Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Sala 1 - Bairro: Vila Municipal - CEP: 06328330 - Fone: (11) 4506-1801 - https://www.tjsp.jus.br - Email: upj1a5cvcarapic@tjsp.jus.br

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 4005735-28.2026.8.26.0068/SP

AUTOR: INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA

RÉU: PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS

RÉU: PEDRO LUIZ DOS ANJOS

RÉU: QUARTO ENCANTO MOVEIS E DECORACOES LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Diante da necessidade de avaliação do bem para posterior realização do leilão, cabe a este Juízo analisar a forma mais adequada para tal avaliação, a fim de garantir que o valor do **imóvel** seja corretamente aferido.

No presente caso, há indícios de que o**imóvel** possui valor considerável, o que exige cautela em sua avaliação. Além disso, deve-se levar em consideração as características e condições específicas do bem, tais como localização, estado de conservação, situação de mercado na região, além de qualquer outro fator que possa impactar diretamente o seu valor de mercado.

Ressalte-se que, de acordo com o art. 870 do Código de Processo Civil, a avaliação pode ser realizada por oficial de justiça. Todavia, considerando a complexidade do **imóvel** em questão, é provável que o oficial de justiça não disponha dos conhecimentos técnicos suficientes para realizar uma avaliação precisa, especialmente em se tratando de imóveis com valor elevado ou peculiaridades que exijam uma análise especializada.

Além disso, não pode ser considerada válida a avaliação particular realizada pela parte exequente. Esses laudos particulares, em geral, são muito simplificados, podendo conter dados incorretos ou desatualizados, e não levam em conta de forma adequada a situação atual do bem e o mercado imobiliário correspondente. Uma avaliação justa e precisa é fundamental tanto para assegurar que o bem não seja subavaliado, prejudicando o executado, quanto para garantir que o exequente obtenha o melhor valor possível com a alienação.

Por tais razões, entendo que a avaliação por perito judicial se mostra a opção mais apropriada para este caso, visto que um profissional especializado poderá oferecer uma análise técnica detalhada e precisa.

Para apurar o atual valor de mercado do bem, nomeio a perita avaliadora Sra. KATIUSCIA ABBONDANZA, Corretora Imobiliária. Cadastre-se a nomeação no portal.

Fixo honorários provisórios no valor de R$ 2.500,00, os quais devem ser adiantados pela parte exequente, e depositados em conta judicial, no prazo de 30 (trinta) dias.

Com o depósito dos honorários, intime-se o(a) perito(a) para iniciar os trabalhos.

Sem manifestação, prazo de trinta dias, aguarde-se em arquivo.

Documento eletrônico assinado por **LEILA FRANÇA CARVALHO MUSSA**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610013195559v5** e do código CRC **647dc5d2**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LEILA FRANÇA CARVALHO MUSSA
Data e Hora: 13/07/2026, às 16:39:02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

4005735-28.2026.8.26.0068 **610013195559 .V5**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP.

Processo nº: Carta Precatória Cível nº 4005735-28.2026.8.26.0068

Origem: 13ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro (Proc. nº 0026362-43.2017.8.26.0002)

Autor: INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA

Réu: PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS, PEDRO LUIZ DOS ANJOS E QUARTO ENCANTO MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA.

KATIUSCIA ABBONDANZA, Perita Avaliadora Judicial devidamente nomeada nos autos do processo em epígrafe, inscrita no CRECI/SP sob o nº 211096-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob o nº 49692, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM) relativo ao imóvel situado na Rua Piraí, nº 171, Vila Diva / Granja Viana, no município de Carapicuíba/SP.

Diante do cumprimento integral do encargo pericial confiado a esta profissional, requer-se:

A juntada do Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) anexo aos autos;

A intimação das partes para manifestação sobre o laudo apresentado;

A expedição do competente Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) para a liberação dos honorários periciais depositados em conta vinculada a este Juízo.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Carapicuíba/SP, 31 de Agosto de 2026.

KATIUSCIA ABBONDANZA

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F

Perita Judicial Imobiliária – CNAI 49692

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial
CRECI/SP 211096

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F
Perita Judicial –CNAI 49692
(11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

Santana de Parnaíba, 31 de agosto de 2.026.

Katiuscia Abbondanza

Perita Judicial

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial
CRECI/SP 211096

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F
Perita Judicial –CNAI 49692
(11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP.

Processo: Carta Precatória Cível nº 4005735-28.2026.8.26.0068

Origem: 13ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro (Proc. nº 0026362-43.2017.8.26.0002)

Autor: INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA

Réu: PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS, PEDRO LUIZ DOS ANJOS E QUARTO ENCANTO MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA.

KATIUSCIA ABBONDANZA, profissional devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 211096 e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob o nº 49692, nomeada por este Douto Juízo para atuar como Perita Judicial na presente ação, vem, mui respeitosamente, apresentar seu LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, elaborado em estrita conformidade com as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 14653-2, conforme os elementos fáticos e técnicos a seguir expostos.

LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Que segue, em 81 (oitenta e uma) laudas, devidamente numeradas.

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.

Santana de Parnaíba, 31 de agosto de 2026.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

Agosto de 2026

Vista da fachada



FOTO 01 — Descrição da Fachada Do Imóvel Avaliando

FOTO 01 — Vista frontal do imóvel avaliando: destaque para o muro perimetral de fechamento, portal de acesso em madeira, vegetação frontal e cobertura em telhado cerâmico tipo colonial.



Foto 02

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 02 — Identificação do logradouro público (placa indicativa da Rua Piraí) junto ao alinhamento frontal do imóvel.



Foto 03

Foto 03 — Detalhe do portal de acesso principal e numeração oficial do imóvel avaliando (nº 171).

SUMÁRIO

1. Solicitante..... 04
1.1.Categoria 05
1.2.Objetivo 05
1.3.Data da Vistoria 06
1.4.Data da referência da pesquisa 07
1.5.Prazo de validade 07
2.Finalidade 07
3.Número deste parecer (PTAM) 08
4.Da competência 08
4.1. Da nomeação 09
4.2 Condições e Limitações..... 09
5.Partes da ABNT/NBR 10
6.Abreviaturas 10
7.Imóvel avaliando 12
8.Vistoria..... 13
9.Descrição do imóvel..... 14
9.1.Sobre o terreno..... 14
9.2.Sobre a edificação..... 15
10.Registro Fotográfico do imóvel avaliando..... 16
11.Características da região 24

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11.1.Sobre a região 26
11.2.Elementos valorizantes nas proximidades.....27
11.3.Infraestrutura e serviços públicos 28
11.4.Trânsito local 29
11.5.Mapa de localização.....30
11.6.Fotos da rua.....32
12.Vista áerea.....34
13. Confrontações e limitações do imóvel.....36
14.Metodologia utilizada.....37
15.Amostras coletadas.....39
16.Justificativa dos critérios.....44
17. Resultado auferido.....45
18.Conclusão.....49
19.Anexos.....51
20.Mapa de zoneamento.....52
21.Termo de visita.....54
22.IPTU.....56
23.Matrícula.....57
24.Planta de conservação.....69
25.Planta de Unificação.....70
26.Alvará de Unificação.....71
27.Alvará de Conservação.....72
28.Notificação.....73
29.Lista de Vida útil.....74
30.Tabela de Estação e conservação.....75
31.Tabela de Ross-Heidecke.....76
32.Cartão de identidade e regularidade profissional (CRECI/SP) 77
33. Currículo da Corretora de Imóveis emissora deste parecer.....78
34.Termo de Encerramento.....80

1. SOLICITANTE

Excelentíssimo (a) Senhor (a), Doutor (a) Juiz (a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba/SP

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1.1.CATEGORIA

Quanto à sua classificação e vocação econômica, o imóvel avaliando enquadra-se na Categoria de Imóvel Urbano Residencial (Unidade Unifamiliar Isolada). O objeto da presente perícia caracteriza-se especificamente como uma edificação residencial térrea e seu respectivo terreno urbano unificado (constituído pelos Lotes contíguos nº 25 e nº 26 da Quadra I), localizado na Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), Vila Diva, no Município de Carapicuíba/SP.

O bem possui destinação exclusivamente residencial em lote individual, não sendo integrante de condomínio edilício ou de loteamento fechado. Trata-se de uma construção unifamiliar térrea desenvolvida em piso único — composta por sala, 3 dormitórios, cozinha, dispensa, área de serviço, 2 WCs e garagem —, implantada sobre lote de esquina com dupla testada (voltado para a Rua Piraí e para a Rua da Saúde).

A presente enquadração técnica e mercadológica fundamenta-se na constatação presencial realizada por esta Perita em diligência de campo, estando em integral consonância com o histórico documental acostado aos autos, qual seja:

Origem Registral: Matrículas nº 283 e nº 284 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP;

Regularização Municipal: Alvará de Unificação nº 464/98 e Alvará de Conservação nº 465/98 (SEPU/Carapicuíba);

Cadastramento Tributário: Inscrição Cadastral nº 23243.21.22.0175.00.000 e Notificação de Atualização de Área nº 23243.21.22.0175.00.000/2019.

A tipologia e a condição de lote de esquina adotadas refletem fielmente o padrão construtivo fático, a exposição visual, a funcionalidade da edificação e o seu potencial de aproveitamento econômico para o mercado imobiliário local.

1.2. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho pericial consiste na determinação do real valor de mercado para fins de avaliação mercadológica e justa precificação do imóvel urbano residencial localizado na Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), composto pela edificação residencial térrea e seu respectivo terreno urbano unificado (Lotes 25 e 26 da Quadra I — Vila Diva), no Município de Carapicuíba/SP.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

A finalidade desta avaliação técnica é fornecer subsídios científicos e mercadológicos fundamentados a este Douto Juízo, viabilizando a apuração do valor venal de mercado do bem objeto das Matrículas nº 283 e nº 284 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP (Inscrição Cadastral nº 23243.21.22.0175.00.000).

Para tanto, sob a estrita observância das normas técnicas vigentes (ABNT NBR 14653) e da legislação aplicável, a avaliação considera a tipologia unifamiliar da edificação (193,03m² de área construída lançada/tributada), a condição privilegiada de lote de esquina (400,00m² de área total de terreno), o padrão construtivo, o estado de conservação e a dinâmica de oferta e demanda do mercado imobiliário local. O resultado refletirá com exatidão a realidade fática do bem e o seu real valor de comercialização à vista na data de referência da vistoria de campo.

1.3. DATA DA VISTORIA

A vistoria técnica in loco foi realizada no dia 20 de agosto de 2026, com início às 10h00min e encerramento às 10h50min, conforme devidamente consignado no Termo de Visitação e Vistoria acostado aos autos do Processo nº 4005735-28.2026.8.26.0068.

A diligência teve por objetivo a verificação in loco das características físicas, da topografia do terreno, da tipologia construtiva, da distribuição dos compartimentos e do estado de conservação do imóvel avaliando, qual seja: um Prédio Residencial térreo e seu respectivo Terreno Unificado (constituído pelos Lotes 25 e 26 da Quadra I), situado na Rua Piraí, nº 171, Vila Diva, Carapicuíba/SP — CEP 06350-010 (Matrículas nº 283 e nº 284 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP).

A diligência presencial foi acompanhada pelo proprietário do imóvel, Sr. PEDRO LUIZ DOS ANJOS (Advogado, inscrito no CPF sob o nº 801.832.478-68 e RG nº 11.537.100), oportunidade em que esta Perita teve franqueado o acesso irrestrito às dependências do imóvel para constatação fática das benfeitorias, registros fotográficos e levantamento das informações necessárias ao presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1.4. DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA

Agosto 2026.

1.5 PRAZO DE VALIDADE

O prazo é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir do dia de sua entrega ao solicitante.

2. FINALIDADE

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem por finalidade a determinação do real valor de mercado contemporâneo (valor venal de mercado para fins de alienação/compra e venda à vista) da plena propriedade em testilha, servindo como subsídio técnico e científico para instruir a presente demanda judicial e balizar as decisões deste Douto Juízo nos autos do Processo nº 4005735-28.2026.8.26.0068.

A análise baseia-se na identificação criteriosa das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando — constituído pela edificação residencial térrea e seu respectivo terreno urbano unificado, situado na Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), Vila Diva, Carapicuíba/SP —, considerando sua tipologia unifamiliar, a condição diferenciada de lote de esquina (400,00m²), a área construída lançada (193,03m²), seu padrão construtivo, estado de conservação e inserção na malha urbana local.

Visando fundamentar a decisão judicial com absoluta clareza, transparência e segurança técnica, a finalidade deste trabalho abrange a apuração do valor patrimonial atualizado do bem objeto das Matrículas nº 283 e nº 284 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP (Inscrição Cadastral nº 23243.21.22.0175.00.000), refletindo rigorosamente as condições físicas apuradas na diligência presencial in loco, em estrita observância às diretrizes da ABNT NBR 14653 e da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 13/2026.

4. DA COMPETÊNCIA

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) fundamenta-se na Lei Federal nº 6.530/1978 (com as alterações da Lei nº 10.795/2003), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, prevendo em seu artigo 3º a competência do profissional para opinar quanto à comercialização imobiliária

A elaboração desta peça técnica observa estritamente os critérios metodológicos e formais estabelecidos pela Resolução COFECI nº 1.066/2007 (Ato Normativo COFECI nº 001/2011), bem como as diretrizes da ABNT NBR 14653 (Partes 1 e 2). Segundo o artigo 4º da referida norma do COFECI, o PTAM destina-se à determinação do valor de comercialização de imóveis, no âmbito judicial ou extrajudicial, constituindo atribuição legítima do avaliador imobiliário credenciado.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) reconhece expressamente a legalidade e a capacidade técnica do Corretor de Imóveis / Perito Avaliador para atuar em juízo na elaboração de laudos de avaliação mercadológica, balizando a justa precificação de bens imóveis penhorados ou objeto de litígio.

Dos Quesitos e da Diligência:

Registra-se que este trabalho se fundamenta na vistoria presencial in loco realizada no imóvel situado à Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), Vila Diva, Carapicuíba/SP, devidamente acompanhada pelo proprietário do bem. A avaliação contempla a caracterização do terreno unificado (400,00m²), a edificação residencial térrea (193,03m² tributados), a pesquisa amostral de mercado e a análise documental das Matrículas nº 283 e nº 284 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

A subscritora deste parecer declara estar em pleno gozo de suas prerrogativas profissionais, devidamente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI/SP 211.096-F) e registrada no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI nº 49.692).

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.1. DA NOMEAÇÃO

Em atenção a nomeação no **Evento 31**, do processo em epígrafe, encaminhado pela 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba, solicitando avaliação de valor de mercado do imóvel.

4.2. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) está sujeito às condições e ressalvas abaixo descritas, as quais fundamentam o alcance, as premissas e as diretrizes dos resultados apresentados:

Vistoria Presencial Direta e Acompanhada: A vistoria in loco foi realizada de forma direta e presencial no dia 20/08/2026, das 10h00 às 10h50, devidamente acompanhada pelo proprietário do imóvel, Sr. Pedro Luiz dos Anjos. A diligência permitiu a verificação presencial da distribuição dos compartimentos, do padrão construtivo, da conservação das benfeitorias e da condição de lote de esquina (400,00m²) com dupla testada (Rua Piraí e Rua da Saúde).

Fundamentação Documental e Cadastro Imobiliário: As análises físicas e legais baseiam-se na documentação acostada aos autos e verificada junto aos órgãos públicos, incluindo as Matrículas nº 283 e nº 284 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, o Alvará de Unificação nº 464/98, o Alvará de Conservação nº 465/98 e a Notificação de Atualização de Área Construída nº 23243.21.22.0175.00.000/2019 (Prefeitura de Carapicuíba/SP), a qual chancela a área tributada de 193,03m².

Fontes de Dados e Metodologia Científica: A prospecção de mercado para a elaboração dos cálculos baseou-se na amostragem e coleta de dados de ofertas e transações de imóveis comparáveis (casas/terrenos residenciais de padrão similar na região de Carapicuíba/SP). O tratamento dos dados observa rigorosamente os preceitos da ABNT NBR 14653 e da Resolução COFECI nº 1.066/2007, aplicando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a identificação do real valor de comercialização do bem.

Limitação de Escopo Técnico-Profissional: Este trabalho restringe-se estritamente à avaliação mercadológica para determinação do valor de comercialização (compra e venda à vista) do imóvel em contexto judicial. Na qualidade de Perita Avaliadora Imobiliária (CRECI/CNAI), a análise foca no valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

patrimonial do ativo e no seu potencial mercadológico, não constituindo laudo de engenharia estrutural ou diagnóstico de vícios ocultos em instalações hidráulicas/elétricas não visíveis.

Validade e Contexto de Mercado: O valor de mercado apurado reflete as condições físicas apuradas na vistoria e a conjuntura do mercado imobiliário local na data de referência do parecer. Alterações futuras no estado de conservação do imóvel ou oscilações econômicas extraordinárias constituem variáveis externas à presente avaliação.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 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;

A NBR 14.653-1, desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/77, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14.653-2, NBR 14.653-3 e NBR 14.653-4.

