Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA – FORO DE FRANCO DA ROCHA – 1ª VARA CÍVEL

PROCESSO Nº.: 0004911-97.2010.8.26.0198

FLÁVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA - SP nº 5061865406, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação **Execução de Título Extrajudicial – Cheque** promovida por Antônio Messa de Souza em face de Ademir Benaglia e outros, tendo concluído a vistoria, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

ÍNDICE

1. OBJETIVO
2. METODOLOGIA
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
4. VISTORIA
5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
6. LOCALIZAÇÃO
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO
9. RESUMO DO VALOR DE MERCADO
10. CONCLUSÃO
11. ENCERRAMENTO

ANEXOS

I- ART - Anotação de Responsabilidade Técnica
II- Matrícula
III- Certidão de Valor Venal
IV- Planta da Quadra
V- Registro Fotográfico
VI- Pesquisa das Amostras
VII- Memória de Cálculo

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

1. OBJETIVO

Constitui o objetivo do presente trabalho, a realização de Perícia de Engenharia Civil para apurar o valor de mercado do imóvel descrito no item 6. LOCALIZAÇÃO.

2. METODOLOGIA

O desenvolvimento do presente trabalho fundamenta-se nas prescrições normativas da publicação da ABNT:

- NBR 13.752:1996 – Perícias de engenharia na construção civil;
- NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

A metodologia empregada constou de pesquisa das amostras e a utilização do método comparativo direto de dados de mercado para posterior emissão do Laudo Técnico.

Adotando a **NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais** segue a classificação pertinente para o entendimento desse trabalho.

<u>3 Termos, definições, símbolos e abreviaturas</u>

- 3.1 Termos e definições

  Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

  - 3.1.2 amostra: conjunto de dados representativos de uma população;
  - 3.1.47 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

<u>6 Atividades básicas</u>

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

- 6.3 Vistoria do bem avaliando

  - 6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

- 6.8 Resultado da avaliação

  - 6.8.1 Arredondamento

  Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio **em até 1%.**

Adotando a **NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos –** segue a classificação pertinente para o entendimento desse trabalho.

8. Procedimentos metodológicos

- 8.1 Procedimentos gerais

  - 8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o **método comparativo direto de dados de mercado**, [...].

Em resumo:

O **método comparativo direto de dados de mercado** identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

9. Especificação das avaliações

- 9.1 Generalidades

  - 9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

- 9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderem ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

- 9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo

  - 9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme Tabela 1, observando o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

		características conferidas pelo autor do laudo		
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

	modelo através do teste F de Snedecor			

- 9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

  a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;

  b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

  c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

- 9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

  a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

  b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

- 9.2.3 O Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se a presente Ação **Execução de Título Extrajudicial – Cheque** promovida por Antônio Messa de Souza em face de Ademir Benaglia e outros

Na sequência do feito, o signatário foi honrado com sua nomeação para atuar como Perito do Juízo na realização da prova pericial fls. (353 – 354).

4. VISTORIA

No dia 04 do mês de fevereiro do ano de 2.025 às 13:00 h, este perito procedeu ao trabalho de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e outros documentos anexados a este Laudo Técnico, onde obteve todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este signatário fls. (391 – 392).

Relação das pessoas presentes no acompanhamento da diligência:

Participantes	Nome
Perito:	Eng. Flávio Almeida do Nascimento
Parte Requerente:	Senhor Antônio Messa de Souza
Advogado da Parte Requerente	Doutor Isael Raseira
Parte Requerida:	Senhor Sandro Roberto Benaglia
Parte Requerida (familiar):	Senhora Joedna de Brito Benaglia

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de total infraestrutura pública: pavimentação, passeio e meio-fio, rede de água potável, esgoto, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal etc.

6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo localiza-se na Rua: Homero nº 105 / nº 105 B / nº 105 C – Quadra 38 – Lote 01 – CEP: 07.853-000 – Bairro: Jardim Progresso – Franco da Rocha / SP.



01 – Placa da Rua



02 – Coordenadas Geográficas

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



03 – Fachada Frontal do imóvel



04 – Posicionando-se de frente para o imóvel e olhando para o lado esquerdo

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



05 – Posicionando-se de frente para o imóvel e olhando para o lado direito



06 – Localização

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Finalidade: Judicial para a determinação do justo valor de mercado do imóvel.

Dados gerais:

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

- Imóvel avaliando:

  - Tipo: Casa (sobrado com edícula);
  - Uso: Residencial;
  - Situação: Ocupado;
  - Área do terreno: 451,00 m²;
  - Área construída: 453,66 m²;
  - Matrícula número: 3.521;
  - Posição do lote: Meio da quadra;
  - Topografia: Aclive;
  - Edificação erigida com elementos estruturais em concreto armado e alvenaria de vedação;
  - Estado de Conservação: Regular;
    - Presença de diversas manifestações patológicas (principalmente umidade nas paredes);
    - Locais com acabamento rústico;
    - Presença de instalações provisórias sem acabamento.
  - Contribuinte número (nº 105 B): 030-134-41-65-0307-001-00;
  - Contribuinte número (nº 105): 030-134-41-65-0307-002-00;
  - Contribuinte número (nº 105 C): 030-134-41-65-0307-003-00;
  - Certidão de Valor Venal nº 90 / 2025 (nº 105 B): Área construída = 145,84 m²;
  - Certidão de Valor Venal nº 91 / 2025 (nº 105): Área construída = 169,62 m²;
  - Certidão de Valor Venal nº 92 / 2025 (nº 105 C): Área construída = 138,20 m²;
  - Ano de construção:
    - Foi declarado que a construção inicial ocorreu por volta de 50 (cinquenta) anos e ocorreram ampliações ao longo do tempo.
    - Informações das Certidões de Valor Venal:
      - Certidão de Valor Venal nº 90 / 2025 (nº 105 B): Ano – 1.973 (um mil, novecentos e setenta e três).
      - Certidão de Valor Venal nº 91 / 2025 (nº 105): Ano – 2.000 (dois mil).
      - Certidão de Valor Venal nº 92 / 2025 (nº 105 C): Ano – 2.000 (dois mil).
  - Fechamento:
    - Frontal: Alvenaria e gradil;
    - Laterais e fundos: Alvenaria com os imóveis lindeiros.

