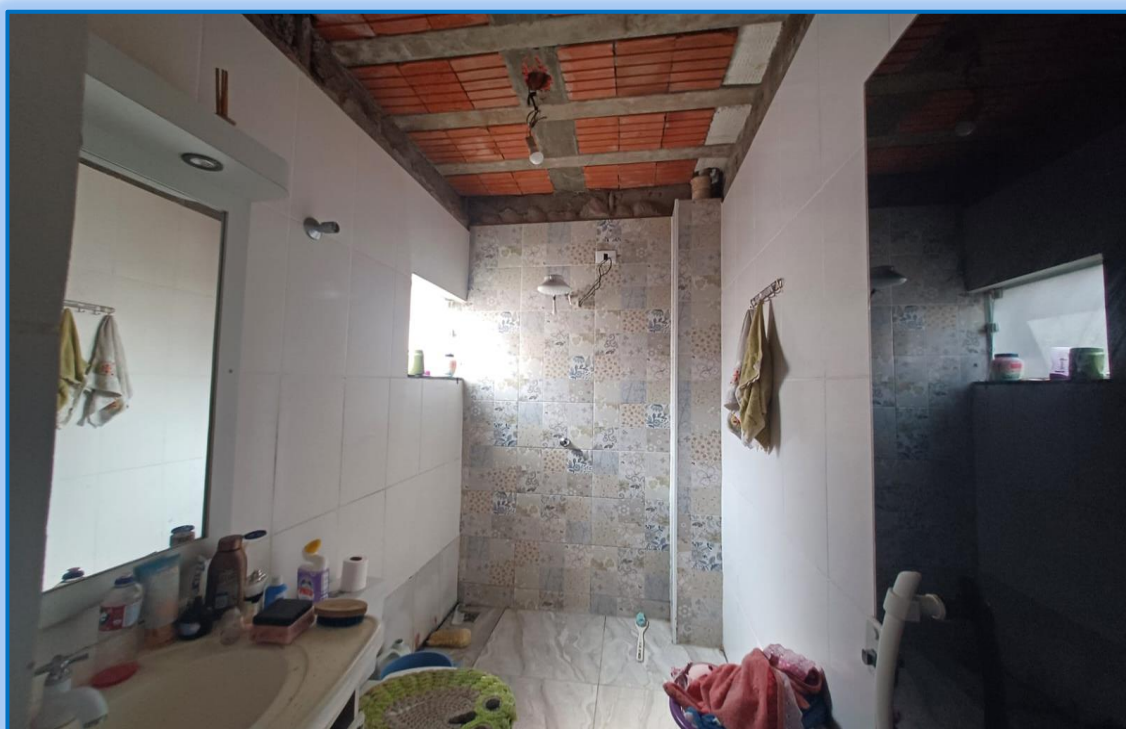
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **COZINHA**



14

- **BANHEIRO SOCIAL**





CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **LAVANDERIA / ÁREA DESCOBERTA**



15



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

FOTOS DA UNIDADE 3

- **FACHADA – RUA ANTONIO AVELINO DOS SANTOS – 790 B / 41 – JARDIM DAS FIGUEIRAS I – HORTOLÂNDIA – S.P.**



16

- **ÁREA COBERTA – PARTE FRONTAL (RECUO)**





CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **SALA DE ESTAR**



17

- **COZINHA**





CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **BANHEIRO SOCIAL**



18

- **COZINHA**





CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **LAVANDERIA**



19



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

Diante do acima exposto, passamos agora, ao desenvolvimento dos trabalhos/cálculos para valoração do terreno/lote, que será desenvolvido pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**.

AMOSTRAS DE TERRENOS/LOTES SIMILARES **(PARADIGMAS – MESMO BAIRRO)**

- **AMOSTRA 1**

Rua Paula Francine Palhoto da Silva - Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 250.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS250000-id-2725786179/>

- **AMOSTRA 2**

Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP

Lote/Terreno à Venda, 125m²

125 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 130.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-125m2-venda-RS130000-id-2733729975/>



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **AMOSTRA 3**



Rua Paula Francine Palhoto da Silva, 135 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 235.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS235000-id-2714167594/>

- **AMOSTRA 4**



Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP

Lote/Terreno à Venda, 144m²

144 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 181.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-144m2-venda-RS181000-id-2693851974/>

- **AMOSTRA 5**



Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

TV a cabo

R\$ 210.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS210000-id-2722515647/>



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA POR FATOR OFERTA (fo) DO TERRENO

Utilizaremos como FATOR OFERTA (fo) o índice de 0,9, conforme normativa do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo.

Assim, tratando os valores obtidos em pesquisa de campo, teremos os valores homogeneizados para os imóveis paradigmas, conforme tabela demonstrativa abaixo.