6. ABREVIATURAS

ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas

AC- Ano de Construção

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

ART- Artigo

AT- Área do Terreno

ATC- Área Total Construída

ATT-Área Total do Terreno

C.M² - Custo por Metro Quadrado

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI-SP- Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CRI- Cartório de Registro de Imóveis

DTC- Depreciação por Tempo de Construção

IA- Imóvel em Avaliação

IPTU- Imposto Predial, Territorial e Urbano

M²- Metro Quadrado

MG- Média Geral

NBR- Normas Brasileiras

PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R- Referencias

R1- Referencial ou Imóvel Paradigma

RFD- Resultado do Fator de Depreciação

TG- Total Geral

VGV- Valor Global de Venda

VGL-Valor Global da Locação

VL-Valor da Locação

VM- Valor Médio

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

VV-Valor de Venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O objeto da presente avaliação consiste em uma propriedade de uso estritamente residencial (unidade unifamiliar isolada), composta por um prédio residencial térreo e seu respectivo terreno urbano unificado (constituído pelos Lotes contíguos nº 25 e nº 26 da Quadra I), situado na Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), Vila Diva, no Município e Comarca de Carapicuíba/SP — CEP: 06350-010.

O imóvel encontra-se registrado sob as Matrículas nº 283 e nº 284 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, as quais materializam a base jurídica e a delimitação espacial da área sob análise.

Identificação do Imóvel: Prédio Residencial Térreo e Terreno Unificado (Lotes 25 e 26 da Quadra I).

Localização Oficial: Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), Vila Diva, Carapicuíba/SP – CEP 06350-010. Tipologia e Uso: Imóvel urbano residencial unifamiliar isolado em lote próprio de esquina, não integrante de condomínio edilício.

Proprietário Registral: Pedro Luiz dos Anjos.

Cadastro Municipal (IPTU): Inscrição Cadastral nº 23243.21.22.0175.00.000.

Regularização e Licenciamento Municipal:

Alvará de Unificação nº 464/98: Processo nº 4.876/98, emitido pela SEPU/Carapicuíba em 16/06/1998.

Alvará de Conservação nº 465/98: Com efeitos de "Habite-se" para 153,50m², emitido pela SEPU/Carapicuíba em 16/06/1998.

Notificação de Recadastramento nº 23243.21.22.0175.00.000/2019: Atualização de área construída por levantamento aerofotogramétrico da Prefeitura de Carapicuíba.

Especificações de Áreas:

Área Total do Terreno (Unificado): 400,00m² (fusão do Lote 25 com 230,00m² e Lote 26 com 170,00m²).

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Área Construída Aprovada (Alvará nº 465/98): 153,50m². Área Construída Lançada/Tributada (IPTU/2019): 193,03m².

Composição Física e Ocupação Atual: A edificação desenvolve-se em pavimento único plano (térreo), composta por sala, 3 dormitórios, cozinha, área de serviço, dispensa, 2banheiros e garagem. A vistoria técnica in loco foi realizada de forma direta e presencial no dia 20/08/2026 (das 10h00 às 10h50), com franqueamento de acesso e acompanhamento presencial do proprietário, Sr. Pedro Luiz dos Anjos, oportunidade em que se constatou a integridade física do bem e suas características constitutivas.

8.VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada de forma Indireta / Perimétrica no dia 18 de agosto de 2026, das 09h40min às 10h20min, por esta Perita Avaliadora Imobiliária.

Em estrito cumprimento ao despacho deste Douto Juízo e em razão da ausência de colaboração das partes no fornecimento de dados e no franqueamento do acesso ao interior da unidade (em descumprimento às determinações do Evento 336), a verificação do padrão construtivo e o mapeamento das características do imóvel foram viabilizados mediante inspeção perimétrica, com o auxílio e acompanhamento do Subsíndico do condomínio. O ato permitiu a observação direta e o registro fotográfico do interior do apartamento através das janelas de 02 (duas) unidades habitacionais vizinhas situadas no mesmo alinhamento do Prédio nº 17.

A metodologia aplicada fundamentou-se nas diretrizes da NBR 14653 da ABNT, registrando-se os seguintes aspectos apurados:

Estado de Conservação e Padrão Construtivo: Constatação visual perimétrica das características físicas do Apartamento nº 11-A (pavimento térreo). Verificou-se tratar-se de unidade autônoma padrão popular em condomínio edilício multipredial de alvenaria estrutural, apresentando estado de conservação compatível com a idade da edificação e acabamentos interno padrão simples/médio visíveis pelas aberturas do alinhamento.

Logística de Ocupação e Utilização Fática: Constatou-se em campo que o imóvel se encontra locado e ocupado por terceiros (inquilino). Não houve franqueamento de acesso interno no momento da diligência, sendo a situação fática informada pela administração do condomínio e corroborada pelas observações locais.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Tipologia e Fração Ideal: Identificação da infraestrutura da unidade autônoma com área privativa de 33,94m², área comum de 4,12m², perfazendo a área total construída de 38,06m² e fração ideal no terreno de 31,82m² (0,5557%).

Entorno e Vocação Local: Análise da vizinhança direta e do corredor urbano na Rua Betim, inserido no "Conjunto Habitacional Presidente Castelo Branco" em Carapicuíba/SP. Mapeou-se a infraestrutura urbana disponível (iluminação pública, pavimentação, rede de água, esgoto e transporte coletivo), bem como o comportamento do mercado imobiliário local para unidades residenciais de padrão similar.

Os dados coletados em campo, os registros fotográficos perimétricos e as informações prestadas pela administração condominial constituem a base primária para a composição deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), garantindo que a apuração do valor de mercado reflita com precisão a realidade do bem na presente data.

09. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas nas tabelas a seguir as características técnicas e cadastrais que descrevem o imóvel avaliando:

09. 1. SOBRE O TERRENO

DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA
Bairro/Loteamento	Vila Diva
Quadra	I
Lotes Integrantes	Lote 25 (230,00m²) e Lote 26 (170,00m²)
Situação Jurídica do Terreno	Terreno Unificado (Alvará nº 464/98)
Área Total do Terreno	400,00 m²
Fração Ideal do Terreno (Unidade)	31,82m²
Testadas/Frentes	Dupla testada (Rua Piraí e Rua da Saúde)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Posição/Situação	Lote de Esquina
Topografia	Plana
Superfície/Uso do solo	Parcialmente ocupada por edificação residencial e recuos.

09. 2. SOBRE A EDIFICAÇÃO (BENFEITORIA)

DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA
Tipologia Construtiva	Prédio Residencial Térreo (Unifamiliar)
Número de Pavimentos	01 (Pavimento Térreo)
Área Construída Aprovada	153,50m² (Alvará de Conservação nº 465/98)
Área Construída Lançada/Tributada	193,03m² (Cadastro IPTU/Notificação 2019)
Composição Física	Sala,3 dormitórios (sendo 1 suíte), cozinha, dispensa, área de serviço, 2 WCs e garagem.
Matrículas Imobiliárias	Matrículas nº 283 e nº 284 do CRI de Barueri/SP
Inscrição Cadastral (IPTU)	23243.21.22.0175.00.000 (Prefeitura de Carapicuíba/SP)
Posição Cardeal/Orientação Solar	Dupla testada com orientação solar Sudoeste (frente para a Rua Piraí) e Noroeste (frente para a Rua da Saúde), garantindo boa ventilação cruzada e iluminação natural em ambos os alinhamentos da edificação.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



***Foto 04**: Vista parcial do recuo/recuo lateral do imóvel avaliando situado na Rua Piraí, nº 171, destacando a edificação térrea pintada em tom verde, o muro de divisa e a área de circulação com trecho gramado/pavimentado.*



***Foto 05**: Corredor lateral de circulação e acesso de veículos do imóvel avaliando (Rua Piraí, nº 171), evidenciando o piso cimentado/pavimentado, o muro de divisa lateral e as esquadrias/parede externa da edificação principal.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



***Foto 06**: Vista do corredor lateral em perspectiva inversa, demonstrando a extensão da área de circulação/estacionamento, a fachada lateral da edificação principal e a cobertura ao fundo.*



***Foto 07**: Vista do corredor de circulação lateral oposto da edificação, evidenciando o piso pavimentado, o muro de divisa com concertina de segurança e a área coberta ao fundo.*



***Foto 08**: Detalhe da porta de acesso secundário/serviço na lateral da residência, destacando a projeção da cobertura do telhado e a área de apoio externa.*

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



***Foto 10**: Vista da área externa de lazer do imóvel avaliando, destacando a piscina instalada, o deck com revestimento cerâmico, trecho gramado e os muros de divisa em alvenaria com acabamento em pintura.*



***Foto 11**: Área gourmet/recreativa externa, composta por quiosque/cobertura em estrutura de madeira com telhado cerâmico, churrasqueira e forno a lenha em tijolo aparente, bancada de apoio e trecho de jardim gramado.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



***Foto 12**: Vista parcial da varanda coberta/área de estar externa, destacando a estrutura de pilares em alvenaria e a cobertura em madeira com telha colonial.*



***Foto 13**: Vista do ambiente interno principal (sala de estar/jantar), destacando a lareira central, guarda-corpo divisor de ambientes, esquadrias em arco e teto com vigamento em madeira aparente.*



***Foto 14**: Vista ampla da sala sob outra perspectiva, evidenciando a iluminação natural pelas esquadrias em arco, o piso cerâmico e os detalhes da tesoura/madeiramento do telhado.*

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



***Foto 15**: Vista interna do ambiente social (sala de estar), evidenciando a porta de entrada com acabamento em arco, piso cerâmico e circulação para os demais cômodos.*



***Foto 16**: Vista da cozinha residencial, destacando o revestimento cerâmico das paredes, armários planejados, balcão de apoio e abertura/passa-prato integrada à sala.*



***Foto 17**: Vista da cozinha sob outra perspectiva, demonstrando a distribuição dos móveis planejados, bancada da pia e porta de acesso à área de serviço/circulação interna.*

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



***Foto 18**: Vista da área de serviço/lavanderia interna, destacando a iluminação natural por caixilhos metálicos, tanque/máquina de lavar e revestimento nas paredes.*



***Foto 19:** Vista do hall/corredor de circulação interna, demonstrando o acesso às áreas íntimas (dormitórios e banheiros) e o padrão de acabamento das paredes e portas de madeira.*

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



***Foto 20**: Vista interna do Dormitório 01 (atualmente utilizado como escritório/home office), destacando a iluminação por janela de madeira com caixilho em arco e piso cerâmico.*

***Foto 21**: Vista interna do Dormitório 02, evidenciando o espaço destinado a camas, esquadria de madeira em arco e revestimento cerâmico do piso.*



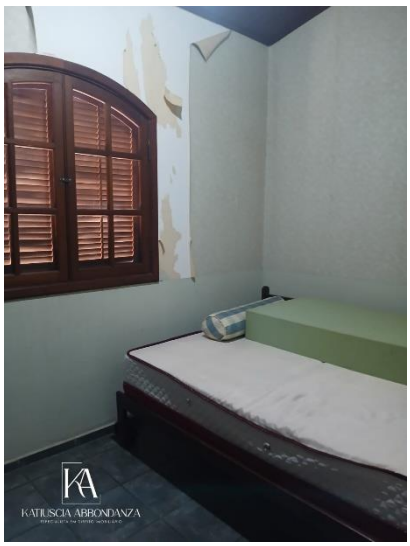


***Foto 22:** Vista interna da suíte principal (Dormitório 03), destacando a janela de madeira em arco, o estado de conservação das paredes e a disposição do mobiliário.*

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 23: *Vista interna do banheiro da suíte, destacando o box em vidro temperado, vaso sanitário, iluminação natural por basculante em arco e revestimento cerâmico até o teto.*

Foto 24*: Vista complementar do banheiro da suíte, demonstrando o lavatório com gabinete/bancada de apoio, espelho e o box de vidro.*

Foto 25*: Vista interna do banheiro social, destacando o lavatório de coluna, espelho adensado de formato circular, vaso sanitário e box.*

Foto 26*: Vista da porta de acesso e área de box do banheiro social, demonstrando a conservação das louças, piso e revestimento das paredes.*

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Caracterização do Bairro e Adensamento Urbano (Vila Diva – Carapicuíba/SP)

A região da Vila Diva situa-se em ponto estratégico do município de Carapicuíba/SP, caracterizando-se por um zoneamento predominantemente residencial unifamiliar e multifamiliar de média densidade, com excelente nível de consolidação urbana. A localidade apresenta ocupação sólida e valorização contínua, impulsionada pela proximidade com vias estruturantes de interligação aos municípios de Barueri e Osasco, além de fácil acesso às principais artérias viárias da Região Metropolitana de São Paulo, como a Rodovia Presidente Castello Branco e o Rodoanel Mário Covas.

O Entorno Imediato: Rua Piraí

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), em trecho estritamente residencial e de padrão habitacional médio.

Perfil Socioeconômico e Construtivo: Imóveis predominantemente constituídos por casas térreas e sobrados de padrão construtivo médio a bom, edificados em lotes próprios com bom aproveitamento de testada e área de terreno.

Topografia e Malha Viária: Ruas de traçado regular, topografia suavemente ondulada a plana, com vias totalmente pavimentadas em massa asfáltica, guias, sarjetas e bom dimensionamento para tráfego local.

Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

A microregião é servida de forma plena por todas as redes de melhoramentos públicos indispensáveis, atendendo rigorosamente aos critérios estipulados pela ABNT NBR 14653 para avaliações urbanas:

Serviços Públicos Essenciais: Rede de água potável (SABESP), rede coletora de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública a vapor de sódio/LED, coleta regular de lixo e varrição pública.

Comunicação e Conectividade: Redes públicas de telecomunicações, telefonia fixa/móvel e cabeamento de fibra óptica de alta velocidade.

Equipamentos e Serviços Vicinais: Ampla oferta de comércio e serviços locais a distâncias pedestres, incluindo supermercados, farmácias, unidades básicas de saúde (UBS), estabelecimentos de ensino públicos e privados, agências bancárias e polos comerciais de apoio.

Transporte Coletivo: Linhas regulares de transporte urbano municipal e intermunicipal nas vias arteriais lindeiras, proporcionando acesso rápido ao Terminal Rodoviário e à Estação de Trens Metropolitanos (Linha 8-Diamante da CPTM) de Carapicuíba.

Diagnóstico do Mercado Imobiliário Local para Casas e Terrenos Unificados

O mercado imobiliário no entorno da Rua Piraí demonstra estabilidade e absorção contínua para imóveis residenciais unifamiliares isolados, especialmente aqueles caracterizados por áreas de terreno diferenciadas (como o lote unificado de 400,00m² com dupla testada de esquina) e benfeitorias completas de lazer (piscina e espaço gourmet).

Vocação Econômica: Imóvel residencial de padrão médio/bom, com alto apelo para moradia familiar por unir ampla área de terreno, privacidade (sem custos ou restrições de condomínio edilício) e localização consolidada.

Fator de Valorização de Esquina: A condição de lote de esquina (Rua Piraí x Rua da Saúde) confere maior aproveitamento arquitetônico, ventilação cruzada, iluminação natural superior e destacada visibilidade/aproveitamento de testada no mercado.

Metodologia Aplicada: A valoração do imóvel considera o mercado comparável de terrenos urbanos e residências de padrão similar na região de Carapicuíba/SP, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado fundamentado na ABNT NBR 14653 e Resolução COFECI nº 1.066/2007, refletindo com precisão a conjuntura mercadológica local.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11.1. SOBRE A REGIÃO

ZONEAMENTO: ZR-1E - Zona Estritamente Residencial de Uso Estritamente Residencial com Baixa Densidade Demográfica.

Lei nº 2.107/1999, de 05 de julho de1999, dispõe sobre a divisão do Território do Município de Carapicuíba em Zonas de Uso e Regula o Parcelamento, o Uso e Ocupação do Solo e dá outras providências.

ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E IMPACTO MERCADOLÓGICO

A inserção da Rua Piraí na ZR-1E (Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade) confirma a vocação legal e urbana do entorno para moradias unifamiliares isoladas, de padrão habitacional médio a bom.

Esse enquadramento assegura a preservação do perfil residencial do bairro (Vila Diva), coibindo o adensamento desordenado ou a instalação de usos industriais e comerciais incompatíveis. Tal fator garante maior privacidade, qualidade ambiental, valorização patrimonial contínua e excelente liquidez para residências térreas em lotes amplos de esquina.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E REALIDADE CONSTRUTIVA

A vistoria pericial presencial in loco apurou a exata tipologia, delimitação física e estado de conservação do bem avaliando:

Identificação: Prédio Residencial Térreo e seu respectivo Terreno Unificado (Lotes nº 25 e nº 26 da Quadra I), situado na Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), Vila Diva, Carapicuíba/SP.

Áreas do Imóvel (conforme Registros Imobiliários e Cadastro Municipal):

Área Total do Terreno (Unificado): 400,00m² (Matrículas nº 283 e nº 284 do CRI de Barueri/SP).

Área Construída Aprovada (Alvará nº 465/98): 153,50m².

Área Construída Lançada/Tributada (IPTU/2019): 193,03m².

Padrão Construtivo e Conservação: Edificação residencial unifamiliar em alvenaria tradicional, enquadrada no padrão construtivo Médio, com estado de conservação classificado como "Entre Regular e Bom" pela Tabela de Ross-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Heidecke, apresentando boa manutenção geral, teto com estrutura de madeira aparente na área social e esquadrias em arco.