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

- Descrição do imóvel (nº 105 / nº 105 B / nº 105 C):

  - Nº 105:

    - Pavimento:
      - Único (a referência da sua posição fica situada em relação à altura do 02º pavimento dos números 105 B e 105 C.
    - Ambientes:
      - Área externa na frente da fachada frontal;
      - Área interna descoberta – setor frente;
      - Área interna coberta – setor frente;
      - Área interna descoberta / coberta – setor fundos;
      - Banheiro externo;
      - Hall;
      - Sala de estar;
      - Sala de jantar;
      - Cozinha;
      - Dormitório;
      - Banheiro;
      - Área de serviço.
    - Esquadrias: Alumínio e madeira;
    - Gradil: Aço;
    - Revestimentos:
      - Piso: Cerâmico e rústico.
      - Parede: Cerâmico na cozinha (parcial – apenas uma barra), fachada frontal (parcial) e banheiros (parcial em um banheiro).
    - Pintura: Látex e locais sem acabamento (rústico);
    - Forro: PVC;
    - Laje: Apenas para o banheiro externo que recebe a caixa d' água;
    - Estrutura do telhado: Madeira;
    - Telhas: Cerâmicas, fibrocimento e fibra.

  - Nº 105 B:
    - Pavimentos:
      - Térreo;
      - 01º Pavimento Superior;
      - 02º Pavimento Superior.

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

- Ambientes:
  - Térreo:
    - Garagem com 02 (duas) vagas;
    - 01 (um) banheiro;
    - 01 (uma) churrasqueira.
  - 01º Pavimento Superior:
    - 01 (uma) cozinha;
    - 01 (uma) sala;
    - 01 (uma) varanda;
    - 01 (um) banheiro;
    - 01 (um) corredor de circulação interno;
    - 01 (um) dormitório;
    - 01 (uma) área de serviço.
  - 02º Pavimento Superior:
    - 02 (dois) dormitórios;
    - 01 (uma) varanda;
    - 01 (um) banheiro;
    - 01 (um) corredor de circulação interno;
    - 01 (uma) área de serviço;
    - 01 (uma) área coberta utilizada como quintal.
- Esquadrias: Alumínio, madeira e aço;
- Revestimentos:
  - Piso: Cerâmico e rústico.
  - Parede: Cerâmico na cozinha e banheiros.
- Pintura: Látex e locais sem acabamento (rústico);
- Forro: Não tem;
- Telhas: Fibrocimento.

➢ Nº 105 C:

- Pavimentos:
  - Térreo;
  - 01º Pavimento Superior;
  - 02º Pavimento Superior.
- Ambientes:
  - Térreo:
    - Garagem com 01 (uma) vaga;
  - 01º Pavimento Superior:
    - 01 (uma) cozinha;
    - 01 (uma) sala;
    - 01 (uma) varanda;

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

- 01 (um) banheiro;
- 01 (um) corredor de circulação interno;
- 01 (uma) área de serviço;
- 02 (duas) áreas externas descobertas.

▪ 02º Pavimento Superior:

- 02 (dois) dormitórios;
- 01 (uma) varanda;
- 01 (um) banheiro;
- 01 (um) corredor de circulação interno;
- 01 (uma) área externa que possui acesso apenas pela área externa do 01º pavimento.

o Esquadrias: Alumínio, madeira e aço;
o Revestimentos:
▪ Piso: Cerâmico e rústico.
▪ Parede: Cerâmico na cozinha e banheiros.
o Pintura: Látex e locais sem acabamento (rústico);
o Forro: Não tem;
o Telhas: Fibrocimento.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Banco Central divulga último Boletim Focus do ano

Às vésperas de transferir a liderança do BC para Gabriel Galípolo, texto aponta previsões para a economia e apostas para o mercado em 2025; expectativas são de uma nova alta nas projeções de inflação e juros no país

Por Jovem Pan - 30/12/2024 - 09h54

Às vésperas de uma significativa mudança no comando, o Banco Central divulga nesta segunda-feira (30) o último boletim Focus, documento que traz previsões econômicas para o ano corrente e as apostas do mercado para 2025. Em uma semana marcada pela ausência de grandes indicadores devido à virada do ano, o mercado financeiro aguarda ansiosamente o boletim para obter clareza sobre o início de 2025. Na semana anterior, economistas de mais de 100 instituições financeiras consultadas pelo **Banco Central** **projetaram um aumento na inflação para este ano e o próximo, além de uma alta na taxa básica de juros, atualmente em 12,25% ao ano. A expectativa é que o IPCA, índice que mede a inflação, feche em torno de 4,9%, acima do teto da meta de 4,5%.**

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

A economista e professora da ESPM, Paula Saer, avalia que o mercado deve manter a aposta na inflação em patamar elevado, reforçando a expectativa de nova alta da SELIC na primeira reunião do COPOM do próximo ano, sob o comando de Gabriel Galípolo. **A elevação da taxa de juros impacta diversos setores, desde a indústria até o consumo, afetando a taxa de desemprego e o mercado imobiliário.** O aumento na taxa de juros é visto como um efeito dominó na macroeconomia, onde um indicador influencia o outro. A expectativa é de que a taxa de juros suba um pouco mais para conter a inflação, que, embora não seja alarmante, é preocupante por não ceder.

Caso a meta de inflação não seja atingida, **Galípolo** terá que enviar uma carta pública ao Ministro da Fazenda, **Fernando Haddad**, explicando os motivos. Entre as razões para aumentar a SELIC está o receio em relação às contas do governo. O economista Bruno Lavieri destaca a necessidade de a equipe econômica sinalizar compromisso com o ajuste fiscal no início de 2025, para garantir um clima mais tranquilo ao longo do ano. A falta de compromisso pode levar a um aumento ainda maior da SELIC e agravar a situação do governo. A promessa de um novo pacote fiscal no início do ano é vista como crucial, sob a promessa de Lula de que Gabriel Galípolo será o presidente mais autônomo da história do Banco Central, assumindo o cargo na quarta-feira (01). Essa autonomia é esperada para trazer uma nova dinâmica ao Banco Central, permitindo que Galípolo implemente medidas que possam estabilizar a economia e garantir que as metas de inflação sejam atingidas, sem a necessidade de intervenções governamentais diretas. O mercado observa atentamente os próximos passos, aguardando sinais claros de como a nova gestão lidará com os desafios econômicos que se avizinham.

Fonte: https://jovempan.com.br/programas/jornal-da-manha/banco-central-divulga-ultimo-boletim-focus-do-ano.html

O aumento da inflação, a elevação da taxa de juros, a atual taxa de desemprego e a condição atual do imóvel que necessita de uma reforma para corrigir as manifestações patológicas voltadas para a presença da umidade nas paredes não colaboram para a definição do preço máximo de mercado.