AMOSTRA / PARADIGMA	ÁREA (M²)	Valor Total de venda (R\$)	Valor de Venda (m²) (R\$)	Fator Oferta (Fo)	Valor de Venda (m²) (R\$)	Valor de Venda Total (R\$)
01	250	250.000,00	1.000,00	0,90	900,00	225.000,00
02	125	130.000,00	1.040,00	0,90	936,00	117.000,00
03	250	235.000,00	940,00	0,90	846,00	211.500,00
04	144	181.000,00	1.256,95	0,90	1.131,25	162.900,00
05	250	210.000,00	840,00	0,90	756,00	189.000,00
Subtotais		1.006.000,00	5.076,95		4.569,25	905.400,00
Média Aritmética					913,90	181.080,00

VALOR DE VENDA DO TERRENO APÓS HOMOGENEIZAÇÃO

Após homogeneização dos valores dos paradigmas, concluímos que o valor do terreno do imóvel avaliando com área total de 347,98 m², será de R\$ 318.037,20 (trezentos e dezoito mil, trinta e sete reais e vinte centavos).

VALOR DE MERCADO DO TERRENO
PARA VENDA - R\$ 318.037,20
(TREZENTOS E DEZOITO MIL TRINTA E SETE
REAIS E VINTE CENTAVOS)

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

VALOR DE VENDA DAS BENFEITORIAS

Em vistoria “in loco” ao imóvel avaliando, constatou-se a existência de 03 (três) Edificações no terreno (imóvel avaliando).

Constatou-se ainda, que nenhuma das edificações apresenta projeto aprovado e/ou habite-se junto a municipalidade.

Em diligência ao Departamento de Aprovação de Projetos, assim como ao Departamento de Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Hortolândia, constatou-se a existência de um levantamento planialtimétrico realizado via satélite que demonstrou uma área construída de 139,69 m² na primeira parte do terreno (esquina), contudo sem qualquer aprovação dos órgãos fiscalizadores. Esta parte do imóvel avaliando é a que não foi permitida a entrada deste jurisperito para vistoria.

Neste sentido, utilizaremos como padrão de construção normal, com estado de conservação da edificação “necessitando de reparos simples” da Tabela de Heidecke.

Já as outras duas edificações localizadas aos fundos do imóvel avaliando, onde este jurisperito pode adentrar para vistoria, cuja área construída aferida foi de 156 m², utilizaremos como padrão de construção normal, ressaltando-se uma depreciação de 30% (trinta por cento) ante aos serviços faltantes em algumas partes da construção, para a sua efetiva conclusão, a saber: telhado, pintura, pisos, rebocos.

QUADRO RESUMO DE ÁREAS DOS TERRENOS E CONSTRUÍDAS - IMÓVEL AVALIANDO			
	Edificação Esquina	Edificação Fundos	Totais
Terreno	179,98 m ²	168,00 m ²	347,98 m ²
Construção	139,69 m ²	156,00 m ²	295,69 m ²



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

CÁLCULO BENFEITORIAS – RESIDÊNCIA 01 - ESQUINA

Considerando a Tabela do Sinduscon – ref. Janeiro 2025, o valor do metro quadrado de construção – padrão normal (R1) é de R\$ 2.446,95.

Tendo a Residência 01 a área construída de 139,69 m², perfaz um valor total de R\$ 341.814,45 (trezentos e quarenta e um mil, oitocentos e quatorze reais e quarenta e cinco centavos).

DEPRECIAÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – ESTUDO DE HEIDECKE

Considerando o estado de conservação do imóvel avaliando, faz-se necessário a utilização da Tabela de Heidecke (abaixo), visto o mesmo estar precisando de reparos considerados simples (Ref. E).

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Deste modo, ao valor médio apurado para o imóvel avaliando, aplicar-se à o coeficiente de 18,10% (dezoito virgula dez pontos percentuais) devido ao estado do imóvel/edificação encontrar-se regular (ref. E).



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

Resultando assim, como valor final de mercado para o imóvel avaliando, o importe de R\$ 279.946,03 (duzentos e setenta e nove mil, novecentos e quarenta e seis reais e três centavos).

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA
RESIDÊNCIA 01 - R\$ 279.946,03 (DUZENTOS E
SETENTA E NOVE MIL, NOVECIENTOS E
QUARENTA E SEIS REAIS E TRÊS CENTAVOS)**

CÁLCULO BENFEITORIAS – RESIDÊNCIA 02 e 03 - FUNDOS

Considerando a Tabela do Sinduscon – ref. Janeiro 2025, o valor do metro quadrado de construção – padrão baixo (R1) é de R\$ 1.996,41.

Tendo a Residência 02 e 03 a área construída de 156,00 m², perfaz um valor total de R\$ 311.439,96; contudo conforme observação anterior, à serviços a serem realizados para a conclusão da construção, assim, aplicar-se-a um dedutor de 30% (trinta por cento) no valor apurado.