Benfeitorias Complementares e Acessibilidade: Imóvel plano, implantado em lote de esquina com dupla testada, contando com ampla área externa de lazer composta por piscina com deck cerâmico, espaço gourmet coberto (churrasqueira e forno a lenha), garagem para veículos e recuos laterais totalmente pavimentados.

As características tipológicas, elementos construtivos e detalhes de acabamento apurados encontram-se fartamente instruídos e ilustrados no Relatório Fotográfico deste Parecer Técnico.

11.2. ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES

O imóvel residencial avaliando apresenta inserção geográfica e urbana altamente favorável no contexto da Vila Diva, em Carapicuíba/SP. Os elementos físicos, funcionais e de localização que valorizam significativamente o ativo no mercado imobiliário local são:

Implantação em Lote de Esquina com Dupla Testada: A localização na esquina da Rua Piraí com a Rua da Saúde confere expressivo ganho arquitetônico e visual, garantindo iluminação natural superior, ventilação cruzada contínua, maior flexibilidade de acessos e destacada presença de fachada no mercado local.

Terreno Unificado com Ampla Área (400,00m²): A fusão dos lotes 25 e 26 resulta em uma área de terreno diferenciada para os padrões do bairro, proporcionando amplo espaço livre, privacidade e excelente potencial de uso do solo dentro do zoneamento ZR-1E.

Benfeitorias Exclusivas de Lazer: A presença de estrutura de lazer privativa — composta por piscina com deck cerâmico e espaço gourmet coberto equipado com churrasqueira e forno a lenha — eleva substancialmente o valor percebido da residência, tornando-a altamente atrativa para o segmento de moradia unifamiliar sem a incidência de taxas condominiais.

Topografia Plana e Edificação Térrea: A distribuição da edificação em pavimento único plano assegura acessibilidade universal e conforto funcional,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

eliminando a dependência de escadas e atendendo a um amplo perfil de potenciais compradores.

Incentivos do Zoneamento ZR-1E: A classificação como Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade preserva o perfil estritamente residencial e familiar do entorno, protegendo o imóvel contra impactos negativos de contaminação sonora, tráfego pesado ou adensamento vertical predatório.

Infraestrutura Consolidada e Acessibilidade: A proximidade com eixos viários estratégicos de Carapicuíba e Barueri, somada à oferta vicinal de comércio, serviços e transporte público regular, garante praticidade cotidiana e valorização patrimonial consistente.

11.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

A região da Rua Piraí e seu entorno imediato (Vila Diva), no município de Carapicuíba/SP, dispõem de infraestrutura urbana plenamente consolidada e serviços públicos regulares, compatíveis com as exigências técnicas e habitacionais para o uso residencial unifamiliar de médio padrão, conforme detalhado na tabela a seguir:

ITEM DE INFRAESTRUTURA	*CONDIÇÃO/DISPONIBILIDADE*	*IMPACTO TÉCNICO NA OPERAÇÃO DO IMÓVEL*
Rede Elétrica e iluminação	Rede estabilizada de baixa e média tensão (Concessionária ENEL) e iluminação pública regular.	Garante o fornecimento contínuo de energia para a edificação, sistemas de bombeamento e filtragem da piscina, iluminação perimetral de segurança.
Abastecimento de Água e Esgoto	Rede oficial de água tratada e esgotamento sanitário (Concessionária Sabesp).	Assegura atendimento contínuo às necessidades básicas de consumo, higiene, reservatório superior e abastecimento da estrutura de lazer/piscina.
Gás Doméstico	Abastecimento por botijões/cilindros (P-13/P-45) com abrigo externo ventilado.	Atende perfeitamente à demanda residencial e à área gourmet, garantindo segurança contra vazamentos no interior da edificação.
Pavimentação e Drenagem	Vias asfaltadas com guias, sarjetas, boca de lobo e sistema de drenagem pluvial.	Garante excelente escoamento de águas da chuva na esquina das ruas Piraí e da Saúde,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

		proporcionando tráfego fluido e acesso pavimentado às garagens.
Transporte Público	Linhas de ônibus municipais e intermunicipais nas vias lindeiras, com ligação à CPTM.	Assegura mobilidade direta para moradores e funcionários, conectando o imóvel aos centros comerciais de Carapicuíba, Barueri e Osasco.
Segurança Pública	Patrulhamento regular efetuado pela Polícia Militar (PMESP) e Guarda Civil Municipal (GCM).	Reforça a segurança no viário público, complementando os elementos operacionais de proteção do imóvel (muros altos e portões fechados).
Coleta de Resíduos	Coleta regular de lixo domiciliar e serviços de varrição/limpeza pública.	Preserva os padrões higiênico-sanitários da testada do imóvel e do entorno residencial imediato.
Comunicação e Conectividade	Redes de telefonia, TV a cabo e internet banda larga via fibra óptica.	Proporciona alta velocidade de conexão para automação, monitoramento e trabalho remoto (home office).
Serviços de Apoio e Comércio	Proximidade com supermercados, padarias, farmácias, UBS e estabelecimentos de ensino.	Confere conveniência à rotina familiar, valorizando o imóvel pela ampla oferta de facilidades a curtas distâncias.

Serviços de Apoio Proximidade com postos de combustível, serviços de manutenção e polos logísticos.

11.4. TRÂNSITO LOCAL

O sistema viário no entorno da Rua Piraí caracteriza-se por um fluxo tipicamente residencial unifamiliar, estruturado para atender ao tráfego de baixa a média intensidade da Vila Diva e garantir tranquilidade e segurança aos moradores do bairro:

Dinâmica de Fluxo e Calmaria Viária: A Rua Piraí e a Rua da Saúde operam como vias estritamente locais de tráfego calmo, apresentando circulação predominantemente de veículos de passeio de moradores, visitantes, serviços de entrega e prestadores de serviço. O fluxo é cadenciado e plenamente compatível com zonas residenciais de baixa densidade (ZR-1E), sem gargalos estruturais, ruídos excessivos ou passagem de tráfego pesado/comercial.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Privilégio da Condição de Esquina e Acessibilidade: Por estar implantado na esquina das duas vias, o imóvel se beneficia de excelente visibilidade viária e facilidade para manobras de entrada e saída de veículos, contando com múltiplos pontos de acesso em área de tráfego seguro.

Conectividade e Integração Regional: O trânsito local distribui com eficiência o tráfego para os eixos estruturantes do município, garantindo rápido acesso à Avenida Inocêncio Seráfico, ao centro de Carapicuíba e às interligações com a Rodovia Presidente Castello Branco, Rodoanel Mário Covas e o município de Barueri (Alphaville e região). Essa fluidez assegura deslocamento ágil nos compromissos diários.

Circulação Pedonal e Mobilidade Interna: A circulação de pedestres na via é estritamente vicinal e de moradores locais, preservando a privacidade e a segurança do imóvel. No tocante à operação do bem avaliando, os acessos veiculares e pedonal ocorrem de forma direta e independente por portões automatizados voltados para o viário público, contando com amplo recuo e área pavimentada interna para acomodação segura de veículos no próprio lote.

11.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



***Figura 27**: Mapa extraídos do Geoportal Oficial da Prefeitura do Município de Carapicuíba-SP, acesso/agosto 2026.*

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

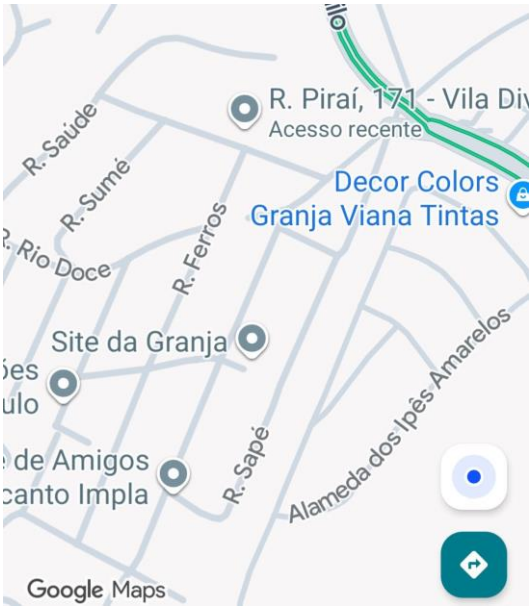
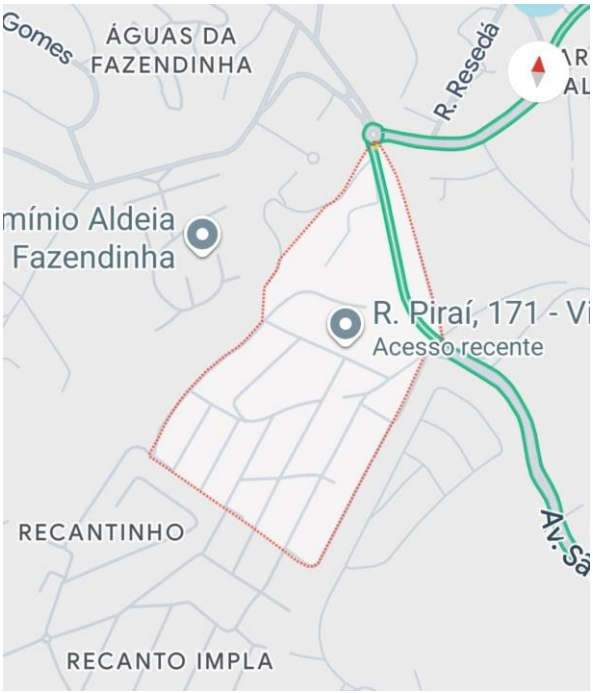


Figura 28

Figura 28 e 29: *(referência: Imagem Google Maps/Street View): Visão vetorial do mapa urbano destacando a localização exata do imóvel na Rua Piraí, nº 171 (Vila Diva) e o seu entorno delimitado no bairro. O registro demonstra a fácil acessibilidade viária e a interligação do logradouro com importantes vias da região, como a Rua da Saúde, a Alameda dos Ipês Amarelos e vias de acesso à Granja Viana/Fazendinha, garantindo excelente mobilidade urbana, transporte coletivo e acesso facilitado aos eixos centrais de Carapicuíba, Cotia e aos municípios vizinhos de Barueri e Osasco. Acesso/agosto 2026.*

Figura 29



KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11.6. FOTOS DA RUA



Figura 30



Figura 31



Figura 32



Figura 33



Figura 34



Figura 35

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Figura 36



Figura 37



Figura 38



Figura 39

Registro fotográfico panorâmico ilustrando a via pública de acesso (Rua Piraí), a intersecção com a Rua da Saúde e o entorno imediato do imóvel avaliando, situado na Vila Diva, Carapicuíba/SP. Sob a ótica pericial, o acervo fotográfico constante das Figuras 30 a 39 caracteriza o perfil urbano e a infraestrutura da localidade:

***Infraestrutura Urbana**: Via pública dotada de pavimentação asfáltica contínua em bom estado de conservação, guias, sarjetas, sinalização viária e rede aérea completa de serviços públicos (energia elétrica, iluminação pública e telecomunicações/fibra óptica), garantindo o pleno atendimento das necessidades operacionais do imóvel avaliando e das residências do entorno.*

***Acessibilidade, Geometria e Trânsito**: A Rua Piraí possui perfil topográfico suave, traçado regular e fluxo viário estritamente residencial de baixa intensidade. A condição de esquina proporciona*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

excelente visibilidade, além de facilidade de manobra e múltiplos acessos veiculares e pedonais seguros.

***Uso e Ocupação do Solo**: Entorno de uso estritamente residencial de baixa densidade (Zoneamento ZR-1E), predominantemente constituído por casas térreas e sobrados de padrão construtivo médio a bom, em meio a arborização consolidada, conferindo elevada privacidade, tranquilidade e valorização imobiliária constante.*

***Legenda Geral Unificada para as Figuras 30 a 39**:*

***Figuras 30 a 39**: Registros fotográficos panorâmicos do viário público no entorno imediato do imóvel avaliando (Rua Piraí e interseção com a Rua da Saúde – Vila Diva, Carapicuíba/SP), evidenciando a via pavimentada, a presença de redes de serviços públicos, a portaria/controle de acesso do loteamento e o padrão estritamente residencial (ZR-1E) das edificações vizinhas por ocasião da diligência presencial.*

12. VISTA ÁEREA



FIGURA 40

Mapa extraídos do Geoportal Oficial da Prefeitura do Município de Carapicuíba-SP, acesso/agosto 2026.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



FIGURA 41

Google Earth /Agosto 2026

***Figura 40**: Captura de vista aérea obtida junto ao Geoportal Oficial da Prefeitura do Município de Carapicuíba-SP (acesso em agosto de 2026), identificando a localização do lote unificado na esquina da Rua Piraí com a Rua da Saúde.*

Identificação e Mapeamento Aéreo do Imóvel Avaliando:

***Figura 41**: Captura de imagem aérea oblíqua/macro obtida via plataforma Google Earth Pro (agosto/2026), demonstrando a localização macro da Rua Piraí, nº 171, na Vila Diva, Carapicuíba/SP. A visão panorâmica comprova a inserção do imóvel em zona estritamente residencial de baixa densidade (ZR-1E), destacando a intensa arborização do entorno e a proximidade com eixos viários estratégicos de ligação à Granja Viana, Alphaville, Barueri e Cotia. Captura técnica em vista zenital e perspectiva tridimensional georreferenciada via Google Earth Pro, detalhando o perímetro completo do imóvel avaliando. Sob a ótica pericial, o registro delimita o terreno unificado de 400,00m² (Lotes 25 e 26), destacando a edificação*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

residencial térrea, a projeção da área de lazer com piscina e espaço gourmet, bem como a dupla testada voltada para a Rua Piraí e Rua da Saúde.

(Fonte: Google Earth / Geoportal Carapicuíba – Base de Imagens agosto/2026)

13. CONFRONTAÇÕES E LIMITAÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) — Prédio Residencial Térreo e seu respectivo Terreno Unificado (Lotes nº 25 e nº 26 da Quadra I) — possui suas características físicas, dimensões, áreas construídas e divisas formalmente delimitadas com base no Registro de Imóveis competente (Matrículas nº 283 e nº 284 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP) e no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP.

Em conformidade com as certidões imobiliárias e a vistoria técnica perimétrica realizada in loco, o bem em questão apresenta a seguinte especificação de áreas, limites e confrontações:

Descrição e Distribuição de Áreas:

Área Total do Terreno (Lotes 25 e 26 Unificados): 400,00m² (medindo 20,00m} de frente por 20,00 m} da frente aos fundos).

Área Construída Aprovada (Alvará nº 465/98): 153,50m².

Área Construída Lançada/Tributada (IPTU/2019): 193,03m².

Confrontações do Terreno e da Edificação:

Frente (Testada Principal): Confronta-se com o alinhamento da Rua Piraí.

Lado Direito (Testada Secundária): Confronta-se com o alinhamento da Rua da Saúde, caracterizando a condição singular de lote de esquina.

Lado Esquerdo: Confronta-se com o Lote nº 24 da mesma Quadra I.

Fundos: Confronta-se com o Lote nº 27 da mesma Quadra I.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Limitações do Imóvel e Restrições Urbanísticas:

Restrições de Zoneamento (ZR-1E): Submissão às diretrizes da Lei Municipal nº 2.107/1999 para a Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade, impondo taxa de ocupação, recuos obrigatórios (frontal, lateral e de fundos) e uso estritamente unifamiliar.

Limitações Físicas e Topográficas: Terreno plano, totalmente murado nas divisas e fechado por portões nas testadas, sem indícios de servidões de passagem não averbadas ou interferências físicas adversas.

Nota Pericial de Consistência e Metodologia:

Registra-se que a perfeita convergência entre as certidões imobiliárias e a realidade física apurada in loco confere total precisão técnica para a caracterização do ativo. Tratando-se de edificação residencial unifamiliar isolada implantada em lote unificado de esquina, a apuração do valor de mercado fundamenta-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ABNT NBR 14653-2), avaliando o conjunto (terreno, edificação principal e benfeitorias de lazer/piscina/espaço gourmet) em relação às amostras de imóveis de padrão similar na região de Carapicuíba/SP.

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI nº 1.066/07, o Anexo IV do Ato Normativo COFECI nº 001/2011 e as diretrizes da norma ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) e determinação do valor real de mercado do imóvel.

A escolha por esta metodologia justifica-se por ser o procedimento técnico soberano e de maior confiabilidade para a valoração de imóveis residenciais unifamiliares, refletindo diretamente a dinâmica, a oferta e a demanda do mercado imobiliário da Vila Diva, Granja Viana e entorno no município de Carapicuíba/SP.

Etapas do Procedimento Técnico:

Pesquisa de Mercado e Amostragem: Levantamento minucioso de dados de ofertas e transações imobiliárias recentes de imóveis residenciais de padrão construtivo e localização similares em Carapicuíba/SP.

Seleção e Homogeneização: Análise rigorosa das amostras coletadas, considerando atributos como localização (bairro/zoneamento ZR-1E),

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

área de terreno (400,00m²), condição de esquina, área construída (193,03m²), estado de conservação, benfeitorias incorporadas (piscina e espaço gourmet) e acessibilidade.