É possível adotar a condição do **"Preço Médio de Mercado"** para a definição do valor de mercado do imóvel objeto do estudo do presente trabalho.

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

9. RESUMO DO VALOR DE MERCADO

Formação do valor do imóvel

Valor Mínimo: R$ 1.202.830,82
Valor Médio: R$ 1.299.236,13
Valor Máximo: R$ 1.412.441,46

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio **em até 1%.**

Arredondamento de: R$ 1.299.236,13 para R$ 1.300.000,00.

Valor por m² = R$ 1.300.000,00 / 453,66 m² = R$ 2.865,58

Valor do imóvel = R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).

10.CONCLUSÃO

Em função do exposto e, conforme documentação compulsada nos autos, é possível afirmar que:

Considerando as informações indicadas no **item 08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO** foi adotado o **"Preço Médio de Mercado"** para o valor do imóvel na presente data.

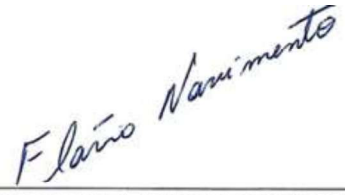
- O valor total do imóvel monta em **R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).**

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

11.ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e editado o presente Laudo Técnico, que se compõe de 07 (sete) anexos e 104 (cento e quatro) folhas escritas de um só lado, sendo essa página datada e assinada.

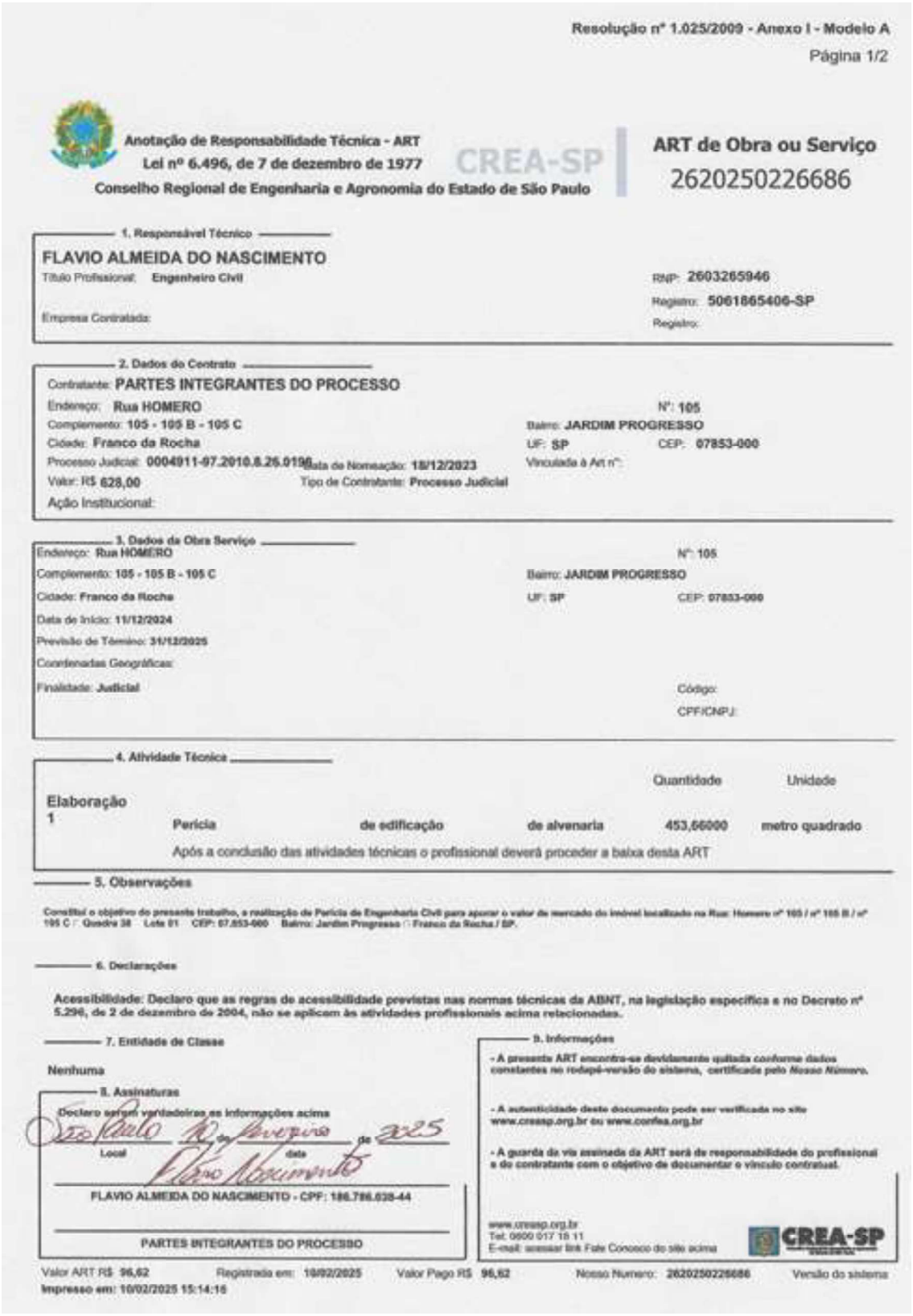
São Paulo, 10 de fevereiro de 2.025



FLÁVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO – Engenheiro Civil
CREA-SP: 5061865406

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

Anexo I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250226686

1. Responsável Técnico

FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2603265946
Registro: 5061865406-SP
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO
Endereço: Rua HOMERO
Nº: 105
Complemento: 105 - 105 B - 105 C
Bairro: JARDIM PROGRESSO
Cidade: Franco da Rocha
UF: SP
CEP: 07853-000
Processo Judicial: 0004911-97.2010.8.26.0196
Data de Nomeação: 18/12/2023
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ 628,00
Tipo de Contratante: Processo Judicial
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua HOMERO
Nº: 105
Complemento: 105 - 105 B - 105 C
Bairro: JARDIM PROGRESSO
Cidade: Franco da Rocha
UF: SP
CEP: 07853-000
Data de Início: 11/12/2024
Previsão de Término: 31/12/2025
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Judicial
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Perícia	de edificação	de alvenaria	453,66000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Constitui o objetivo do presente trabalho, a realização de Perícia de Engenharia Civil para apurar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua: Homero nº 105 / nº 105 B / nº 105 C / Quadra 38 Lote 01 CEP: 07.853-000 Bairro: Jardim Progresso / Franco da Rocha / SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo, 10 de fevereiro de 2025
Local data

FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO - CPF: 186.786.638-44

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

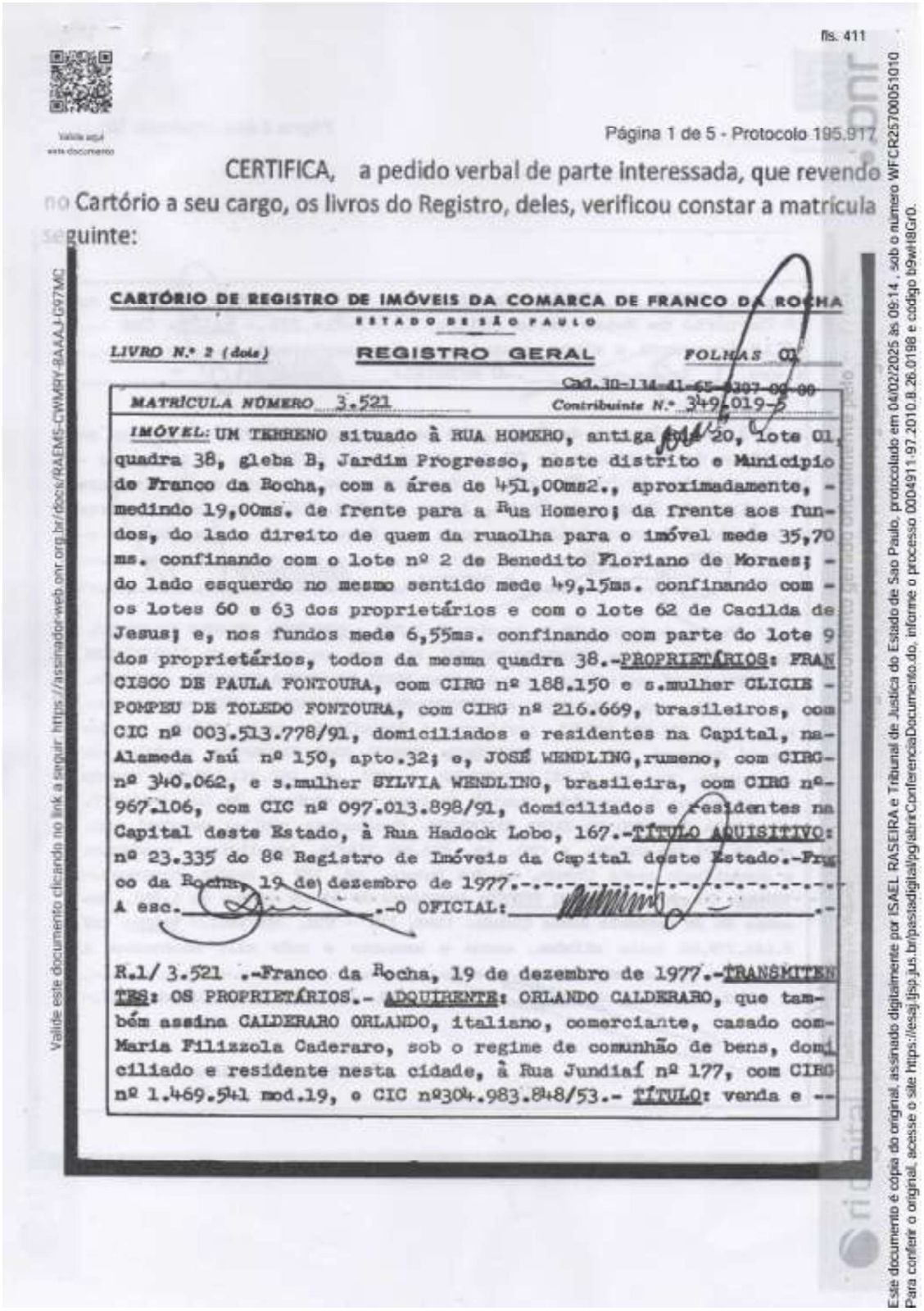
CREA-SP

Valor ART R$ 96,62 Registrada em: 10/02/2025 Valor Pago R$ 96,62 Nosso Número: 2620250226686 Versão do sistema
Impresso em: 10/02/2025 15:14:16

07 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

Anexo II – Matrícula



fls. 411

Página 1 de 5 - Protocolo 195.917

CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo no Cartório a seu cargo, os livros do Registro, deles, verificou constar a matrícula seguinte:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois) REGISTRO GERAL FOLHAS 01