Neste sentido, o valor das Residências 02 e 03 será de 218.007,97 (duzentos e dezoito mil, sete reais e noventa e sete centavos).

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA DAS
RESIDÊNCIAS 02 e 03 - R\$ 218.007,97
(DUZENTOS E DEZOITO MIL E SETE REAIS
E NOVENTA E SETE CENTAVOS)
REAIS E VINTE CENTAVOS)**

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Notou-se quando da diligência na busca por amostragens para a parametrização deste laudo, que o mercado imobiliário local, no tocante ao perfil do imóvel avaliando encontra-se estagnado, tendo em vista que apesar de o mesmo estar inserido em região com excelente infraestrutura e localização, existem nas proximidades empreendimentos imobiliários verticais (condomínios edifícios) com área de lazer completa e infra estrutura de segurança, o que torna o mercado de imóveis no perfil do imóvel avaliando, estagnado.

CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL

Após realizado todos os levantamentos necessários e realizado as homogeneizações necessárias para a elaboração deste Laudo Pericial Avaliatório de Valor de Mercado, este jurisperito conclui que o valor de venda o imóvel avaliando (Rua Alzira Bosco Rosolen – n.º 790 – Jardim das Figueiras II – Hortolândia – S.P. – CEP: 13.187-242) é de R\$ 815.991,20 (oitocentos e quinze mil, novecentos e noventa e um reais e vinte centavos); por arredondamento de valor, dentro de arbitrio permitido ao jurisperito, o valor de venda do im'voel avaliando é de R\$ 815.000,00 (oitocentos e quinze mil reais).

VALOR DE MERCADO PARA VENDA
R\$ 815.000,00 (OITOCENTOS E QUINZE
MIL REAIS)



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ENCERRAMENTO

Dá-se por finalizado o presente labor, sem mais nada a relatar e a considerar, apresentando-se este Laudo Pericial Avaliatório de Valor de Mercado, composto por 27 (vinte e sete) páginas e mais 06 (seis) Anexos com um total de 10 (dez) páginas, perfazendo um total de 37 (trinta e sete) páginas.

O trabalho deste jurisperito é feito exclusivamente para este processo ao qual foi nomeado e para o que recebe uma única contraprestação, sendo certo que não autoriza, sem a devida contraprestação adicional, a utilização da sua produção intelectual e fruto do exercício da profissão para outros feitos, sob pena de enriquecimento sem causa (art. 884 do CCB/2022) daquele que dele se utiliza em detrimento deste jurisperito.

Assim sendo, requer que seja arbitrada a correspondente remuneração sempre que este trabalho seja utilizado como prova emprestada em outros feitos.

É o que requer,

Pede e Espera Deferimento.

Americana, 01 de março de 2025.

EMERSON SCAGNOLATO

CFT-SP: 099620-56837 / CRECI-SP: 121.615-F / CNAI: 35.065

Perito Judicial em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil.

Perito em Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, Renovatório de Aluguel, Usucapião, Servidão, Demarcação e Danos e Patologias na Construção Civil.

Tel.: (19) 9.9199-3834

E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

MATRÍCULA N.º 139.052 – REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARÉ – S.P.28