Tratamento Estatístico: Aplicação de fatores de homogeneização para alinhar os valores unitários das amostras às características singulares da residência avalianda situada na Rua Piraí, nº 171.

Memória de Cálculo Basilar:

A consolidação do valor do imóvel apoia-se na apuração da área construída total aplicada ao valor unitário médio homogeneizado por metro quadrado (**VU_h**), somada/ponderada às características do terreno e benfeitorias, obedecendo à expressão matemática basilar:

Memória de Cálculo Basilar:

A consolidação do valor apoia-se na apuração da área privativa do imóvel aplicada ao valor unitário médio homogeneizado (VU_h), obedecendo à expressão matemática:

$$\mathbf{VI = AC \times VU_h}$$

Onde:

VI: Valor do Imóvel (R$)

AC: Área Construída do imóvel (193,03m²)

VU_h: Valor Unitário Homogeneizado do metro quadrado construído (R$/m²)

O resultado apura o imóvel em sua totalidade (compreendendo o terreno unificado de 400,00m², a edificação principal e as benfeitorias complementares incorporadas), garantindo plena fundamentação técnica, transparência e segurança jurídica.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.AMOSTRAS COLETADAS

Esta Perita Avaliadora realizou prospecção e pesquisa mercadológica imobiliária direta na Rua Piraí, na Vila Diva e no entorno imediato da região de ligação com a Granja Viana, no município de Carapicuíba/SP, visando identificar a dinâmica de oferta e o comportamento do mercado imobiliário local no corrente ano de 2026.

A prospecção de campo fundamentou-se estritamente na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, concentrando-se na amostragem de imóveis residenciais unifamiliares em loteamentos de padrão similar (contemplando o valor global do terreno unificado e suas benfeitorias incorporadas).

A amostragem priorizou residências térreas e sobrados isolados de padrão construtivo e tipologia semelhantes ao imóvel avaliando, observando critérios rigorosos como enquadramento no zoneamento de baixa densidade (ZR-1E), área de terreno (400,00m²), condição de esquina, área construída, estado de conservação e presença de equipamentos de lazer em loteamentos de perfil análogo na região.

Os dados do mercado amostral foram extraídos por meio de prospecção direta em bancos de dados virtuais de ampla circulação — como as ***plataformas ZAP Imóveis, Viva Real e OLX Brasil*** —, além de consultas técnicas com imobiliárias e corretores credenciados que atuam ativamente no mercado imobiliário de Carapicuíba, Barueri e Granja Viana.

Todos os elementos coletados passaram por um criterioso filtro de saneamento pericial, eliminando-se ofertas duplicadas, valores discrepantes (outliers) ou anúncios sem lastro confiável de localização. Dessa forma, as informações foram devidamente depuradas, tratadas e homogeneizadas por esta Perita Avaliadora, garantindo que o painel amostral reflita com absoluta fidelidade a real tendência de valorização para o imóvel situado na Rua Piraí, nº 171.

AMOSTRAS

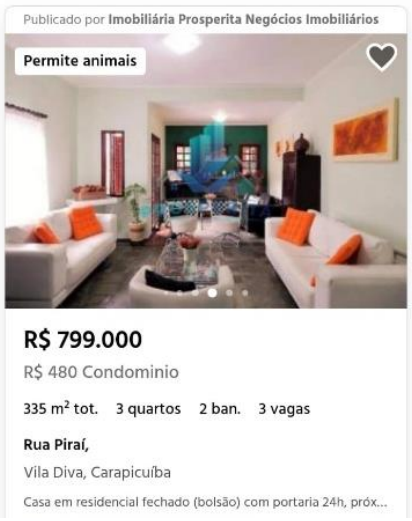
KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

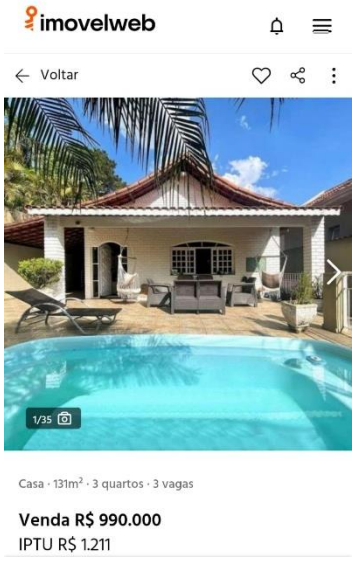
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

01-		

IMOVELWEB- Imobiliária Prosperita Negócios Imobiliários

https://imobiliariaprosperita.com.br – (11) 4616-6744

02-		

IMOVELWEB- Imóveis Certo

https://imoveiscertoimobiliaria.com- (11) 97705-6556

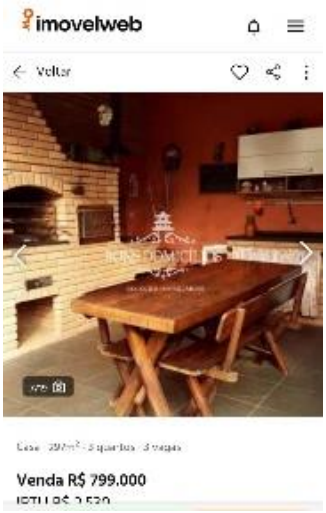
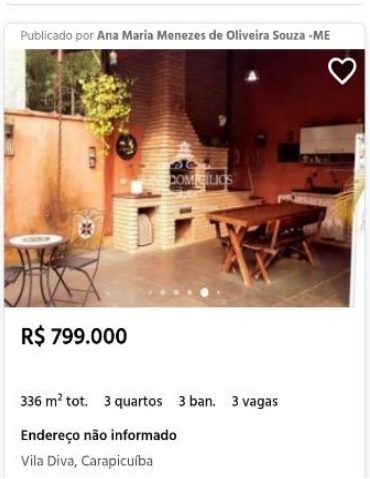
KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

03-		
IMOVELWEB- Ana Maria Menezes de Oliveira -ME		
04-		
VIVA REAL		
https://www.vivareal.com.br- (11) 4005-9111		

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

05-		
VIVA REAL https://www.vivareal.com.br- (11) 4005-9111		

PAINEL DE DADOS COMPARÁVEIS

Amostra	Localização/ Bairro	Área (m²)	Valor de Oferta (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
01	VILA DIVA	335	R$ 799.000,00	R$ 2.385,07
02	VILA DIVA	315	R$ 990.000,00	R$ 3.142,85
03	VILA DIVA	336	R$ 799.000,00	R$ 2.377,97
04	VILA DIVA	303	R$ 890.000,00	R$ 2.937,29
05	VILA DIVA	430	R$ 1.150.000,00	R$ 2.674,41

Nota Técnica de Saneamento e Homogeneização do Painel Amostral:

Registra-se que a pesquisa de mercado obteve excelente aderência tipológica e locacional no bairro Vila Diva / Granja Viana, em Carapicuíba/SP. As Amostras 01, 02, 03 e 04 apresentam estreita equivalência de localização e extensão territorial em relação ao imóvel avaliando (400,00m²), situando-se na mesma área homogênea.

A Amostra 05, por sua vez, foi selecionada por retratar a condição fática de oferta no mesmo setor imobiliário. Diante da sua extensão territorial

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

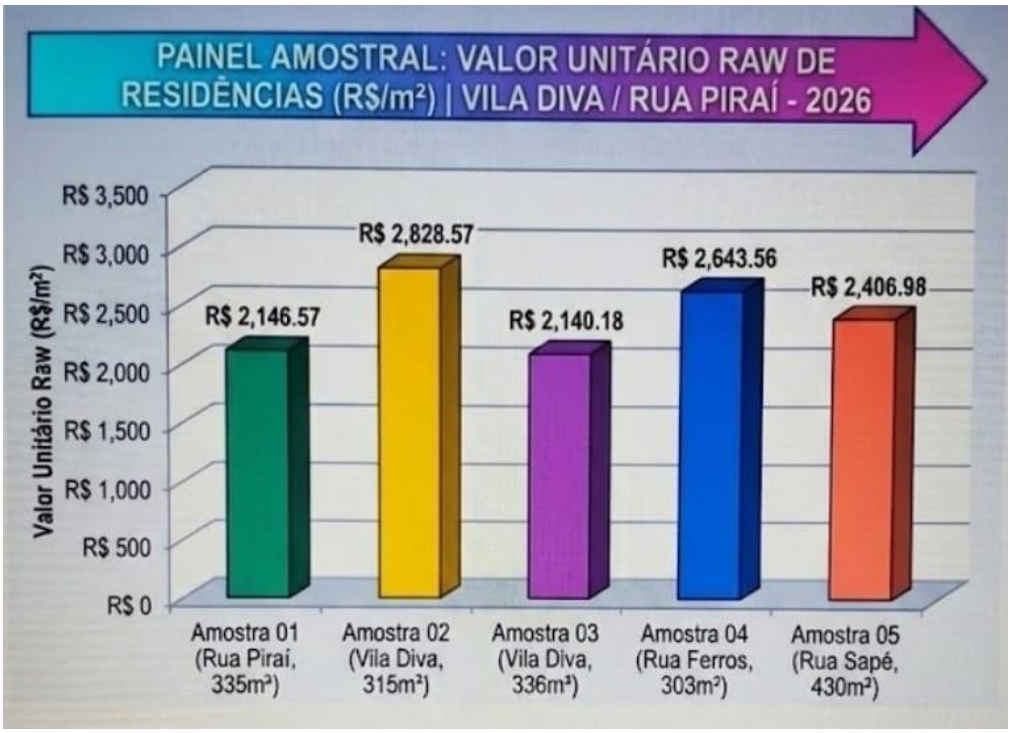
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

(430,00m²), o elemento sofreu o devido tratamento matemático por meio da aplicação do Fator de Oferta e do Fator de Fonte, convergindo o seu valor unitário (R$/m²) à escala e às características da residência situada na Rua Piraí, nº 171, em estrita observância às equações de homogeneização e aos critérios da ABNT NBR 14653-2.

ESTUDO AMOSTRAL E ARBITRAMENTO TÉCNICO



O gráfico acima apresenta a distribuição dos Valores Unitários Brutos (R$/m²) das amostras coletadas na Rua Piraí e entorno imediato. A representação visual demonstra a amplitude e a variação dos preços ofertados no segmento residencial local, evidenciando o comportamento do mercado para terrenos e edificações de padrão equivalente.

Barras Coloridas (Dispersão das Amostras): Representam o Valor Unitário Bruto (R$/m²) de cada elemento individualmente. Observa-se que a Amostra 01 (Verde - Rua Piraí) e a Amostra 03 (Roxa - Vila Diva) registram os valores unitários mais ajustados ao porte do terreno local (R$2.146,57m² e R$ 2.140,18m², enquanto as unidades com dimensões mais enxutas, como a Amostra 02 (Amarela), apresentam maior valor por metro quadrado R$ 2.828,57m², refletindo a lei da oferta e procura (coeficiente de escala).

Amostra 04 (Azul - Rua Ferros) e Amostra 05 (Laranja - Rua Sapé): Demonstram a estabilidade intermediária da região, com valores de R$ 2.643,56m² e R$ 2.406,98m², respectivamente.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Este estudo gráfico fundamenta o saneamento do painel amostral e o posterior arbitramento técnico do valor de mercado para o imóvel situado na Rua Piraí, nº 171 (terreno de 400,00m²), realizado em estrita observância à ABNT NBR 14653-2, por meio do devido tratamento estatístico e homogeneização dos dados de mercado.

16. JUSTIFICATIVA DO CRITÉRIO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A escolha do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado fundamenta-se na plena liquidez e na abundância de dados amostrais de imóveis com características estritamente semelhantes no mercado imobiliário regional de Carapicuíba/SP. Trata-se de um imóvel residencial térreo edificado sobre um terreno unificado (400,00m²), situado em um setor residencial consolidado (Vila Diva / Granja Viana), o que viabiliza a comparação direta do bem em sua totalidade.

Para a calibração do modelo estatístico e determinação do valor justo de mercado, em estrita observância aos ditames da ABNT NBR 14653-2, foram fixados os seguintes critérios e parâmetros técnicos:

Composição da Amostra de Mercado: Levantamento de dados de ofertas de imóveis residenciais e terrenos padronizados localizados na Rua Piraí, Rua Ferros, Rua Sapé e em eixos análogos do bairro Vila Diva, garantindo homogeneidade tipológica, espacial e socioeconômica entre os elementos comparáveis.

Adoção do Metro Quadrado de Terreno (R$/m²): Adoção da área de terreno unificada (400,00m²), conforme especificado nas Matrículas nº 283 e nº 284) como unidade de medida padrão para a apuração do Valor Unitário Homogeneizado (**VU_h**), refletindo a prática corrente de negociação do mercado imobiliário local.

Fatores de Homogeneização e Ponderação de Variáveis: Aplicação de coeficientes de ajustamento para equalizar as diferenças pontuais entre os elementos da amostra e o imóvel avaliando, considerando:

Fator de Fonte/Oferta (0,90): Desconto padrão de 10% para absorver a elasticidade de negociação e ajustar os preços pedidos nos anúncios aos valores efetivos de fechamento de transação.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Fator de Escala e Dimensão Territorial: Ponderação técnica referente às variações de área total dos lotes comparáveis, neutralizando distorções decorrentes da relação entre tamanho do terreno e valor unitário (lei da oferta e da procura).

Data-Base de Referência: Todas as amostras imobiliárias, cotações de mercado e tratamentos estatísticos que subsidiam a valoração foram coletadas e referenciadas para a conjuntura econômica corrente da data-base de agosto de 2026.

17. RESULTADO AUFERIDO

A consolidação do tratamento estatístico e a aplicação rigorosa do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14653-2, resultaram nos seguintes indicadores técnicos de balizamento para a determinação do valor patrimonial de mercado do imóvel residencial situado na Rua Piraí, nº 171, em Carapicuíba/SP:

Área Construída Total (AC): 193,03m² (conforme projeto aprovado / Alvará nº 465/98).

Área de Terreno Unificada (AT): 400,00m² (conforme Matrículas nº 283 e nº 284 do CRI de Barueri/SP).

Valor Unitário Misto Homogeneizado (VU_h): R$ 4.208,78m² (Quatro mil, duzentos e oito reais e setenta e oito centavos).

Cálculo Basilar:

$$VI = AT \times VU_h$$

VI = 400,00m² x R$4.208,78/m²= R$ 1.683,512,00 (Um milhão, seiscentos e oitenta e três mil, quinhentos e quatorze reais)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Imóvel avaliando

Propriedade de uso estritamente residencial (unidade unifamiliar isolada), composta por um prédio residencial térreo e seu respectivo terreno urbano unificado (constituído pelos Lotes contíguos nº 25 e nº 26 da Quadra I), situado na Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), Vila Diva, no Município e Comarca de Carapicuíba/SP — CEP: 06350-010.
Área: 400m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Esquina
F2: Localização
F3: Oferta
F4: Área Construída

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
Vila Diva

Área:	335m²
Valor:	R$779.000,00
Valor por metro quadrado:	R$2.325,37
Fator de homogeneização Esquina:	1,50
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Área Construída:	1,00

Imóvel 2:
Vila Diva

Área:	315m²
Valor:	R$990.000,00
Valor por metro quadrado:	R$3.142,86
Fator de homogeneização Esquina:	1,50
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Área Construída:	1,00

Imóvel 3:
Vila Diva

Área:	336m²
Valor:	R$799.000,00
Valor por metro quadrado:	R$2.377,98

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Fator de homogeneização Esquina:	1,50
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Área Construída:	1,00

Imóvel 4:

Vila Diva	
Área:	303m²
Valor:	R$890.000,00
Valor por metro quadrado:	R$2.937,29
Fator de homogeneização Esquina:	1,50
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Área Construída:	1,00

Imóvel 5:

Vila Diva	
Área:	430m²
Valor:	R$1.150.000,00
Valor por metro quadrado:	R$2.674,42
Fator de homogeneização Esquina:	1,50
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Área Construída:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	R$/m² homog.
1	2.325,37	1,50	1,00	1,00	1,00	3.488,06
2	3.142,86	1,50	1,00	1,00	1,00	4.714,29
3	2.377,98	1,50	1,00	1,00	1,00	3.566,96
4	2.937,29	1,50	1,00	1,00	1,00	4.405,94
5	2.674,42	1,50	1,00	1,00	1,00	4.011,63

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum (Xi) / n$

$X = 4.037,38$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) /(n-1)}$

$S = 528,62$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |3.488,06 - 4.037,38| / 528,62 = 1,04 < 1.65
Amostra 2: d = |4.714,29 - 4.037,38| / 528,62 = 1,28 < 1.65
Amostra 3: d = |3.566,96 - 4.037,38| / 528,62 = 0,89 < 1.65
Amostra 4: d = |4.405,94 - 4.037,38| / 528,62 = 0,70 < 1.65
Amostra 5: d = |4.011,63 - 4.037,38| / 528,62 = 0,05 < 1.65

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: Li = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1),
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 4.037,38 - 1.53 * 528,62/√(5 - 1) = 3.632,98
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 4.037,38 + 1.53 * 528,62/√(5 - 1) = 4.441,77

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$3.633,64 a R$4.441,11

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 4.405,94 (amostra 4); 4.011,63 (amostra 5).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$4.208,78

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$4.208,78 * 400,00 = R$1.683.513,63

R$ 1.683.512,00

(Um milhão, seiscentos e oitenta e três mil, quinhentos e doze reais).