Cad.30-134-41-65-0307-00-00

MATRÍCULA NÚMERO 3.521 Contribuinte N.º 349.019-5

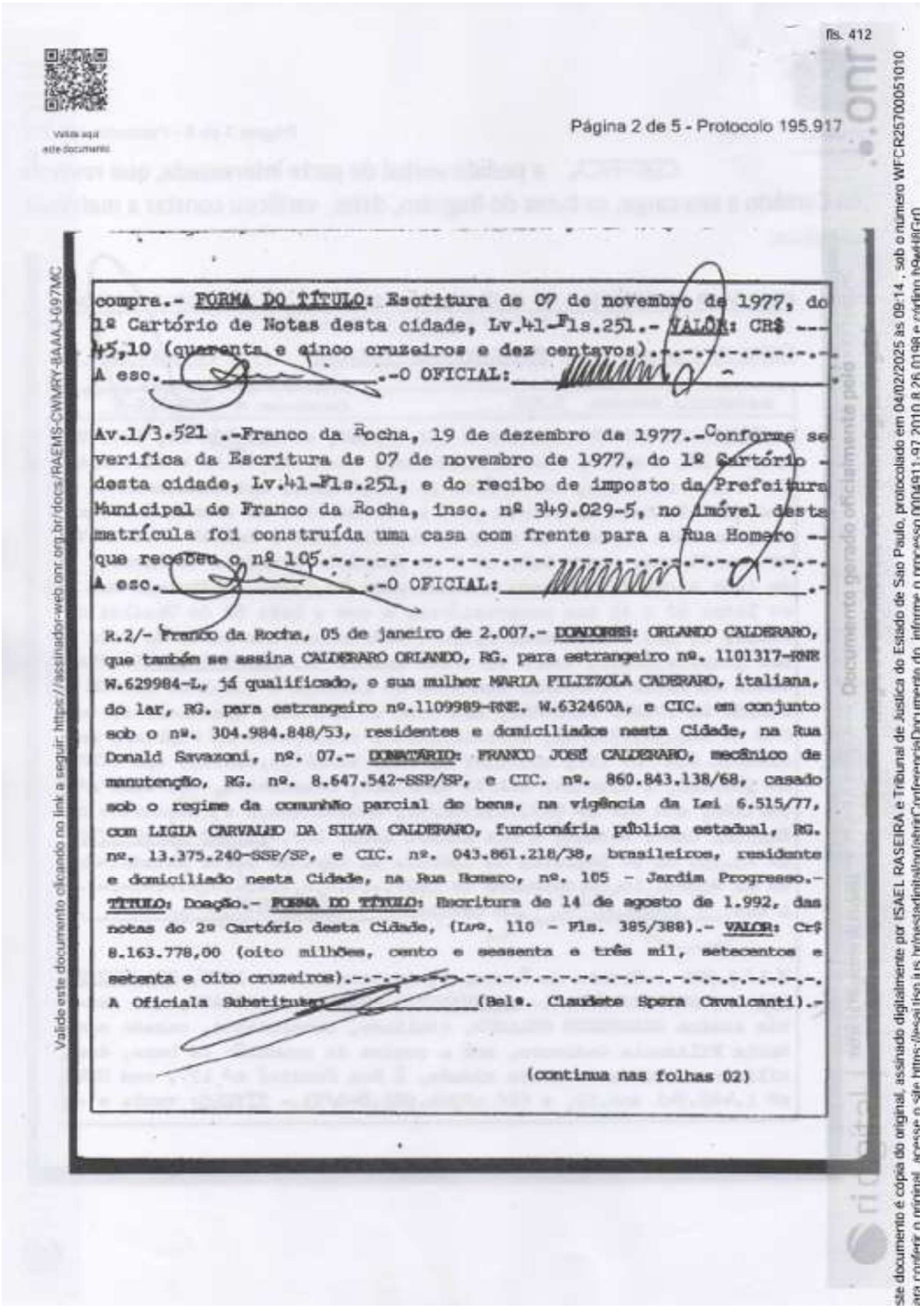
IMÓVEL: UM TERRENO situado à RUA HOMERO, antiga [illegible] 20, lote 01, quadra 38, gleba B, Jardim Progresso, neste distrito e Municipio de Franco da Rocha, com a área de 451,00ms2., aproximadamente, - medindo 19,00ms. de frente para a Rua Homero; da frente aos fundos, do lado direito de quem da ruaolha para o imóvel mede 35,70 ms. confinando com o lote nº 2 de Benedito Floriano de Moraes; - do lado esquerdo no mesmo sentido mede 49,15ms. confinando com - os lotes 60 e 63 dos proprietários e com o lote 62 de Cacilda de Jesus; e, nos fundos mede 6,55ms. confinando com parte do lote 9 dos proprietários, todos da mesma quadra 38.-PROPRIETÁRIOS: FRANCISCO DE PAULA FONTOURA, com CIRG nº 188.150 e s.mulher CLICIE - POMPEU DE TOLEDO FONTOURA, com CIRG nº 216.669, brasileiros, com CIC nº 003.513.778/91, domiciliados e residentes na Capital, na- Alameda Jaú nº 150, apto.32; e, JOSÉ WENDLING,rumeno, com CIRG- nº 340.062, e s.mulher SYLVIA WENDLING, brasileira, com CIRG nº- 967.106, com CIC nº 097.013.898/91, domiciliados e residentes na Capital deste Estado, à Rua Hadock Lobo, 167.-TÍTULO AQUISITIVO: nº 23.335 do 8º Registro de Imóveis da Capital deste Estado.-Franco da Rocha, 19 de dezembro de 1977.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- A esc.[illegible].-O OFICIAL:[illegible].-

R.1/ 3.521 .-Franco da Rocha, 19 de dezembro de 1977.-TRANSMITENTES: OS PROPRIETÁRIOS.- ADQUIRENTE: ORLANDO CALDERARO, que também assina CALDERARO ORLANDO, italiano, comerciante, casado com- Maria Filizzola Caderaro, sob o regime de comunhão de bens, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua Jundiaí nº 177, com CIRG nº 1.469.541 mod.19, e CIC nº304.983.848/53.- TÍTULO: venda e --

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAEMS-CWMRY-8AAAJ-G97MC
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAEL RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 09:14 , sob o número WFCR25700051010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004911-97.2010.8.26.0198 e código b9wH8Gr0.

08 – Matrícula

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



fls. 412

Página 2 de 5 - Protocolo 195.917

compra.- FORMA DO TÍTULO: Escritura de 07 de novembro de 1977, do 1º Cartório de Notas desta cidade, Lv.41-Fls.251.- VALOR: CR$ --- 45,10 (quarenta e cinco cruzeiros e dez centavos).-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- A esc._____.-O OFICIAL:_____.-

Av.1/3.521 .-Franco da Rocha, 19 de dezembro de 1977.-Conforme se verifica da Escritura de 07 de novembro de 1977, do 1º Cartório - desta cidade, Lv.41-Fls.251, e do recibo de imposto da Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, insc. nº 349.029-5, no imóvel desta matrícula foi construída uma casa com frente para a Rua Homero -- que recebeu o nº 105.- A esc._____.-O OFICIAL:_____.-