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

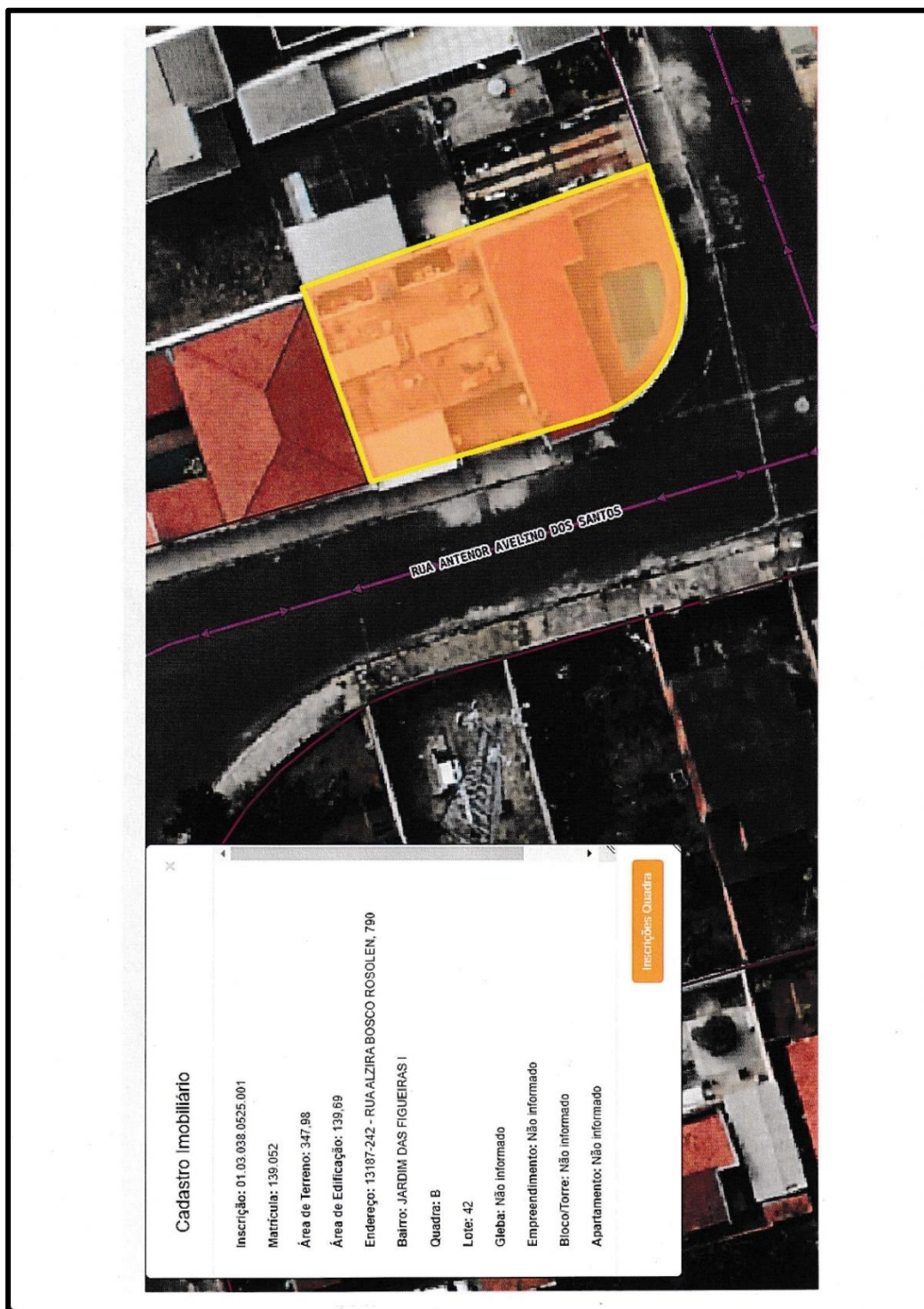
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO II

LEVANTAMENTO – PREFEITURA MUNICIPAL HORTOLÂNDIA – S.P.



29



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO III

NOTIFICAÇÃO LANÇAMENTO DE IPTU – IMÓVEL AVALIANDO

PARA USO DO CORREIO 1ª 2ª Comprovante de Não Entrega <input type="checkbox"/> Ausente <input type="checkbox"/> Desconhecido <input type="checkbox"/> Endereço Insuficiente <input type="checkbox"/> Mudou-se <input type="checkbox"/> Não procurado <input type="checkbox"/> Não foi atendido <input type="checkbox"/> Número Inexistente <input type="checkbox"/> Recusou-se a receber <input type="checkbox"/> Outros / Especificar no verso Data 1ª tentativa: _____ Entregador: _____ Data 2ª tentativa: _____ Entregador: _____		 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 - CEP 13184-472 - REMANSO CAMPINEIRO - FONE (19) 3965-1400 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS Notificação de Lançamento de IPTU COMPROVANTE DE ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU - EXERCÍCIO 2023 IdFísico: 88560 Inscrição do imóvel: 01.03.038.0525.001 IdGuia: 4011058 Destinatário: FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA Endereço: 13187-242 - RUA ALZIRA BOSCO ROSOLEN, 790 Bairro: JD DAS FIGUEIRAS I Cidade: HORTOLÂNDIA SP Recebedor: _____ Recebi em: _____ Rg: _____ Assinatura do Recebedor: _____																			
 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 - CEP 13184-472 - REMANSO CAMPINEIRO - FONE (19) 3965-1400 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU Data de Emissão: 16/03/2023		IPTU Exercício 2023 Emissão 2ª Via																			
DADOS DO IMÓVEL Inscrição: 01.03.038.0525.001 IdFísico: 88560 Responsável: FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA Local do Imóvel: 13187-242 - RUA ALZIRA BOSCO ROSOLEN, 790 Bairro: JARDIM DAS FIGUEIRAS I Quadra B Lotes 42 Apartamento Bloco/Torre Pavimento Gleba Endereço de: 13187-242 - RUA ALZIRA BOSCO ROSOLEN, 790 Entrega: JD DAS FIGUEIRAS I - HORTOLÂNDIA - SP Número Deb. Automático: 0009000088560 Dígito: 7		<table border="1"> <tr> <td>ÚNICA: 24/03/2023</td> <td>6</td> <td>10/09/2023</td> </tr> <tr> <td>1: 24/03/2023</td> <td>7</td> <td>10/09/2023</td> </tr> <tr> <td>2: 10/04/2023</td> <td>8</td> <td>10/10/2023</td> </tr> <tr> <td>3: 10/05/2023</td> <td>9</td> <td>10/11/2023</td> </tr> <tr> <td>4: 10/06/2023</td> <td>10</td> <td>10/12/2023</td> </tr> <tr> <td>5: 10/07/2023</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		ÚNICA: 24/03/2023	6	10/09/2023	1: 24/03/2023	7	10/09/2023	2: 10/04/2023	8	10/10/2023	3: 10/05/2023	9	10/11/2023	4: 10/06/2023	10	10/12/2023	5: 10/07/2023		
ÚNICA: 24/03/2023	6	10/09/2023																			
1: 24/03/2023	7	10/09/2023																			
2: 10/04/2023	8	10/10/2023																			
3: 10/05/2023	9	10/11/2023																			
4: 10/06/2023	10	10/12/2023																			
5: 10/07/2023																					
Área do Terreno: 347,88 Área Edificada: 179,63		Valor Venal Terreno: 95.219,36 Valor Venal Predial: 145.888,57 Valor Venal Encargos: 2,30 Valor Venal Imóvel: 240.917,43																			
DESCONTO NA COTA ÚNICA (IPTU) DE 10% Obs.: Somente para imóveis sem débitos anteriores.		Eventos TMRS IMP. PRED. URBANO (1110) Tributados 138,00 768,35 Total Lançado 906,35 Total Compensação TMRS 0,00																			