Valor Final de Mercado Apurado pelo Método Comparativo Direto:

Nota Técnica de Fechamento: O valor apurado compreende o imóvel residencial em sua totalidade (terreno unificado de 400,00m², edificação principal e benfeitorias incorporadas), traduzindo com exatidão e fidelidade o comportamento fático de oferta e demanda do mercado imobiliário para a

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

residência situada na Rua Piraí, nº 171 (Vila Diva / Granja Viana, Carapicuíba/SP) na data-base corrente.

18. CONCLUSÃO

.

Após a realização da vistoria técnica in loco, o processamento da pesquisa mercadológica e a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em estrita observância aos ditames da ABNT NBR 14653-2, esta Perita Avaliadora conclui que o valor de mercado contemporâneo para o imóvel residencial térreo e seu respectivo terreno unificado (400,00m²), situado na Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), Vila Diva / Granja Viana, Carapicuíba/SP, na data-base de Agosto de 2026, é de:

RR 1.683.512,00

(Um milhão, seiscentos e oitenta e três mil, quinhentos e doze reais).

Condicionantes Periciais:

Diligências da Vistoria e Apoio Local: Registra-se que a vistoria fática do imóvel avaliando foi viabilizada pelo franqueamento do acesso ao local e pelo acompanhamento do proprietário, o qual prestou os esclarecimentos operacionais necessários sobre a rotina e o histórico do imóvel durante a realização dos trabalhos periciais.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Independência das Informações Prestadas por Terceiros: Salienta-se que todas as informações fáticas e operacionais colhidas no local foram fornecidas por terceiros de boa-fé. Todavia, esta Perita Avaliadora isenta-se expressamente de qualquer responsabilidade técnica ou jurídica por fatos omitidos, inverídicos ou narrados por terceiros no momento da vistoria.

Disponibilização da Documentação e Confiabilidade Técnica: Registra-se que a elaboração deste Parecer Técnico pautou-se na análise detalhada de toda a documentação jurídica e técnica solicitada e devidamente fornecida pela parte, com destaque para as certidões das Matrículas nº 283 e nº 284 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP, do projeto aprovado (Alvará nº 465/98) e do espelho do IPTU/2019 junto à Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP. A plena entrega e disponibilização desses documentos oficiais conferiram total segurança, robustez e máxima credibilidade às constatações periciais efetuadas in loco.

Contemporaneidade e Rigor Técnico: O indicador econômico apurado reflete com fidelidade a conjuntura do mercado imobiliário regional da Vila Diva e entorno em Carapicuíba/SP na data-base de agosto de 2026, traduzindo o real valor do imóvel em sua totalidade (terreno unificado de 400,00m², edificação principal e benfeitorias incorporadas) de forma soberana e fundamentada.

Esta Perita coloca-se à disposição deste R. Juízo e das partes para eventuais esclarecimentos e encerra o presente trabalho com a entrega deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Nada mais havendo a declarar, espero ter trazido aos autos as informações técnicas necessárias para a segura convicção de Vossa Excelência e das partes.

Agradeço a confiança no encargo e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos suplementares que se fizerem pertinentes.

Santana de Parnaíba, 31 de agosto de 2026.

KATIUSCIA ABBONDANZA

Perita Avaliadora Imobiliária

CRECI/SP 211096 | CNAI 49692

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.ANEXOS

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

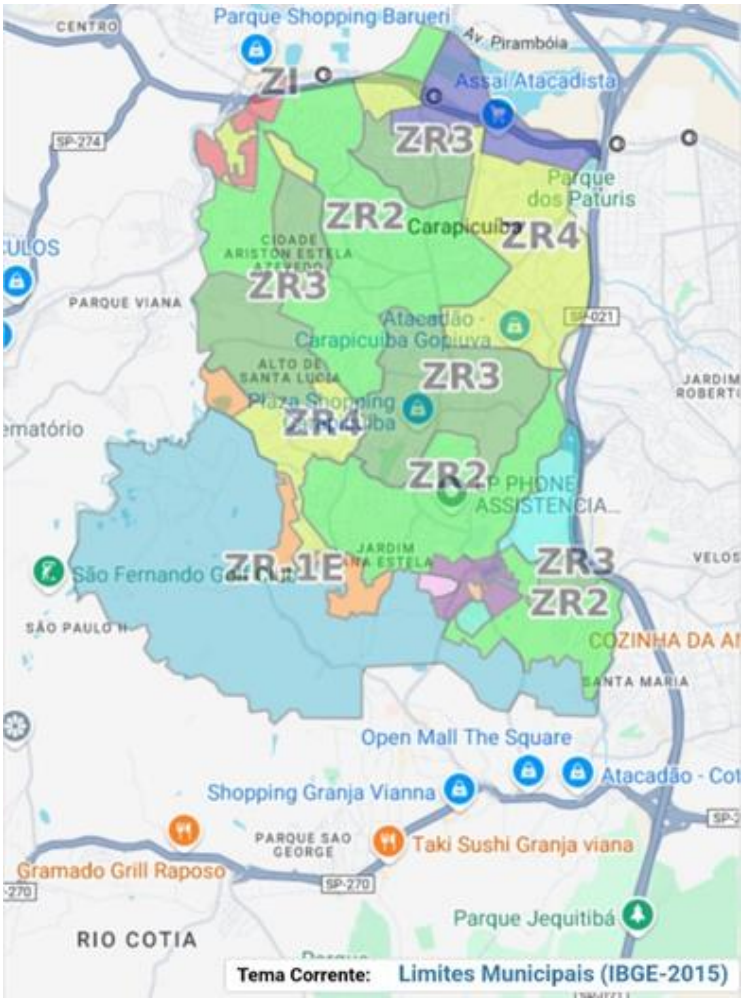
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

20.MAPA DE ZONEAMENTO

ZONEAMENTO: ZR-1E - Zona Estritamente Residencial de Uso Estritamente Residencial com Baixa Densidade Demográfica.

Lei nº 2.107/1999, de 05 de julho de1999, dispõe sobre a divisão do Território do Município de Carapicuíba em Zonas de Uso e Regula o Parcelamento, o Uso e Ocupação do Solo e dá outras providências.



Mapa extraídos do Geoportal Oficial da Prefeitura do Município de Carapicuíba-SP, acesso/agosto 2026.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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







Mapas extraídos do Geoportal Oficial da Prefeitura do Município de Carapicuíba-SP, acesso/agosto 2026.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.TERMO DE VISITA

1

TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA DE IMÓVEL AVALIADO, COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO VALOR DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

PROCESSO Nº 4005735-28.2026.8.26.0068

Confidencial

Qualificação do (a) Acompanhante

Nome: Pedro Luiz dos Anjos

RG: 1153700 CPF: 801.832.478-68

Profissão: Advogado

Celular: 11999048649 E-mail: Pedro.anjos@gmail.com

Qualificação do Imóvel Vistoriado – Imóvel Avaliando

Imóvel: Prédio Residencial e seu respectivo Terreno Unificado

Localização: (Lote 25 e 26 da Quadra I) – Rua Pirai, nº 171, Vila Diva - Carapicuíba - CEP 06350-010 (matrículas nº 283 e nº 284 CRI de Barueri - SP)

Declaração de Visita e Vistoria

Pelo presente instrumento, o (a) acompanhante acima descrito (a), **DECLARA** que, nesta data, o referido imóvel foi vistoriado pela profissional relacionada abaixo, inscrita no **CRECI/CNAI -SP**, que assina este ***TERMO DE VISTORIA***.

A vistoria foi realizada com o objetivo de dar seguimento à elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), relativo ao Imóvel Avaliando, supracitado.

Ao término da vistoria, o Imóvel Vistoriado foi deixado tal qual foi encontrado.

KATIUSCIA ABBONDANZA

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Digitalizado com CamScanner

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Em declaração de verdade, o (a) acompanhante e a Perita Avaliadora de Imóveis firmam o presente, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Horário de entrada: 10:00.

Horário de saída: 10:50.

Caraguatatuba 20 de agosto de 2026.

Nome completo e assinatura do acompanhante

KATIUSCIA ABBONDANZA

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Digitalizado com CamScanner

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

22. IPTU –CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

MUNICIPIO DE CARAPICUIBA
Rua Joaquim das Neves, 211, Vila Anita Caldas, Carapicuíba, S.P. - CEP: 06310-030
Fone: 4164-5500 Ramal 5601

INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	Nº CADASTRO	DATA EMISSÃO	LOTE	QUADRA
23243.21.22.0175.00.000	2026	1060091	10/08/2026	25 / 26	I

PROPRIETÁRIO: PEDRO LUIZ DOS ANJOS					
COMPROMISSIONÁRIO:					
OCUPANTE:					
ÁREA DO TERRENO: 400,00	TESTADA PRINCIPAL: 10,50	ÁREA DA CONSTRUÇÃO: 193,03	ÁREA DA CONSTRUÇÃO TOTAL: 193,03		
VALOR VENAL TERRENO: 179.104,70	VALOR VENAL PRÉDIO: 240.814,58	VALOR VENAL DO IMÓVEL: 419.919,28	ALÍQUOTA: 0,50	ISENTO: Não	
VALOR TOTAL: 2.099,60	MATRÍCULA DO IMÓVEL:	ANO DA CONSTRUÇÃO: 2019	TIPO DO IMPOSTO: IPTU	TIPO USO IMÓVEL: RESIDENCIA	
ENDEREÇO DE ENTREGA: RUA PIRAI Nº 171 VILA DIVA CEP 06350-010 CARAPICUIBA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA PIRAI Nº 171 LOTE 25 / 26 QUADRA I VILA DIVA CARAPICUIBA SP 06350010					

Rua Joaquim das Neves, 211, Vila Anita Caldas, Carapicuíba, S.P. - CEP: 06310-030 - Fone: 4164-5500 Ramal 5601

Cadastramento Imobiliário do Município de Carapicuíba/SP (Exercício 2026) sob a Inscrição Cadastral nº 23243.21.22.0175.00.000, relativo ao imóvel situado à Rua Piraí, nº 171 (Lotes 25/26 da Quadra I — Vila Diva), comprovando a unificação fiscal da área de terreno em 400,00M², área construída lançada de 193,03M² e valor venal total de ***R$ 419.919,28.***

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

23. MATRÍCULA

MATRÍCULA Nº 283

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRRW-ANF6E-PQDHM-N6RNL

CNM 120576.2.0000283-03

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
283	001	Barueri, 02 de fevereiro de 19 76

IMOVEL: Terreno urbano, consistente do lote 25 (vinte e cinco) da Quadra I, medindo, digo, na Vila Diva, distrito e município de Carapicuiba, nesta comarca, medindo 10,50 metros de frente para a Rua I; 21,60 metros do lado direito; 25,00 metros do lado esquerdo e 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 230,00 metros quadrados, confrontando à direita com o lote 26, à esquerda com o lote 24 e nos fundos com o lote 27.- PROPRIETARIO: DERVAL FERREIRA DA ROSA AQUINO - ESPOLIO.- TITULO AQUISITIVO: Transcrição nº 15.367, da 1ª Circunscrição da Capital.- O Esc. (a) Lúcia S. Frota.- O Oficial (a) G. Lupo.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 01.- Mat. 283.- Barueri, 02 de fevereiro de 1976.- TRANSMITENTE: ESPOLIO DE DERVAL FERREIRA DA ROSA AQUINO.- ADQUIRENTE: RICARDO ARRUDA DE AQUINO, (cic.565129298), brasileiro, solteiro, maior, estudante e ROBERTO LUIZ ARRUDA DE AQUINO, (cic.222232408), e sua mulher VERA MARIA ARRUDA DE AQUINO, ele funcionário público, ela doméstica, brasileiros e residentes em São Paulo, à Rua Alvarenga, 1492, Butantã.- TITULO: Herança legitima paterna.- FORMA: Formal de partilha passado aos 22.12.1972, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Distrital de Pinheiros, Exmo. Sr. Dr. Paulo Neves, e re-ratificado por escritura pública de 02.12.1975, fls. 218/247, do livro 42 do 1º Cartório de Notas local.- Valor: Cr$1.840,00.- O Esc. (a) Lúcia S. Frota. O Oficial, (a) G. Lupo.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 02.- Mat. 283.- Barueri, 02 de fevereiro de 1976.- TRANSMITENTE: RICARDO ARRUDA DE AQUINO, (cic.565129298), brasileiro, solteiro, maior, estudante, e ROBERTO LUIZ ARRUDA DE AQUINO, (cic.222232408), funcionário público e sua mulher VERA MARIA ARRUDA DE AQUINO, brasileira, doméstica, residentes em São Paulo, à Rua Alvarenga, 1492, Butantã.- ADQUIRENTE: MIRIAN ARAUJO COSTA, (cic.230966248), brasileira, solteira, maior, secretária, residente em São Paulo, à Rua Nova York, 130, apto. 61, Sumaré.- TITULO: Venda e Compra.- VALOR: Cr$1.840,00.- O Escr. (a) Lúcia S. Frota.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. $60,00.- Est. $12,00.- Ap. $9,00.- Total: Cr$81,00.- Guia/

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Pág.: 0001/0007 M.283

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRRW-ANF6E-PQDHM-N6RNL

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM 120576.2.0000283-03

MATRÍCULA 283 | FICHA 001 VERSO

19/76.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 03 - Mat. 283.- Barueri 04/janeiro/1977.- Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 10/12/1976, fls. 145/146, do livro nº 47 do 1º Cartório de Notas local, a proprietária acima referida, transmitiu à JOÃO FERNANDES MACHADO, brasileiro, solteiro, do comércio, RG. 6.171.558 e CIC. 591.772.098, residente e domiciliado à Rua Simião Alvares, 581, São Paulo, pelo valor de Cr$10.000,00 (Deis mil cruzeiros), o imóvel objeto da matrícula supra.- Dou fé.- O Esc. (a) Z. C. Ramalho.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. $120,00.- Est. $24,00.- Aps. $18,00.- Total: Cr$162,00.- guia 02/77.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 04 - Mat. 283.- Barueri, 11 de fevereiro de 1977.- Por escritura lavrada aos 25 de janeiro de 1977, às fls. 181, do livro 47, no 1º Cartório de Notas local, o proprietário JOÃO FERNANDES MACHADO (acima qualificado), TRANSMITIU, por venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, ao Dr. SERGIO LIANZA, brasileiro, médico, casado no regime de comunhão de bens com ELISA ARMINDA PINTO LIANZA, portador da cédula de identidade RG. nº 3.413.229, e CPF. sob nº 532.612.918-34, residente e domiciliado à Alameda Franca, nº 760, apto. 23, em São Paulo, Capital, pelo valor de Cr$33.333,33 (trinta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e três centavos).- Dou fé.- O Escrevente, (a) Z. C. Ramalho.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. $200,00.- Est. $40,00.- Ap. $30,00.- Total: Cr$270,00. - Guia: 30/77.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

AV.05/283 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Carapicuíba, sob o número 23243-21-22-0202-00-000-2, conforme prova a xerox autenticada do talão de imposto arquivada em cartório.- A Escrevente, (a) Z. R. de Lima (Zilda/

continua na ficha 02

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRRW-ANF6E-PQDHM-N6RNL

CNM 120576.2.0000283-03

-continuação da ficha 01-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA 283 | FICHA 002 | LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 14 de julho de 19 95

Ramalho de Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-

O Oficial, _____(Bel. Geraldo Lupo).

AV.06/283 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Procede-se a presente averbação autorizada pela escritura abaixo referida, para ficar constando que a RUA I para a qual o imóvel objeto desta matrícula faz frente, passou a denominar-se RUA PIRAI, tendo em vista a xerox autenticada do talão de imposto arquivada em cartório.- A Escrevente, (a) Z. R. de Lima (Zilda Ramalho de Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-

O Oficial, _____(Bel. Geraldo Lupo).

R.07/283 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Pela escritura pública lavrada aos 23 de abril de 1982, às folhas 71 do livro nº 1.702, no 4º Cartório de Notas de São Paulo - Capital, os proprietários Dr. SERGIO LIANZA, médico, e sua mulher dona ELISA ARMINDA PINTO LIANZA, do lar, ele brasileiro, ela portuguesa, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, portadores dos RG nºs 3 413 229-SSP-SP, e 3 859 487-DOPS-SP (para estrangeiro) e do CIC nº 532 612 918-34, residentes e domiciliados em São Paulo - Capital, à Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 870, apto. 21, TRANSMITIRAM a título de venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, à DJALCYR RAMOS MONTEIRO DA FONSECA, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com dona NORMA BRAGA DA FONSECA, portador do RG nº 3 553 447-SSP-SP, e do CIC nº 010 428 588-53, residente e domiciliado em São Paulo - Capital, à Rua Mario Paranhos Pederneiras, nº 97, Planalto Paulista, pelo valor ajustado de Cr$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil cruzeiros), sem condições.- A Escrevente, (a) Z. R. Lima (Zilda Ramalho Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-

O Oficial, _____(Bel. Geraldo Lupo).