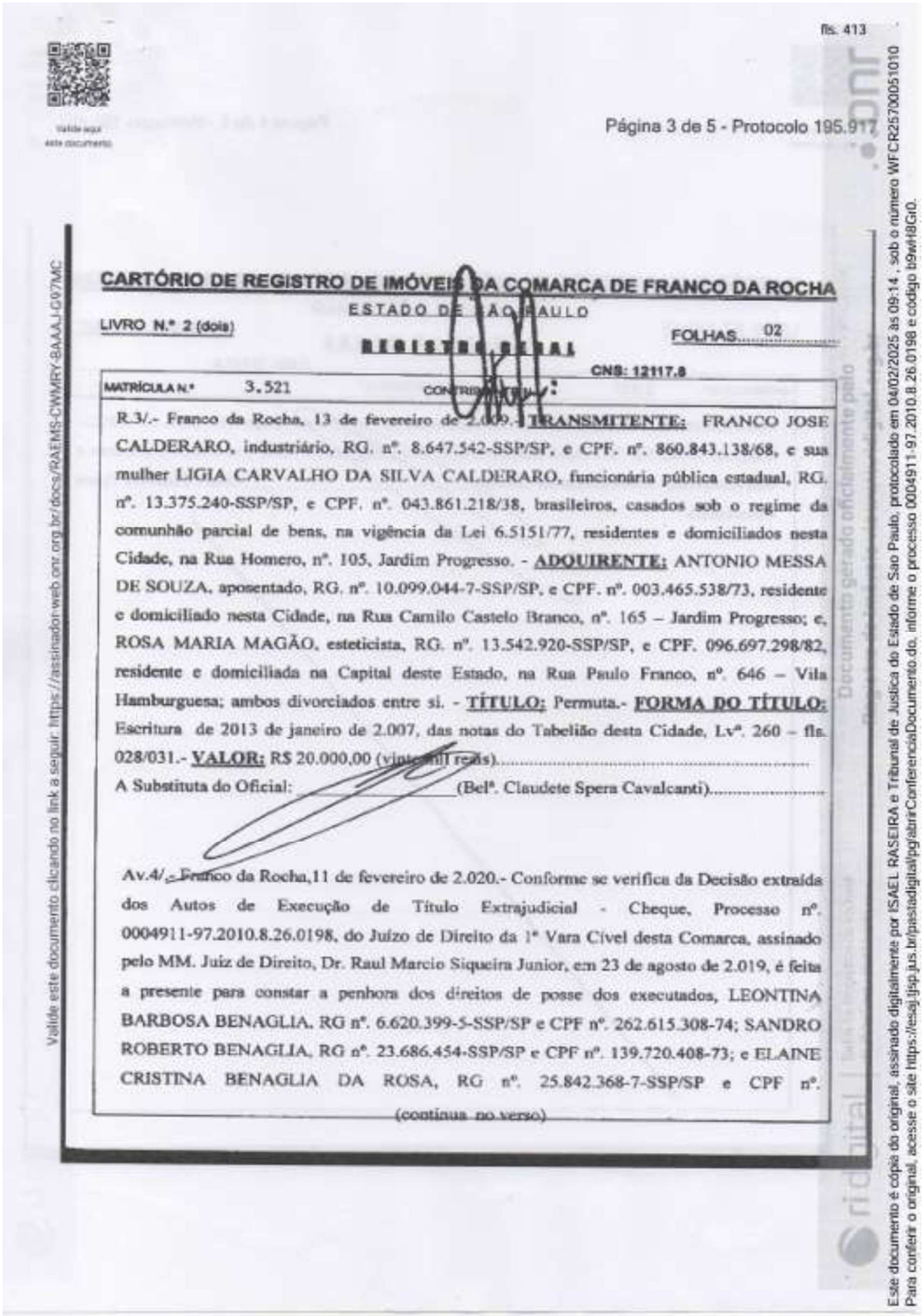
R.2/- Franco da Rocha, 05 de janeiro de 2.007.- DOADORES: ORLANDO CALDERARO, que também se assina CALDERARO ORLANDO, RG. para estrangeiro nº. 1101317-RNE W.629984-L, já qualificado, e sua mulher MARIA FILIZZOLA CADERARO, italiana, do lar, RG. para estrangeiro nº.1109989-RNE. W.632460A, e CIC. em conjunto sob o nº. 304.984.848/53, residentes e domiciliados nesta Cidade, na Rua Donald Savazoni, nº. 07.- DONATÁRIO: FRANCO JOSÉ CALDERARO, mecânico de manutenção, RG. nº. 8.647.542-SSP/SP, e CIC. nº. 860.843.138/68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com LIGIA CARVALHO DA SILVA CALDERARO, funcionária pública estadual, RG. nº. 13.375.240-SSP/SP, e CIC. nº. 043.861.218/38, brasileiros, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Homero, nº. 105 - Jardim Progresso.- TÍTULO: Doação.- FORMA DO TÍTULO: Escritura de 14 de agosto de 1.992, das notas do 2º Cartório desta Cidade, (Lvº. 110 - Fls. 385/388).- VALOR: Cr$ 8.163.778,00 (oito milhões, cento e sessenta e três mil, setecentos e setenta e oito cruzeiros).- A Oficiala Substituta:_____(Belª. Claudete Spera Cavalcanti).-

(continua nas folhas 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAEMS-CWMRY-8AAAJ-697MC
Valide aqui este documento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAEL RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 09:14 , sob o número WFCR25700051010
Documento gerado oficialmente pelo

09 – Matrícula

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



fls. 413

Página 3 de 5 - Protocolo 195.917

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA
ESTADO DE SÃO PAULO
REGISTRO GERAL
CNS: 12117-8

LIVRO N.º 2 (dois) FOLHAS 02

MATRÍCULA N.º 3.521 CONTRIBUINTE:

R.3/.- Franco da Rocha, 13 de fevereiro de 2.009.- **TRANSMITENTE:** FRANCO JOSE CALDERARO, industriário, RG. nº. 8.647.542-SSP/SP, e CPF. nº. 860.843.138/68, e sua mulher LIGIA CARVALHO DA SILVA CALDERARO, funcionária pública estadual, RG. nº. 13.375.240-SSP/SP, e CPF. nº. 043.861.218/38, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.5151/77, residentes e domiciliados nesta Cidade, na Rua Homero, nº. 105, Jardim Progresso. - **ADQUIRENTE:** ANTONIO MESSA DE SOUZA, aposentado, RG. nº. 10.099.044-7-SSP/SP, e CPF. nº. 003.465.538/73, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Camilo Castelo Branco, nº. 165 – Jardim Progresso; e, ROSA MARIA MAGÃO, esteticista, RG. nº. 13.542.920-SSP/SP, e CPF. 096.697.298/82, residente e domiciliada na Capital deste Estado, na Rua Paulo Franco, nº. 646 – Vila Hamburguesa; ambos divorciados entre si. - **TÍTULO:** Permuta.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 2013 de janeiro de 2.007, das notas do Tabelião desta Cidade, Lvº. 260 – fls. 028/031.- **VALOR:** R$ 20.000,00 (vinte mil reais).....

A Substituta do Oficial: _____ (Belª. Claudete Spera Cavalcanti).....