30



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato


Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO IV

DADOS CADASTRAIS – IMÓVEL AVALIANDO – PREFEITURA

MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA – S.P.

CADASTRO: 01.03.038.0525.001 – Id FÍSICO: 88560

		PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 - CEP 13184-472 - REMANSO CAMPINEIRO - FONE (19) 3965-1400 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		IPTU Exercício 2023 Emissão 2ª Via																				
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU				Data de Emissão: 16/03/2023																				
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 01.03.038.0525.001 IdFísico 88560 Responsável FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA Local do Imóvel 13187-242 - RUA ALZIRA BOSCO ROSOLEN, 790 Bairro JARDIM DAS FIGUEIRAS I Quadra B Lotes 42 Apartamento Bloco/Torre Pavimento Gleba Endereço de 13187-242 - RUA ALZIRA BOSCO ROSOLEN, 790 Entrega JD DAS FIGUEIRAS I - HORTOLÂNDIA - SP		<table border="1"> <tr> <td>UNICA 24/03/2023</td> <td>6</td> <td>10/04/2023</td> </tr> <tr> <td>1 24/03/2023</td> <td>7</td> <td>10/09/2023</td> </tr> <tr> <td>2 10/04/2023</td> <td>8</td> <td>10/10/2023</td> </tr> <tr> <td>3 10/05/2023</td> <td>9</td> <td>10/11/2023</td> </tr> <tr> <td>4 10/06/2023</td> <td>10</td> <td>10/12/2023</td> </tr> <tr> <td>5 10/07/2023</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			UNICA 24/03/2023	6	10/04/2023	1 24/03/2023	7	10/09/2023	2 10/04/2023	8	10/10/2023	3 10/05/2023	9	10/11/2023	4 10/06/2023	10	10/12/2023	5 10/07/2023				
UNICA 24/03/2023	6	10/04/2023																						
1 24/03/2023	7	10/09/2023																						
2 10/04/2023	8	10/10/2023																						
3 10/05/2023	9	10/11/2023																						
4 10/06/2023	10	10/12/2023																						
5 10/07/2023																								
Número Deb. Automático: 0009000088560 Dígito: 7		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Eventos</td> <td colspan="2">Tributados</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TMRS</td> <td colspan="2">138,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">IMP. PRED. URBANO (1110)</td> <td colspan="2">768,35</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total Lançado</td> <td colspan="2">906,35</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total Compensação TMRS</td> <td colspan="2">0,00</td> </tr> </table>			Eventos		Tributados		TMRS		138,00		IMP. PRED. URBANO (1110)		768,35		Total Lançado		906,35		Total Compensação TMRS		0,00	
Eventos		Tributados																						
TMRS		138,00																						
IMP. PRED. URBANO (1110)		768,35																						
Total Lançado		906,35																						
Total Compensação TMRS		0,00																						
Área do Terreno: 347,98 Área Edificada: 139,68		Valor Venal Territorial: 95.219,36 Valor Venal Predial: 145.698,07 Valor Venal Excesso: 0,00 Valor Venal Imóvel: 240.917,43																						
DESCONTO NA COTA ÚNICA (IPTU) DE 10% Obs.: Somente para imóveis sem débitos anteriores.																								