Av.08, 14 de julho de 1995.-
Procede-se esta averbação, para constar que esta matrícula e os seus atos, foram nesta data reconstituídos e trasladados
(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRRW-ANF6E-PQDHM-N6RNL

CNM 120576.2.0000283-03

MATRÍCULA 283 | FICHA 002 VERSO

dos para o sistema de fichas.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

R.09, em 14 de julho de 1995.-
Pela escritura lavrada aos 29/06/1995, as fls. 103 do livro nº 88, no Tabelionato de Jandira, comarca de Barueri-SP, os proprietários DJALCYR RAMOS MONTEIRO DA FONSECA, já qualificado e sua mulher NORMA BRAGA DA FONSECA, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 4.934.573-SP e CPF nº 074.594.018-89, residentes e domiciliados na Avenida Ireré, nº 899, São Paulo-SP, **transmitiram** por venda feita, o imóvel desta matrícula, à **PEDRO LUIZ DOS ANJOS**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 453.700-PA e CPF nº 801.832.478-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com **PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS**, brasileira, psicóloga, portadora do RG nº 14.921.586-SP e do CIC nº 093.388.164-02, residentes e domiciliados na Rua Barão de Jaceguai, nº 1.614, Campo Belo, São Paulo-SP, pelo preço certo e ajustado de R$8.500,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições.- Valor Venal R$9.866,84.-

O escrevente autorizado, _____ (Maurício Carvalho Lima)

Protocolo microfilme nº 152.304 Rolo 1.876

Av.10/283, em 24 de abril de 2.018.
Pela Certidão Judicial datada de 11 de abril de 2018 (protocolo de penhora online: PH000205721), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Juízo de Direito do 13º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 00263624320178260002), movida por INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA, CNPJ/MF. nº 56.563.158/0001-24, contra QUARTO ENCANTO MOVEIS E DECORAÇÕES EIRELI – ME, CNPJ/MF. nº 03.176.293/0001-50, PEDRO LUIZ DOS ANJOS, CPF/MF. nº 801.832.478-68; e, PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado (juntamente com o imóvel matriculado sob nº 284 deste Registro de Imóveis), de propriedade dos co-executados, Pedro Luiz dos Anjos e Patricia Dalman Bittar dos Anjos, já qualificados, nos termos do

(Continua na ficha 003)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Pág.: 0004/0007 M.283

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRRW-ANF6E-PQDHM-N6RNL

CNM 120576.2.0000283-03

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA 283 | FICHA 003 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 24 de abril de 2018.

Auto/Termo de Penhora datado de 09 de março de 2018, **foi PENHORADO**, sendo de R$148.592,05, o valor da dívida, tendo sido nomeados fieis depositários, os próprios co-executados, **PEDRO LUIZ DOS ANJOS e PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS**, já qualificados, cada um por seu percentual de domínio.

O Escrevente Autorizado,

Protocolo microfilme nº 445.158 — *Laiza Cristina Bernardo* Escrevente Autorizada — Rolo 7.436

Av.11/283, em 07 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.236 de 06/05/2024)
Procede-se a presente averbação, para constar que pela Portaria nº 001/2009, expedida em 23/11/2009, pelo D. Juízo de Direito da Primeira Vara Cível e Corregedoria Permanente da Comarca de Carapicuíba, deste Estado, a competência registraria dos imóveis situados no Município de Carapicuíba, deste Estado, passou a ser do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Carapicuíba, deste Estado, a partir de **24/11/2009**, quando iniciou as suas atividades, exceto os atos de averbações que poderão ser efetivados nesta matrícula, nos termos do "caput" e inciso I do artigo 169, da Lei Federal nº. 6.015/73 e Lei Federal nº.8.935/94.

O Escrevente Autorizado, *Carolina Baltor Valério* Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763G100000AV11R28324F

Av.12/283, em 07 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.236 de 06/05/2024)
Procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo-SP – TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do processo nº 10003257220175020715, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 03 de maio de 2024, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 202405.0315.03309006-IA-209, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **PEDRO LUIZ DOS ANJOS**, CPF/MF nº 801.832.478-68.

O Escrevente Autorizado, *Carolina Baltor Valério* Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 589.236 — Rolo 8.912

Selo Digital nº 1205763G100000AV12M28324I

(Continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

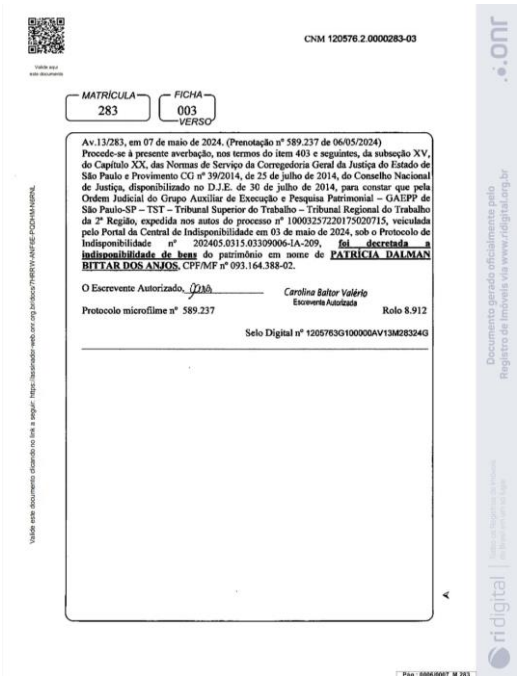
KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



CNM 120576.2.0000283-03

MATRÍCULA 283 | FICHA 003 VERSO

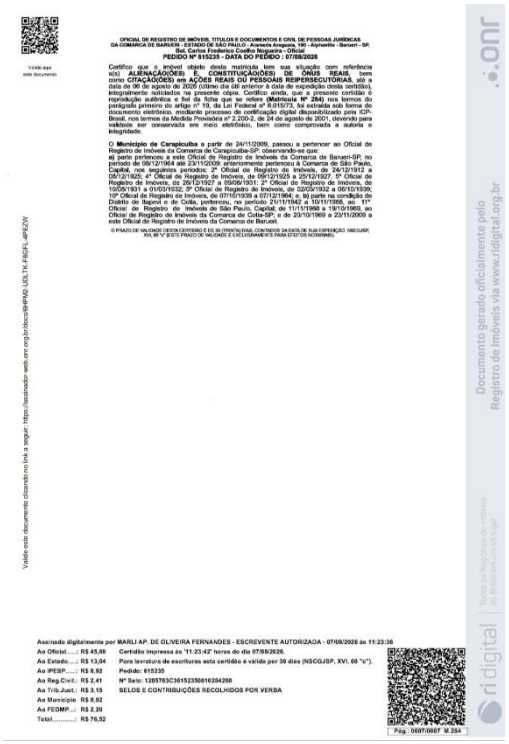
Av.13/283, em 07 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.237 de 06/05/2024)
Procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo-SP – TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do processo nº 10003257220175020715, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 03 de maio de 2024, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 202405.0315.03309006-IA-209, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **PATRÍCIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS**, CPF/MF nº 093.164.388-02.

O Escrevente Autorizado, _____ Carolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 589.237 Rolo 8.912

Selo Digital nº 1205763G100000AV13M283240

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri - SP.
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
PEDIDO Nº 615235 - DATA DO PEDIDO : 07/08/2026

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) **ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS**, bem como **CITAÇÃO(ÕES) em AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, até a data de 06 de agosto de 2026 (último dia útil anterior à data de expedição desta certidão), integralmente noticiadas na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (**Matrícula Nº 284**) nos termos do parágrafo primeiro do artigo nº 19, da Lei Federal nº 8.015/73, foi extraída sob forma de microfilme eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

O **Município de Carapicuíba** a partir de 24/11/2009, passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba-SP, observando-se que:
a) parte pertenceu a este Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP, no período de 09/12/1964 até 23/11/2009; anteriormente pertenceu à Comarca de São Paulo, Capital, nos seguintes períodos: 2º Oficial de Registro de Imóveis, de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º Oficial de Registro de Imóveis, de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º Oficial de Registro de Imóveis, de 25/12/1927 a 09/09/1931; 2º Oficial de Registro de Imóveis, de 10/09/1931 a 01/03/1932; 3º Oficial de Registro de Imóveis, de 02/03/1932 a 09/10/1939; 2º Oficial de Registro de Imóveis, de 10/10/1939 a 31/10/1942; Oficial de Registro de Imóveis e de Órfãos e Ausentes, 1º Distrito de Itapevi e de Cotia, perfazendo, no período 21/11/1942 a 19/11/1960, ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital; de 11/11/1968 a 19/10/1969, ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia-SP; e de 20/10/1969 a 23/11/2009 a este Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. NSCGJSP, XVI, 60 "c". ESTE PRAZO DE VALIDADE É EXCLUSIVAMENTE PARA EFEITOS NOTARIAIS.

Assinado digitalmente por MARLI AP. DE OLIVEIRA FERNANDES - ESCREVENTE AUTORIZADA - 07/08/2026 às 11:23:36

Ao Oficial.....:	R$ 45,88
Ao Estado.....:	R$ 13,04
Ao IPESP.....:	R$ 8,92
Ao Reg.Civil.:	R$ 2,41
Ao Trib.Just.:	R$ 3,15
Ao Município	R$ 8,92
Ao FEDMP...:	R$ 2,20
Total.....:	R$ 76,52

Certidão impressa às '11:23:42' horas do dia 07/08/2026.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60 "c").
Pedido: 615235
Nº Selo: 1205763C30152300010284268
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Pag. 0007/0007 M 284

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial
CRECI/SP 211096

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

MATRÍCULA Nº 284

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6HPM2-UDLTK-F8GFL-4PEZW

CNM 120576.2.0000284-97

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA 284 | FICHA 001 | LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 02 de fevereiro de 19 76

IMOVEL: Terreno consistente do lote 26 (vinte e seis) da Quadra I, na Vila Diva, distrito e município de Carapicuíba, nesta comarca, medindo 10,50 metros de frente, em curva para a Rua I; 16,00 metros à direita; 21,00 metros à esquerdo e 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 170,00 metros quadrados, confrontando à direita com a Rua A, à esquerda com o lote 25 e nos fundos com o lote 27.- PROPRIETARIO: DERVAL FERREIRA DA ROSA AQUINO - ESPOLIO.- TITULO AQUISITIVO: Transcrição nº 15.367, da 1ª Circunscrição da Capital.- O Esc. (a) Lúcia S. Frota.- O Oficial (a) G. Lupo.-

O Oficial, _____(Be). Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 01.- Mat. 284.- Barueri, 02 de fevereiro de 1976.- TRANSMITENTE: ESPOLIO DE DERVAL FERREIRA DA ROSA AQUINO.- ADQUIRENTE: RICARDO ARRUDA DE AQUINO, (cic.565129298), brasileiro, solteiro, maior, estudante e ROBERTO LUIZ ARRUDA DE AQUINO, (cic.222232408), e sua mulher VERA MARIA ARRUDA DE AQUINO, ele funcionário público, ela doméstica, brasileiros e residentes em São Paulo, à Rua Alvarenga, 1492, Butantã.- TITULO: Herança legitima paterna.- FORMA: Formal de partilha passado aos 22.12.1972, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Distrital de Pinheiros, Exmo. Sr. Dr. Paulo Neves, e re-ratificado por escritura pública de 02.12.1975, fls. 218/247, do livro 42 do 1º Cartório de Notas local.- Valor: Cr$1.360,00.- O Esc. (a) Lúcia S. Frota. O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. $60,00.- Est. $12,00.- Ap. $9,00.- Total: Cr$81,00.- Guia 19/76.-

O Oficial, _____(Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 02.- Mat. 284.- Barueri, 02 de fevereiro de 1976.- TRANSMITENTE: RICARDO ARRUDA DE AQUINO, (cic.565129298), brasileiro, solteiro, maior, estudante, e ROBERTO LUIZ ARRUDA DE AQUINO, (cic.222232408), funcionário público e sua mulher VERA MARIA ARRUDA DE AQUINO, brasileira, doméstica, residentes em São Paulo, à Rua Alvarenga, 1492, Butantã.- ADQUIRENTE: MIRIAN ARAUJO COSTA, (cic.230966248), brasileira, solteira, maior, secretária, residente em São Paulo, à Rua Nova York, 130, apto. 61, Sumaré.- TITULO: Venda e Compra.- VALOR: Cr$1.360,00.- O Escr. (a) Lúcia S. Frota.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc.

(continua no verso)

Pág.: 0001/0007 M.284

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6HPM2-UDLTK-F8GFL-4PEZW

CNM 120576.2.0000284-97

MATRÍCULA 284 | FICHA 001 VERSO

$60,00.- Est. $12,00.- Ap. $9,00.- Total: Cr$81,00.- Guia 19/76.-

O Oficial _____(Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 03 - Mat. 284.- Barueri 04/janeiro/1977.- Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 10/12/1976, fls. 145/146, do livro nº 47 do 1º Cartório de Notas local, a proprietária acima referida, transmitiu à JOÃO FERNANDES MACHADO, brasileiro, solteiro, do comércio, RG. 6.171.558 e CIC. 591.772.098, residente e domiciliado à Rua Simião Alvares, 581, São Paulo, pelo valor de Cr$10.000,00 (Dez mil cruzeiros), o imóvel objeto da matrícula supra.- Dou fé.- O Esc. (a) Z. C. Ramalho.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. $120,00.- Est. $24,00.- Aps. $18,00.- Total: Cr$162,00.- guia 02/77.-

O Oficial, _____(Bel. Geraldo Lupo).

REGISTRO Nº 04 - Mat. 284.- Barueri, 11 de fevereiro de 1977.- Por escritura lavrada aos 25 de janeiro de 1977, às fls. 181, do livro 47, no 1º Cartório de Notas local, o proprietário JOÃO FERNANDES MACHADO (acima qualificado), TRANSMITIU, por venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, ao Dr. SERGIO LIANZA, brasileiro, médico, casado no regime de comunhão de bens com ELISA ARMINDA PINTO LIANZA, portador da cédula de identidade RG. nº 3.413.229, e CPF. sob nº 532.612.918-34, residente e domiciliado à Alameda Franca, nº 760, apto. 23, em São Paulo, Capital, pelo valor de Cr$33.333,33 (trinta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e três centavos).- Dou fé.- O Escrevente, (a) Z. C. Ramalho.- O Oficial, (a) G. Lupo.- Esc. $200,00.- Est. $40,00.- Ap. $30,00.- Total: Cr$270,00. - Guia: 30/77.-

O Oficial, _____(Bel. Geraldo Lupo).

AV.05/284 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Carapicuíba, sob o número 23243-21-22-0175-00-000-2, conforme prova a xerox autenticada do talão de imposto arquivada em

continua na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis

Pág.: 0002/0007 M.284

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6HPM2-UDLTK-F8GFL-4PEZW

CNM 120576.2.0000284-97

-continuação da ficha 01-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA 284 | FICHA 002 | LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 14 de julho de 19 95

cartório.- A Escrevente, (a) Z. R. de Lima (Zilda Ramalho de Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

AV.06/284 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Procede-se a presente averbação autorizada pela escritura abaixo referida, para ficar constando que a RUA I para a qual o imóvel objeto desta matrícula faz frente, passou a denominar-se RUA PIRAI, tendo em vista a xerox autenticada do talão de imposto arquivada em cartório.- A Escrevente, (a) Z. R. de Lima (Zilda Ramalho de Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

R.07/284 - Barueri, 18 de maio de 1982.- Pela escritura pública lavrada aos 23 de abril de 1982, às folhas 71 do livro nº 1.702, no 4º Cartório de Notas de São Paulo - Capital, os proprietários Dr. SERGIO LIANZA, médico, e sua mulher dona ELISA ARMINDA PINTO LIANZA, do lar, ele brasileiro, ela portuguesa, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, portadores dos RG nºs 3 413 229-SSP-SP, e 3 859 487-DOPS-SP (para estrangeiro) e do CIC nº 532 612 918-34, residentes e domiciliados em São Paulo - Capital, à Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 870, apto. 21, TRANSMITIRAM a título de venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, à DJALCYR RAMOS MONTEIRO DA FONSECA, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com dona NORMA BRAGA DA FONSECA, portador do RG nº 3 553 447-SSP-SP, e do CIC nº 010 428 588-53, residente e domiciliado em São Paulo - Capital, à Rua Mario Paranhos Pederneiras, nº 97, Planalto Paulista, pelo valor ajustado de Cr$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros), sem condições.- A Escrevente, (a) Z. R. Lima (Zilda Ramalho Lima).- O Oficial, (a) João de Siqueira.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

Av.08, 14 de julho de 1995.-
Procede-se esta averbação, para constar que esta matrícula
(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Pág.: 0003/0007 M.284

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valide aqui este documento

CNM 120576.2.0000284-97

MATRÍCULA 284 | FICHA 002 VERSO

e os seus atos, foram nesta data reconstituídos e trasladados para o sistema de fichas.-

O Oficial, _____ (Bel. Geraldo Lupo).