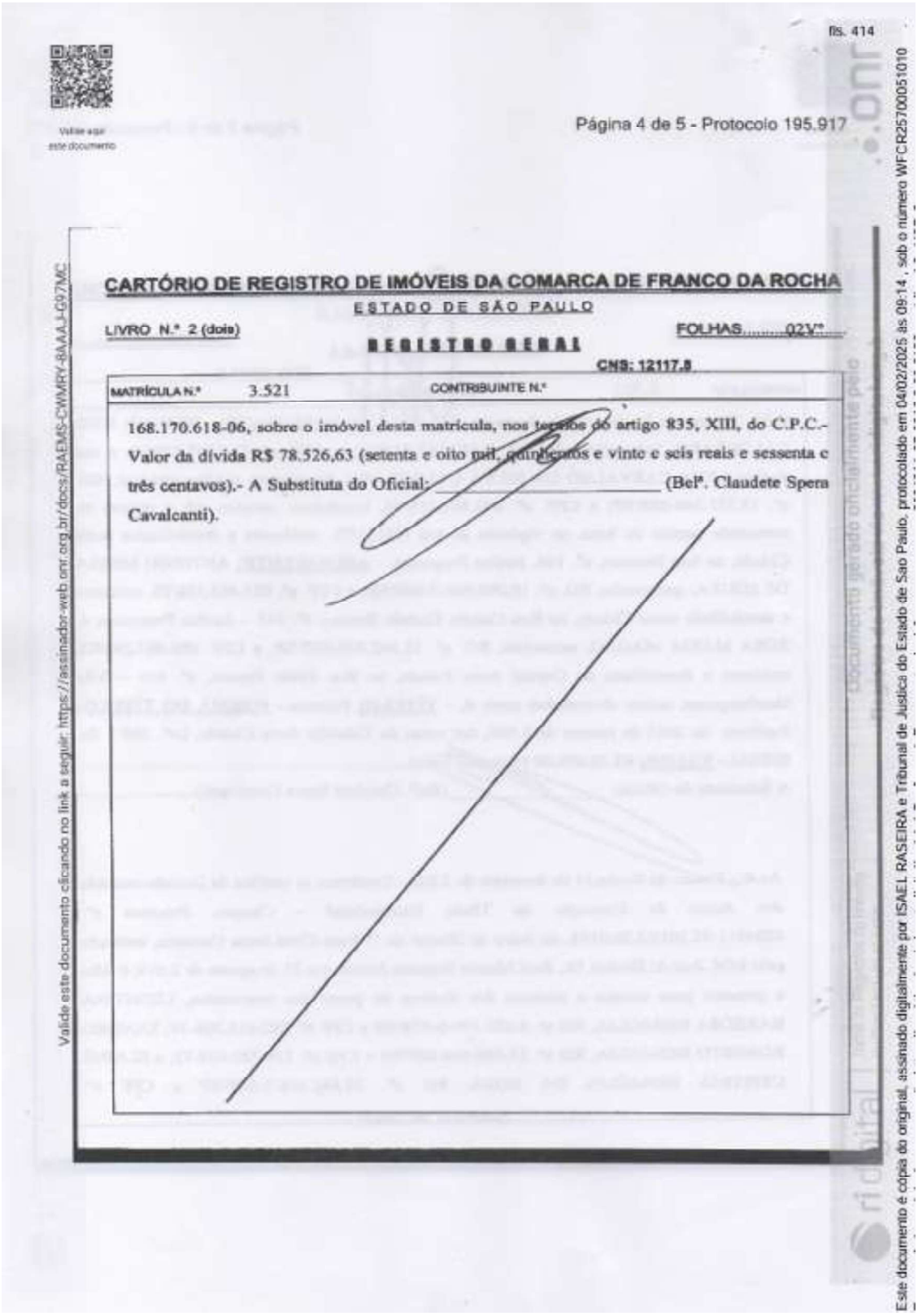
Av.4/.- Franco da Rocha,11 de fevereiro de 2.020.- Conforme se verifica da Decisão extraída dos Autos de Execução de Título Extrajudicial - Cheque, Processo nº. 0004911-97.2010.8.26.0198, do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Raul Marcio Siqueira Junior, em 23 de agosto de 2.019, é feita a presente para constar a penhora dos direitos de posse dos executados, LEONTINA BARBOSA BENAGLIA, RG nº. 6.620.399-5-SSP/SP e CPF nº. 262.615.308-74; SANDRO ROBERTO BENAGLIA, RG nº. 23.686.454-SSP/SP e CPF nº. 139.720.408-73; e ELAINE CRISTINA BENAGLIA DA ROSA, RG nº. 25.842.368-7-SSP/SP e CPF nº.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/RAEMS-CWMRY-BAAAJ-G97MC
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAEL RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 as 09:14 , sob o numero WFCR25700051010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004911-97.2010.8.26.0198 e código b9wH8Gi0.

10 – Matrícula

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



fls. 414

Página 4 de 5 - Protocolo 195.917

Valide este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois) FOLHAS 02V.º

REGISTRO GERAL

CNS: 12117-8

MATRÍCULA N.º 3.521 CONTRIBUINTE N.º

168.170.618-06, sobre o imóvel desta matrícula, nos termos do artigo 835, XIII, do C.P.C.- Valor da dívida R$ 78.526,63 (setenta e oito mil, quinhentos e vinte e seis reais e sessenta e três centavos).- A Substituta do Oficial: _____ (Belª. Claudete Spera Cavalcanti).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAEMS-CWMRY-8AAAJ-G97MC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAEL RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 09:14 , sob o número WFCR25700051010

11 – Matrícula

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



fls. 415

Página 5 de 5 - MAT:3521 - Protocolo 195.917

Valide aqui este documento

CARTÓRIO DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE FRANCO DA ROCHA - SP

Certifico que a presente certidão constitui-se do inteiro teor da matrícula nº 3521 e que o imóvel retro matriculado tem sua situação, com referência a alienações, constituições de ônus reais e existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, até a data imediatamente anterior à da emissão, integralmente noticiada nesta reprodução. Certifico mais que os distritos de **Franco da Rocha e Caieiras**, que antes pertenciam ao 8º Registro Imóveis da Capital deste Estado, passaram a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária em 27 de abril de 1963, em decorrência da instalação desta Comarca. O distrito de **Francisco Morato** pertenceu a esta circunscrição imobiliária no período de 27 de abril de 1963 a 30 de Novembro de 2009, e anteriormente, ao 8º Registro Imobiliário da Capital deste Estado, e atualmente ao Registro de Imóveis de Francisco Morato, instalado em 1º de dezembro de 2009. O referido é verdade e dou fé.
Certidão extraída sob forma de documento eletrônico conforme o art. 19, §5º, da Lei nº 6.015/1973, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Franco da Rocha, **06/01/2025**. Assinado digitalmente pelo Oficial ou Escrevente Autorizado. Escrevente Designada

Para consultar o selo acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br/

Total de Custas	
Oficial	R$: 42,22
Estado	R$: 12,00
Sefaz	R$: 8,21
Bnoreg	R$: 2,22
Trib. Just.	R$: 2,90
ISS	R$: 1,30
Min.Publico	R$: 2,04
Total	R$: 70,89
Guia:	

Selo: [1211783C3EV000284308GR255]

ATENÇÃO: Válida por 30 (trinta) dias, para os efeitos do item 60, letra "C", do Capitulo XVI das NSCGJ, sem importar reserva de propriedade.