31



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO V

CONTRATO CESSÃO DE DIREITOS DE 50% DO IMÓVEL AVALIANDO

FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA X MARCOS ROBERTO

BALCHAQUE – fl. 01/03

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS COMPROMISSÓRIOS

Pelo presente instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações, o Sr.(a) **FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA**, brasileira, casada, zeladora, portadora do RG n.º 17.715.819 e do CPF n.º 100.756.558-61, casada com **ANTONIO DO NASCIMENTO PEREIRA**, brasileiro, marceneiro, portador do RG n.º 11.468.965-9 e do CPF n.º 031.724.108-70, residentes e domiciliados a Rua Pastor Abílio Honório Pedromo, 251, Adventista Campineiro, Hortolândia /SP, cedem e transferem a: **MARCOS ROBERTO BALCHAQUE**, brasileiro, marceneiro, portador do RG n.º 20.624.661-4 e do CPF n.º 102.168.538-00, casado com **HELEN CRISTINA AGUIAR BALCHAQUE**, brasileira, secretária, residentes e domiciliados à Rua Joaquim marcelino Leite, 265, Cond Vila Flora, Hortolândia /SP, todos os direitos e obrigações de que são detentores sob o lote de terreno de N.º 42 (quarenta e dois) da **quadra B (be), Área de 347,98 M2**, do loteamento **JARDIM DAS FIGUEIRAS I**, Hortolândia /SP, adquirido através do Contrato Particular de Compromisso de Compra e venda de 08 de novembro de 2011.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Os **cedentes** tornaram-se detentores de direitos e obrigações sobre o lote de terreno sob o n. 42 (quarenta e dois) da **quadra B (be)** do loteamento denominado **JARDIM DAS FIGUEIRAS I**, localizado na cidade de Hortolândia /SP, com a seguinte descrição: Descrição feita de quem da Rua olha para o lote: Possui 5,89m de frente para a Rua 03 e 14,64m em arco de concordância entre a Rua 03 e a Rua 01; nos fundos 14,01m onde confronta com o lote 01; do lado direito, de quem da Rua 03 olha o lote, 25,00m onde confronta com o lote 41; do lado esquerdo 15,52m onde confronta com a Rua 01. Fechando uma área de 347,98m2.

CLÁUSULA SEGUNDA

Os **cedentes** cedem e transferem todos os direitos e obrigações que são detentores **sobre A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50,00% DO REFERIDO LOTE**.

O preço pelo qual os Cedentes cedem os seus direitos e obrigações é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que a cessionária se obriga a pagar da seguinte forma: à vista em moeda corrente nacional, quantia da qual os cedentes dá total e geral quitação.

CLÁUSULA TERCEIRA

Assina com anuente da presente cessão o representante legal de **ENTRE – RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. O Sr.

32



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato


Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO V

CONTRATO CESSÃO DE DIREITOS DE 50% DO IMÓVEL AVALIANDO

FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA X MARCOS ROBERTO


BALCHAQUE – fl. 02/03



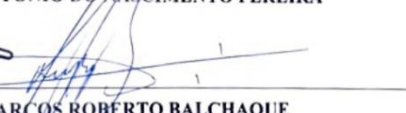
ISRAEL BENIGNO PERES, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG n. 8.081.952 SSP/SP, CPF/MF n. 774.428.738-04. Os cessionários se comprometem à cumprir rigorosamente em dias as obrigações constante no contrato original firmado entre a loteadora e o primeiro comprador na data de 08 de novembro de 2011, de forma solidaria, inclusive com relação ao saldo devedor, que fica em anexo e fazendo parte deste instrumento

E, assim estando justos e contratados, assinam o presente instrumento em **03 (tres) vias** de igual teor para uma só finalidade, perante a testemunha abaixo assinada.


Campinas, 20 de maio de 2015.