R.09, em 14 de julho de 1995.-
Pela escritura lavrada aos 29/06/1995, às fls. 103 do livro nº 88, no Tabelionato de Jandira, comarca de Barueri-SP, os proprietários DJALCYR RAMOS MONTEIRO DA FONSECA, já qualificado e sua mulher NORMA BRAGA DA FONSECA, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 4.934.573-SP e CPF nº 074.594.018-89, residentes e domiciliados na Avenida Ireré, nº 899, São Paulo-SP, **transmitiram** por venda feita, o imóvel desta matrícula, à **PEDRO LUIZ DOS ANJOS**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 453.700-PA e CPF nº 801.832.478-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com **PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS**, brasileira, psicóloga, portadora do RG nº 14.921.586-SP e do CIC nº 093.388.164-02, residentes e domiciliados na Rua Barão de Jaceguai, nº 1.614, Campo Belo, São Paulo-SP, pelo preço certo e ajustado de R$6.500,00, integralmente pagos, sem quaisquer condições.- Valor Venal R$9.614,16.-

O escrevente autorizado, _____ (Maurício Carvalho Lima)

Protocolo microfilme nº 152.304 Rolo 1.876

Av.10/284, em 24 de abril de 2.018.
Pela Certidão Judicial datada de 11 de abril de 2018 (protocolo de penhora online: PH000205721), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Juízo de Direito do 13º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 00263624320178260002), movida por INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA, CNPJ/MF. nº 56.563.158/0001-24, contra QUARTO ENCANTO MOVEIS E DECORAÇÕES EIRELI – ME, CNPJ/MF. nº 03.176.293/0001-50, PEDRO LUIZ DOS ANJOS, CPF/MF. nº 801.832.478-68; e, PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado (juntamente com o imóvel matriculado sob nº 283 deste Registro de Imóveis), de propriedade dos co-executados, Pedro Luiz dos
(Continua na ficha 003)

Pág.: 0004/0007 M.284

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6HPM2-UDLTK-F8GFL-4PEZW

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6HPM2-UDLTK-F8GFL-4PEZW

CNM 120576.2.0000284-97

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA 284 | FICHA 003 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 24 de abril de 2018.

Anjos e Patricia Dalman Bittar dos Anjos, já qualificados, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 09 de março de 2018, **foi PENHORADO**, sendo de R$148.592,05, o valor da dívida, tendo sido nomeados fieis depositários, os próprios co-executados, **PEDRO LUIZ DOS ANJOS e PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS**, já qualificados, cada um por seu percentual de domínio.

O Escrevente Autorizado, _____
Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 445.158 Rolo 7.436

Av.11/284, em 07 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.236 de 06/05/2024)
Procede-se a presente averbação, para constar que pela Portaria nº 001/2009, expedida em 23/11/2009, pelo D. Juízo de Direito da Primeira Vara Cível e Corregedoria Permanente da Comarca de Carapicuíba, deste Estado, a competência registraria dos imóveis situados no Município de Carapicuíba, deste Estado, passou a ser do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Carapicuíba, deste Estado, a partir de **24/11/2009**, quando iniciou as suas atividades, exceto os atos de averbações que poderão ser efetivados nesta matrícula, nos termos do "caput" e inciso I do artigo 169, da Lei Federal nº. 6.015/73 e Lei Federal nº.8.935/94.

O Escrevente Autorizado, _____ *Carolina Baltor Valério* Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763G100000AV11R28424D

Av.12/284, em 07 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.236 de 06/05/2024)
Procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo-SP – TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do processo nº 10003257220175020715, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 03 de maio de 2024, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 202405.0315.03309006-IA-209, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **PEDRO LUIZ DOS ANJOS**, CPF/MF nº 801.832.478-68.

Carolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada
O Escrevente Autorizado, _____

Protocolo microfilme nº 589.236 Rolo 8.912

Selo Digital nº 1205763G100000AV12M28424G

(Continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

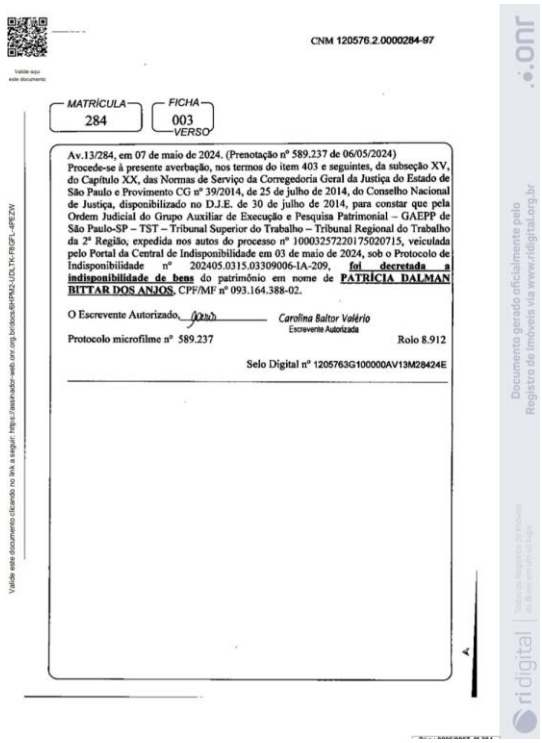
KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



CNM 120576.2.0000284-97

MATRÍCULA 284 — FICHA 003 VERSO

Av.13/284, em 07 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.237 de 06/05/2024)
Procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo-SP – TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do processo nº 10003257220175020715, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 03 de maio de 2024, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 202405.0315.03309006-IA-209, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **PATRÍCIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS**, CPF/MF nº 093.164.388-02.

O Escrevente Autorizado, *Carolina Baltor Valério* — Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 589.237 — Rolo 8.912

Selo Digital nº 1205763G100000AV13M28424E



Reprodução das Matrículas nº 283 e nº 284 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, referentes aos Lotes 25 (230,00m²) e 26 (170,00m²) da Quadra I, Vila Diva — Carapicuíba/SP, totalizando 400,00m² de área de terreno unificada.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

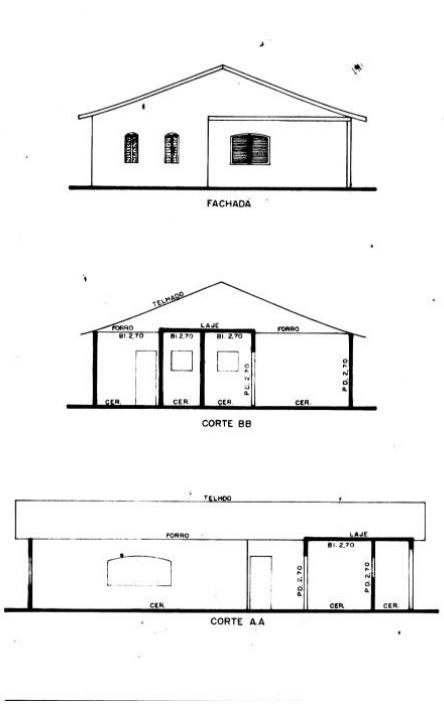
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

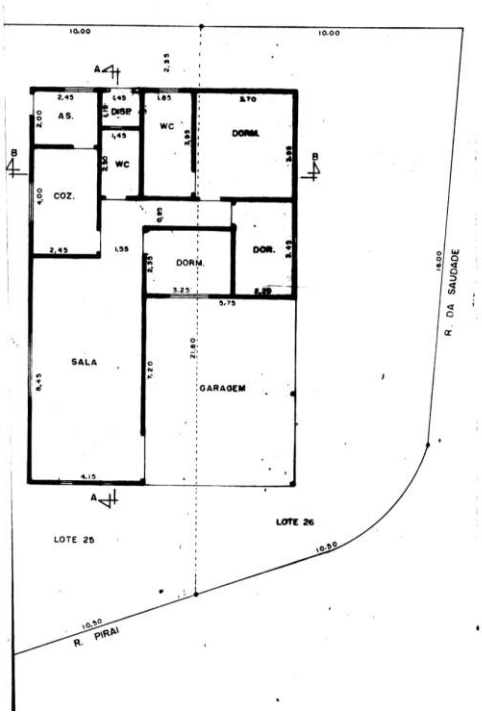
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

24.PLANTA DE CONSERVAÇÃO







Planta de Conservação do imóvel avaliando encaminhada pela parte requerida, referente à residência unifamiliar situada na Rua Piraí, nº 171 (Lotes 25 e 26 da Quadra I), atestando 400,00m² de área de terreno e 193,03m² de área construída a conservar. O documento ilustra a planta baixa, fachada e cortes (AA e BB) da edificação.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

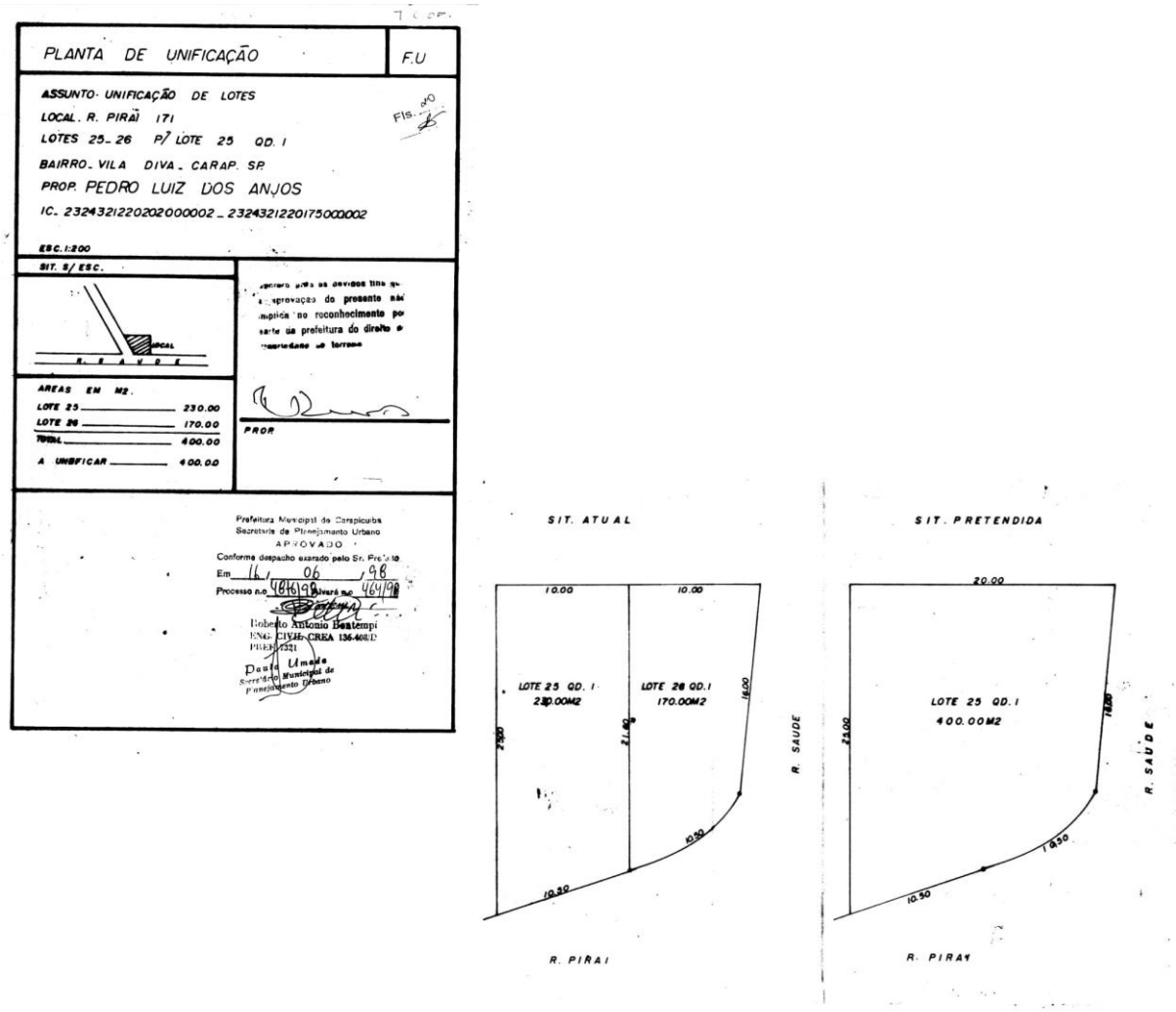
Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

25.PLANTA DE UNIFICAÇÃO



Planta de Unificação de Lotes aprovada pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP, demonstrando a fusão do Lote 25 (230,00m²) e Lote 26 (170,00m²) da Quadra I, resultando no lote unificado Lote 25 GD. I, com área total de terreno de 400,00m², situado à Rua Piraí, nº 171 — Vila Diva.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

26.ALVARÁ DE UNIFICAÇÃO



Prefeitura do Município de Carapicuiba
SEPU - Secretaria de Planejamento Urbano

ALVARÁ DE UNIFICAÇÃO

PROCESSO Nº	4.876/98
DATA DE EMISSÃO	16/06/98
ALVARÁ DE UNIFICAÇÃO Nº	.464/98

NOME DO INTERESSADO	PEDRO LUIZ DOS ANJOS				
ENDEREÇO	RUA PIRAI			Nº	171
QUADRA	I	LOTE	25 E 26	BAIRRO	VILA DIVA
ÁREA DO TERRENO	400,00			INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº	23,243,21,22,0202,00,000,2
DESCRIÇÃO DOS LOTES	UNIFICAÇÃO DOS LOTES 25 E 26 - ÁREA 400,00 M²				

Os lotes não estão situado em área de proteção de mananciais e área limitrofe do Município. A aprovação da unificação não implica no reconhecimento da construção existente.

Carimbo e Assinatura do Fiscal

ENG. CIVIL CREA 136.405/D

NICOLAS SEREMO MARTINS
Diretor de Planejamento Urbano

PAULO UMADA
Secretário de Planejamento Urbano

Alvará de Unificação nº 464/98 (SEPU/Carapicuíba) atestando a fusão administrativa dos Lotes 25 e 26 da Quadra I na Rua Piraí, nº 171, com área total de 400,00m².

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

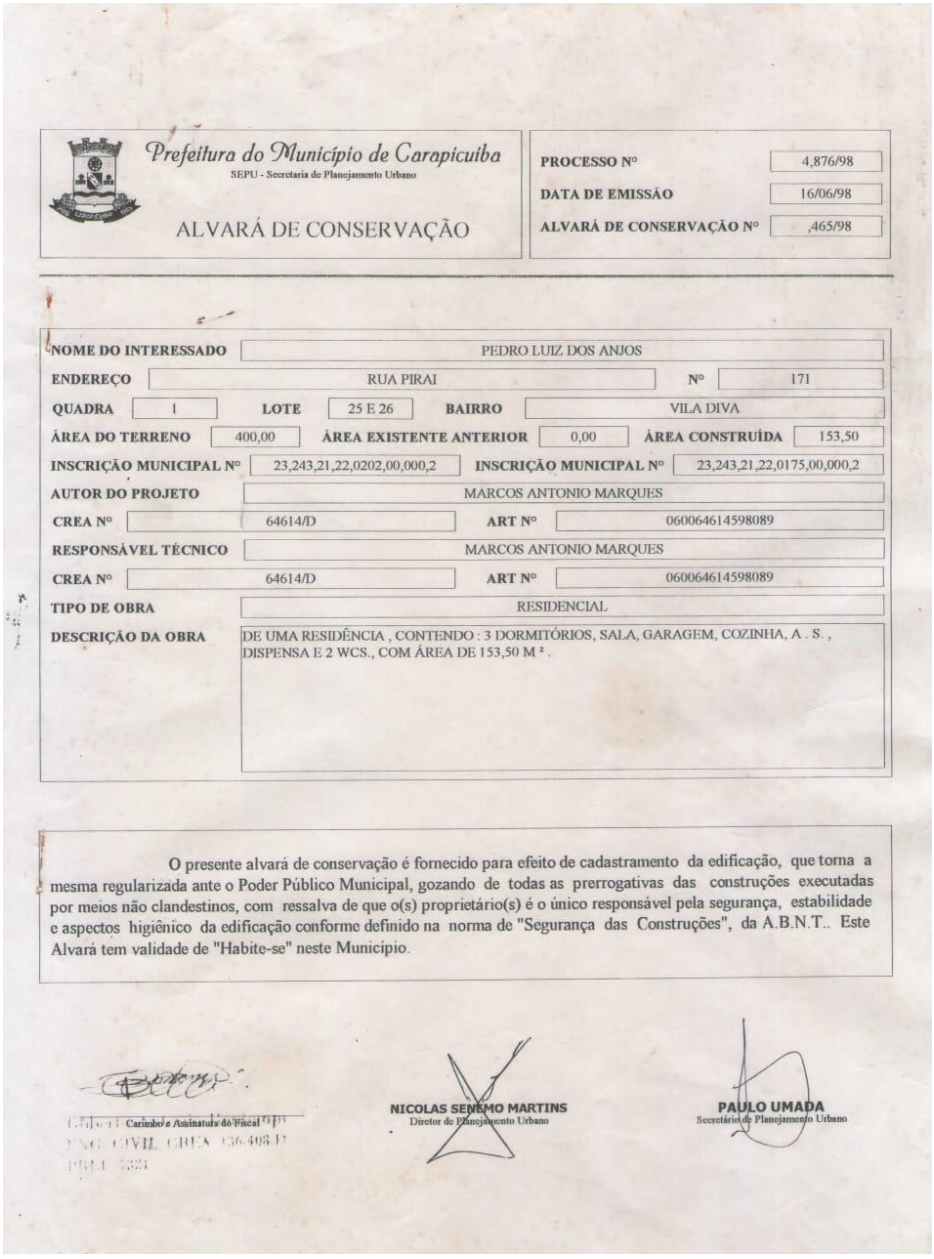
Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

27. ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO



Prefeitura do Município de Carapicuíba
SEPU - Secretaria de Planejamento Urbano

ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO

PROCESSO Nº	4.876/98
DATA DE EMISSÃO	16/06/98
ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO Nº	,465/98

NOME DO INTERESSADO	PEDRO LUIZ DOS ANJOS				
ENDEREÇO	RUA PIRAI			Nº	171
QUADRA	1	LOTE	25 E 26	BAIRRO	VILA DIVA
ÁREA DO TERRENO	400,00	ÁREA EXISTENTE ANTERIOR	0,00	ÁREA CONSTRUÍDA	153,50
INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº	23,243,21,22,0202,00,000,2	INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº	23,243,21,22,0175,00,000,2		
AUTOR DO PROJETO	MARCOS ANTONIO MARQUES				
CREA Nº	64614/D	ART Nº	060064614598089		
RESPONSÁVEL TÉCNICO	MARCOS ANTONIO MARQUES				
CREA Nº	64614/D	ART Nº	060064614598089		
TIPO DE OBRA	RESIDENCIAL				
DESCRIÇÃO DA OBRA	DE UMA RESIDÊNCIA , CONTENDO : 3 DORMITÓRIOS, SALA, GARAGEM, COZINHA, A . S. , DISPENSA E 2 WCS., COM ÁREA DE 153,50 M ² .				