 (Cedente): FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA


 (Cedente): ANTONIO DO NASCIMENTO PEREIRA


 (Cessionario): MARCOS ROBERTO BALCHAQUE


 (Anuente): ISRAEL BENIGNO PERES

Testemunhas  

2

33



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

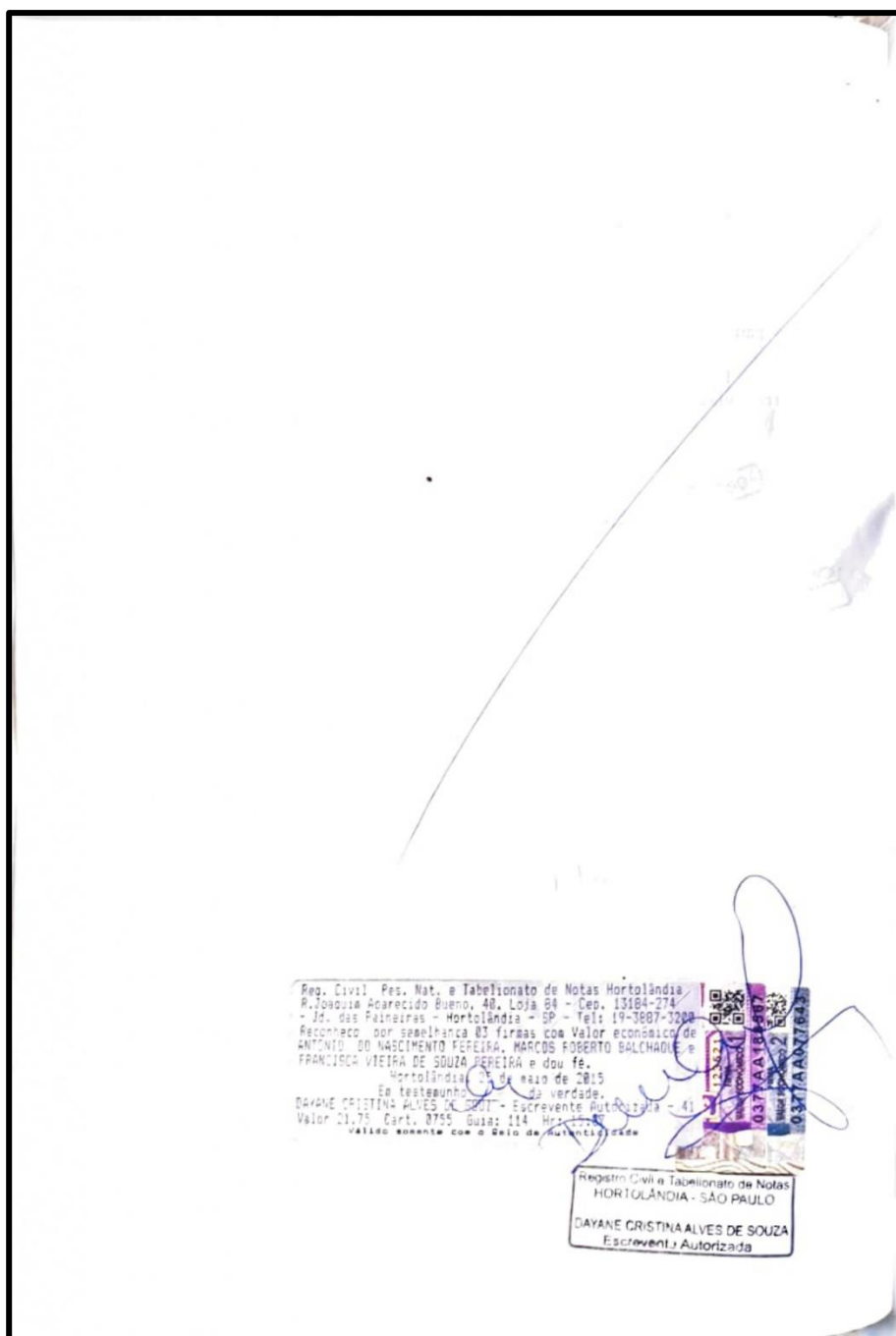
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO V

CONTRATO CESSÃO DE DIREITOS DE 50% DO IMÓVEL AVALIANDO

FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA X MARCOS ROBERTO

BALCHAQUE – fl. 03/03



34



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO VI

CONTRATO CESSÃO DE DIREITOS DE 50% DO IMÓVEL AVALIANDO **FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA X GILBERTO RAMOS DA** **SILVA – fl. 01/03**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE **DIREITOS SOBRE IMÓVEL.**

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão de Direitos Sobre Imóvel, comparecem de um lado, **FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA E SEU MARIDO ANTONIO NASCIMENTO PEREIRA**, brasileiros, casados, ela zeladora, ele marceneiro, residentes na cidade de Hortolândia – portadores das cédulas de identidade RG nºs 17.715.819 e 11.468.965-9, cadastrados no CPF –sob os números 100.756.558-61 e 031.724.108-70, respectivamente, designados apenas CEDENTES e de outro lado o CESSIONÁRIO o Sr. **GILBERTO RAMOS DA SILVA**, brasileiro, divorciado, domiciliado(a) na cidade de Hortolândia, portador da cédula de identidade RG nº 53723154, cadastrado no CPF – sob o número 047.073.746-89, têm entre si, justos e contratados o que a seguir passam a expor:

São os Cedentes, senhores e legítimos possuidores dos direitos e obrigações sobre a metade ideal do lote 42 quadra B- Parque das Figueiras- Hortolândia, que assim se descreve na sua totalidade: medindo 5,89m. de frente para a atual Rua 3 e 14,64m arco de concordância entre as Ruas 3 e 1; nos fundos 14,01m; por 25,00m. da frente aos fundos pelo lado direito, onde confronta com o lote 91 e pelo lado esquerdo com o lote 15,52, onde confronta com a Rua 1, encerrando uma área de 347,98M2. Esse imóvel foi adquirido pelos ora cedentes, por força de contrato de compromisso de venda e compra datado, celebrado com a loteadora - Entre Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda., imóvel encontra-se registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré.