O presente alvará de conservação é fornecido para efeito de cadastramento da edificação, que torna a mesma regularizada ante o Poder Público Municipal, gozando de todas as prerrogativas das construções executadas por meios não clandestinos, com ressalva de que o(s) proprietário(s) é o único responsável pela segurança, estabilidade e aspectos higiênico da edificação conforme definido na norma de "Segurança das Construções", da A.B.N.T.. Este Alvará tem validade de "Habite-se" neste Municipio.

Carimbo e Assinatura do Fiscal

NICOLAS SENEMO MARTINS
Diretor de Planejamento Urbano

PAULO UMADA
Secretário de Planejamento Urbano

Alvará de Conservação nº 465/98 (SEPU/Carapicuíba) atestando a regularização da edificação residencial de 153,50m² com efeitos de "Habite-se" na Rua Piraí, nº 171.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

28. NOTIFICAÇÃO/PREFEITURA DE CARAPICUÍBA

Prefeitura de Carapicuíba
Secretaria de Receita e Rendas

CIDADE DE CARAPICUÍBA

Notificaçao Número: 23243.21.22.0175.00.000/2019
Carapicuíba, 23 de janeiro de 2019

Prezado Contribuinte,

Identificamos, por meio de levantamento que o imóvel de sua propriedade/posse apresentou divergência em relação à área construída e área constante dos nossos cadastros. Estas informações poderão ser visualizadas através do site **www.carapicuiba.sp.gov.br> Serviços > Atualização de Área Construída > Clique aqui.** Dados de acesso:

- **Login:** 232432122017500000
- **Senha:** 23243212201750000012

Caso não concorde com as informações apresentadas, procure nosso Posto de Atendimento ao Contribuinte (PAC), situado na Av. Pres. Vargas, 280 - Vl. Caldas, Carapicuíba - SP, de segunda a sexta-feira das 9:00 às 15:00h, **até o dia 15/02/2019,** munido dos seguintes documentos:

- Carnê do IPTU ou segunda via, CPF e RG (original e cópia simples);
- Cópida desta notificação e comprovante de residência;
- Fotos frontal, laterais e do fundo da construção (impressas em folha A4);
- Planta ou croqui detalhado do imóvel, **assinado por profissional habilitado;**
- Matrícula do imóvel, escritura ou documento de compra e venda, reconhecido em cartório;
- Em caso de não ser o proprietário ou comprmissário, apresentar a procuração com firma reconhecida.

ATENÇÃO: Todos os documentos mencionados acima são obrigatórios para a abertura de processo administrativo para análise do pedido de revisão.

OBSERVAÇÃO: A abertura do processo de revisão não terá efeito para solicitação de Habite-se ou regularização do imóvel junto ao Município ou qualquer outro órgão Estadual ou Federal, podendo ser exigida essa regularização posteriormente.

IMPORTANTE: O não comparecimento no prazo acima estipulado, implicará no lançamento da diferença da área construída apurada no IPTU, conforme disposição legal contida no Código Tributário Nacional e na Lei Municipal 2.968/09.

Telefone de contato: (11) 4164-5439





Inscrição: 23243.21.22.0175.00.000
Proprietário: PEDRO LUIZ DOS ANJOS
Endereço: RUA PIRAÍ, 171 , VL DIVA - CARAPICUÍBA-SP CEP 06350-010
Dados do imóvel:
Área construída antes do levantamento (m²):
Área construída identificada após levantamento (m²): **193.03**

Notificação nº 23243.21.22.0175.00.000/2019 expedida pela Secretaria de Receita e Rendas de Carapicuíba/SP em 23/01/2019, comprovando a atualização cadastral por levantamento aerofotogramétrico da área construída do imóvel situado à Rua Piraí, nº 171, a qual passou de 153,50m² (conforme Alvará nº 465/98) para 193,03m², fundamentando o acréscimo de 39,53m² tributado no IPTU.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

29.Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

30. TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

31. TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	**30,30**	43,10	59,60	78,90
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00%	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00%	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58,00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00%	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00%	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00%	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00%	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00%	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00%	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00%	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00%	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00%	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00%	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00%	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00%	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00%	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00%	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00%	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00%	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00%	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00%	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00%	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

32. CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL

(CIRP)





KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

33. CURRÍCULO DA CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS DESTE PARECER

KATIUSCIA ABBONDANZA

Perita Judicial | Avaliadora de Imóveis | Especialista em Direito Imobiliário

São Paulo – SP
(11) 96460-0163
kat.maisa@gmail.com

---

1. SÍNTESE PROFISSIONAL

Profissional com sólida atuação na área imobiliária e jurídica, especializada em **perícias judiciais e extrajudiciais**, **avaliação de bens imóveis** e **regularização fundiária**, com experiência prática desde 2013.

Atua na elaboração de **laudos técnicos fundamentados**, com aplicação de metodologia conforme normas técnicas, análise mercadológica e suporte técnico ao juízo, com postura imparcial, rigor técnico e clareza na comunicação dos resultados.

---

2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- Especialista em Direito Imobiliário
- Perita Judicial com atuação em avaliações imobiliárias
- Corretora e Avaliadora de Imóveis
- Experiência em Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017)
- Elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)
- Atuação em processos judiciais e extrajudiciais

---

3. REGISTROS PROFISSIONAIS

- CRECI/SP: 211096 – F
- CNAI: 49692

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4. FORMAÇÃO ACADÊMICA

- Bacharelado em Direito – UNIP
- MBA em Direito Imobiliário – Faculdade LEGALE
- Técnica em Transações Imobiliárias – Colégio Liberdade – Unidade II

---

5. ESPECIALIZAÇÕES E CAPACITAÇÕES

- Perícia Judicial com Ênfase em Avaliação de Imóveis – Curso Beta
- O Passo a Passo da Perícia Judicial – Curso Beta
- Capacitação em Perícia Judicial – Instituto Juris Perito
- Avaliação de Imóveis – Instituto Monitor

---

6. ATUALIZAÇÃO PROFISSIONAL

- Pós-graduação em Avaliações e Perícias Rurais e Ambientais – EBPÓS

---

7. EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

Regularização Fundiária (Desde 2013)

Atuação no Município de Santana de Parnaíba/SP, com experiência em:

- Aplicação da Lei nº 13.465/2017
- Análise documental e dominial
- Regularização de núcleos urbanos
- Interface com órgãos públicos
- Levantamento técnico e jurídico de áreas

Avaliação Imobiliária e Perícia (Desde 2020)

Atuação técnica em:

- Avaliações urbanas e rurais
- Elaboração de laudos periciais
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)
- Estudos comparativos de mercado
- Homogeneização de dados e tratamento de fatores
- Análise de liquidez e valor de mercado

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

- Vistorias diretas e indiretas

---

8. ÁREAS DE ATUAÇÃO PERICIAL

- Avaliação de imóveis urbanos e rurais
- Perícias em ações judiciais (cíveis, imobiliárias e possessórias)
- Revisão de valores imobiliários
- Regularização fundiária
- Análise técnica de laudos
- Assistência técnica em processos judiciais

---

9. METODOLOGIA DE TRABALHO

Atuação baseada em:

- Normas da ABNT aplicáveis à avaliação de bens
- Princípios de imparcialidade e independência técnica
- Levantamento de dados de mercado
- Tratamento técnico por fatores de homogeneização
- Fundamentação clara e objetiva
- Utilização de registros fotográficos e documentação técnica

---

10. DIFERENCIAIS PROFISSIONAIS

- Integração entre conhecimento jurídico e técnico imobiliário
- Experiência prática em campo (regularização e avaliação)
- Clareza na elaboração de laudos e pareceres
- Compromisso com prazos judiciais
- Atuação ética, imparcial e fundamentada

34. TERMO DE ENCERRAMENTO

Pelo presente instrumento, esta Perita Avaliadora declara concluídos os trabalhos periciais e a confecção do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) referente ao imóvel objeto de estudo. Esclareço que este

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Parecer foi elaborado em estrito cumprimento às normas técnicas da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, às diretrizes da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e ao Anexo IV do Ato Normativo COFECI nº 001/2011.

Ressalto que o valor de mercado apurado reflete com fidelidade a realidade contemporânea da residência unifamiliar térrea e seu respectivo terreno unificado de 400,00m², situada na Rua Piraí, nº 171 (esquina com a Rua da Saúde), na Vila Diva / Granja Viana, Carapicuíba/SP. A fundamentação técnica ampara-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fundamentando-se na amostragem e homogeneização estatística de ofertas do mercado imobiliário regional para a área construída total de 193,03m² e benfeitorias incorporadas.

Registra-se que as diligências in loco e a instrução técnica pautaram-se na análise detalhada de toda a documentação solicitada e devidamente fornecida pelas partes — com destaque para as Matrículas nº 283 e nº 284 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP, o Alvará de Aprovação nº 465/98 e o cadastro municipal —, conferindo máxima segurança jurídica, transparência e exatidão pericial aos resultados apresentados neste laudo.

Sem mais a considerar, encerra-se este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, devidamente assinado digitalmente. Coloco-me à inteira disposição deste R. Juízo e das partes para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Santana de Parnaíba/SP, 24 de agosto de 2026.

KATIUSCIA ABBONDANZA

Perita Avaliadora Imobiliária

CRECI/SP 211096 | CNAI 49692

KATIUSCIA ABBONDANZA
Corretora de Imóveis e Perita Judicial

Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Sala 1 - Bairro: Vila Municipal - CEP: 06328330 - Fone: (11) 4506-1801 - https://www.tjsp.jus.br - Email: upj1a5cvcarapic@tjsp.jus.br

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 4005735-28.2026.8.26.0068/SP

AUTOR: INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA

RÉU: PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS

RÉU: PEDRO LUIZ DOS ANJOS

RÉU: QUARTO ENCANTO MOVEIS E DECORACOES LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Autorizo o recebimento, pelo expert, de seus honorários. Expeça-se MLE.

Faculto às partes o prazo de 15 dias para manifestação acerca do laudo pericial juntado.

Solicitados esclarecimentos, intime-se o(a) perito(a) para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias, ofertando-se posterior vistas às partes pelo prazo de 5 (cinco) dias.

Documento eletrônico assinado por **LEILA FRANÇA CARVALHO MUSSA, Juíza de Direito** , na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610017355234v2** e do código CRC **70579dbd**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LEILA FRANÇA CARVALHO MUSSA
Data e Hora: 01/09/2026, às 09:02:02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAPICUÍBA – SP**

Processo n. º 4005735-28.2026.8.26.0068

INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, **CARTA PRECATÓRIA**, expedida em face de **QUARTO ENCANTO MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA.** e **OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus advogados, em atenção à avaliação realizada, manifestar-se nos seguintes termos.

Conforme se verifica dos autos, foi realizada a avaliação do imóvel objeto da presente carta precatória, tendo o Sr. Perito Judicial apresentado o respectivo laudo de avaliação (**evento 56**).

A parte peticionante, após tomar ciência do trabalho pericial apresentado, **manifesta sua expressa concordância com o laudo de avaliação**, não tendo quaisquer considerações ou impugnações a apresentar quanto ao valor atribuído ao imóvel.

Dessa forma, considerando que a diligência objeto da presente carta precatória foi devidamente cumprida, tendo sido realizada a avaliação do bem e apresentado o respectivo laudo pericial, não remanescendo, neste Juízo, outras providências a serem adotadas para o cumprimento da deprecata.

Av. Paulista, 1.000 - 7º/8º andares – e-mail: juridico@juridicosavoy.com.br
Tel. (11) 3288-0422 - Fax: (11) 3283-4073 - CEP: 01310-100 - São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência seja reconhecido o cumprimento da presente carta precatória e, consequentemente, determinada a sua devolução ao Juízo deprecante, com as cautelas de praxe, para regular prosseguimento do feito de origem.

Por derradeiro, requer que as intimações e publicações dos atos processuais de qualquer natureza sejam feitas, **exclusivamente**, em nome dos advogados **Eric Ourique de Mello Braga Garcia, inscrito na OAB/SP sob o nº 166.213** e **José Carlos Fagoni Barros, inscrito na OAB/SP sob o n° 145.138**, com exclusão de qualquer outro, sob pena da nulidade prevista no § 5º do art. 272 do CPC.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 3 de setembro de 2026.

Eric Ourique De Mello Braga Garcia
OAB/SP 166.213

Talita Oliveira da Silva
OAB/SP 421.494

Av. Paulista, 1.000 - 7º/8º andares – e-mail: juridico@juridicosavoy.com.br
Tel. (11) 3288-0422 - Fax: (11) 3283-4073 - CEP: 01310-100 - São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PEDRO LUIZ DOS ANJOS
ADVOGADO

AO JUIZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAPICUÍBA – SP

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº4005735-28.2026.8.26.0068/SP

PRIORIDADE NA TRAMITAÇÃO - MAIORES DE 60 ANOS

QUARTO ENCANTO MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA M.E. e OUTROS, todos já devidamente qualificados nos autos de origem nº **0026362-43.2017.8.26.0002**, neste ato representados pelo seu advogado que ao final subscreve, vem se manifestar acerca do Despacho, Evento 58, o que se faz nos seguintes termos.

Diante do Laudo de Avaliação entregue pela Sra. Perita Judicial, Evento 56, vimos manifestar a nossa expressa concordância nos termos apresentados do Laudo de Avaliação.

Salientamos que não temos nenhuma objeção ou impugnação a ser apresentada em referência ao **Valor Final de Mercado Apurado pelo Método Comparativo Direto** atribuído ao imóvel de acordo ao quanto lançado no **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM, fls. 48/49.**

FONE: 11 – 99904-8649 – Email: pedroanjosadocacia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

PEDRO LUIZ DOS ANJOS
ADVOGADO

Requer ainda que todas as notificações/intimações sejam expedidas em nome do patrono, Dr. Pedro Luiz dos Anjos OAB/SP 339.760, endereço eletrônico e-mail: pedroanjosadvocacia@gmail.com – Fone: (11) 99904-8649, sob pena de nulidade, prevista no § 5° do art. 272 do CPC.

Termos em que

Pede e espera deferimento

São Paulo, 18 de setembro de 2026

Assinado digitalmente por
PEDRO LUIZ DOS ANJOS
OAB/SP 339.760

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Sala 1 - Bairro: Vila Municipal - CEP: 06328330 - Fone: (11) 4506-1801 - https://www.tjsp.jus.br - Email: upj1a5cvcarapic@tjsp.jus.br

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 4005735-28.2026.8.26.0068/SP

AUTOR: INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA

RÉU: PATRICIA DALMAN BITTAR DOS ANJOS

RÉU: PEDRO LUIZ DOS ANJOS

RÉU: QUARTO ENCANTO MOVEIS E DECORACOES LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Considerando a concordância das partes com o laudo de avaliação apresentado e o integral cumprimento da finalidade da presente carta precatória, devolva-se ao Juízo deprecante, com as cautelas de praxe.

Documento eletrônico assinado por **LEILA FRANÇA CARVALHO MUSSA, Juíza de Direito** , na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610019030113v2** e do código CRC **60c1fe6f**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LEILA FRANÇA CARVALHO MUSSA
Data e Hora: 22/09/2026, às 08:00:05

4005735-28.2026.8.26.0068 **610019030113 .V2**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIC OURIQUE DE MELLO BRAGA GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2026 às 16:25 , sob o número WSTA26704685510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026362-43.2017.8.26.0002 e código 0Mb8PqTd.