Pelo presente instrumento, os cedentes cedem aos cessionários a sua metade ideal sobre os direitos e obrigações oriundos do referido contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Clausula Primeira: O preço total da transação é o certo e previamente ajustado de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), que foram pagos em 17/04/2017, estando quitado.

35



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO VI

CONTRATO CESSÃO DE DIREITOS DE 50% DO IMÓVEL AVALIANDO

FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA X GILBERTO RAMOS DA

SILVA – fl. 02/03

Clausula segunda: Os ora cessionários declaram que estão cientes da existência do processo 1001575 28 2017826 0229- de revisão contratual cumulada com consignação em pagamento em curso perante a Vara Judicial de Hortolândia, sendo certo que os ora cessionários assumem os direitos contratuais incidentes sobre o imóvel, assim como o resultado da ação de revisão acima referida e o pagamento de 50% das prestações ainda devidas, juntamente com o dono da outra parte ideal do imóvel.

Parágrafo unico: Os cessionários - cientes da ação revisional existente, declaram estar cientes, ainda, que existe um debito de parcelas com a loteadora - que estão sendo depositadas judicialmente e que pelo presente instrumento assumem a responsabilidade de quitar essas parcelas ou diretamente à loteadora ou mediante depósito judicial do processo acima referido.

Clausula Terceira: Os Cessionários entrarão na posse de sua parte no imóvel após o pagamento acima referido, com data prevista para 17/04/2017, quando passará a gozar da posse que exerce sobre o imóvel, sem qualquer restrição por parte do cedente.

Clausula Quarta: Os cessionários assumem o presente contrato, auferindo seus proventos e vantagens, mas respondendo por seus riscos e encargos, inclusive impostos, taxas, tarifas e débitos eventualmente apurados, passando a ser de responsabilidade dos Cessionários quitá-los, podendo optar pela negociação direta com a loteadora- proprietária ou dar continuidade à ação existente.

Cláusula Quinta. Em relação a esse imóvel os ora cedentes declaram que não há qualquer debito de IPTU, água ou luz, sendo que caso existam, os cedentes assumem a obrigação de quitá-los imediatamente.

Clausula Sexta: Convencionam as partes ser o presente instrumento firmado em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da lei vigente no País, obrigando-se as partes ao seu inteiro e fiel cumprimento, não só os contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores. O ora cedente se compromete a assinar a cessão na outorga da competente escritura definitiva ao ora cessionário, ou a quem ele venha a indicar.

Clausula Sétima: Elegem as partes o foro da comarca de Hortolândia - para nele dirimir quaisquer duvidas ou questões oriundas ao presente instrumento, com a renuncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Clausula Oitava: Se por ventura, qualquer das partes contratantes necessitarem de procedimento judicial a fim de fazer prevalecer os direitos em relação ao aqui ajustado, tal providência obrigará a parte considerada culpada ao pagamento, além do que for direito das respectivas custas processuais, honorários advocatícios da parte inocente, e ainda, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do presente instrumento.

36



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO VI

CONTRATO CESSÃO DE DIREITOS DE 50% DO IMÓVEL AVALIANDO FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA X GILBERTO RAMOS DA SILVA – fl. 03/03

É por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Hortolândia, 20 de junho de 2022.

Francisca Vieira de Souza Pereira
FRANCISCA VIEIRA DE S. PEREIRA

Antonio Nascimento Pereira
ANTONIO NASCIMENTO PEREIRA

Gilberto Ramos da Silva
GILBERTO RAMOS DA SILVA

Testemunha _____ Testemunha _____

REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS DE HORTOLÂNDIA
Rua Joaquim Afonso de Barros, 40 Lj 84 - Oper. 20000000 - Tel: (19) 3367-2220 / (19) 3367-4140

Reconheço, por Semelhante, as firmas com o presente documento de:
(1) GILBERTO RAMOS DA SILVA, (2) FRANCISCA VIEIRA DE SOUZA PEREIRA e (3) ANTONIO DO NASCIMENTO PEREIRA e soube.
Hortolândia, 27 de junho de 2022.
Fidei-juramento com o valor de autenticidade.

Em testemunha da verdade.

GILHERME FRANCISCO DOMINGOS - ESCRIVÃO AUTORIZADO
Idar Tard. MS 34.71
Idar(s): 2 Ace 6277AA-0259117 1 Ace 6334AA-04185/ATHAIB D

THAIS PEREIRA DOMENICO
Escrivão Autorizada

37