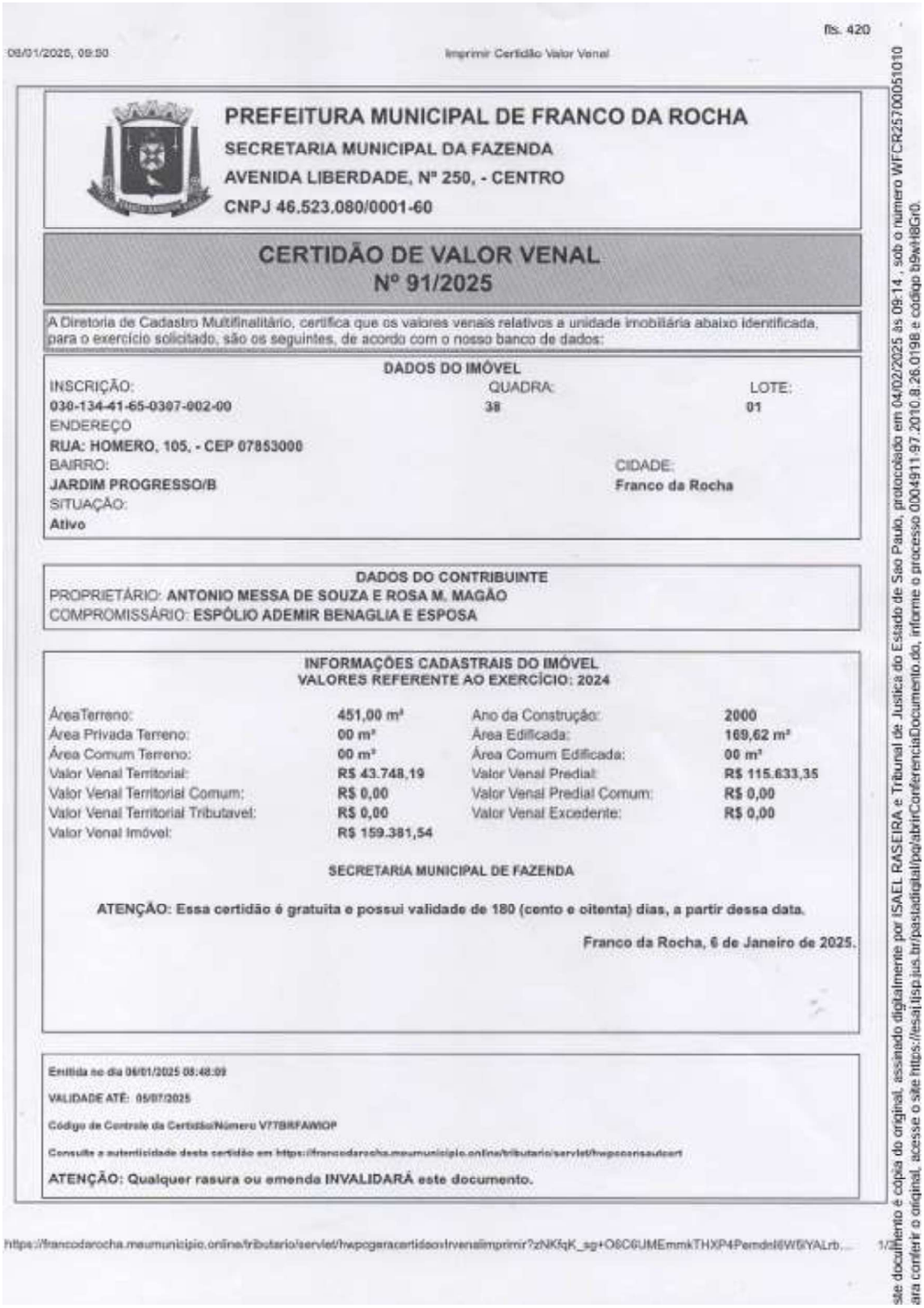
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAEMS-CWMRY-8AAAJ-097MC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAEL RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 09:14 , sob o número WFCR25700051010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004911-97.2010.8.26.0198 e código b9wH8GrD.

12 – Matrícula

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

Anexo III – Certidão de Valor Venal



fls. 420

08/01/2025, 09:50 Imprimir Certidão Valor Venal

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
AVENIDA LIBERDADE, Nº 250, - CENTRO
CNPJ 46.523.080/0001-60

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 91/2025

A Diretoria de Cadastro Multifinalitário, certifica que os valores venais relativos a unidade imobiliária abaixo identificada, para o exercício solicitado, são os seguintes, de acordo com o nosso banco de dados:

DADOS DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO:	QUADRA:	LOTE:
030-134-41-65-0307-002-00	38	01

ENDEREÇO
RUA: HOMERO, 105, - CEP 07853000
BAIRRO: **JARDIM PROGRESSO/B**
CIDADE: **Franco da Rocha**
SITUAÇÃO: **Ativo**

DADOS DO CONTRIBUINTE
PROPRIETÁRIO: **ANTONIO MESSA DE SOUZA E ROSA M. MAGÃO**
COMPROMISSÁRIO: **ESPÓLIO ADEMIR BENAGLIA E ESPOSA**

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL
VALORES REFERENTE AO EXERCÍCIO: 2024

ÁreaTerreno:	451,00 m²	Ano da Construção:	2000
Área Privada Terreno:	00 m²	Área Edificada:	169,62 m²
Área Comum Terreno:	00 m²	Área Comum Edificada:	00 m²
Valor Venal Territorial:	R$ 43.748,19	Valor Venal Predial:	R$ 115.633,35
Valor Venal Territorial Comum:	R$ 0,00	Valor Venal Predial Comum:	R$ 0,00
Valor Venal Territorial Tributavel:	R$ 0,00	Valor Venal Excedente:	R$ 0,00
Valor Venal Imóvel:	R$ 159.381,54		

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

ATENÇÃO: Essa certidão é gratuita e possui validade de 180 (cento e oitenta) dias, a partir dessa data.

Franco da Rocha, 6 de Janeiro de 2025.

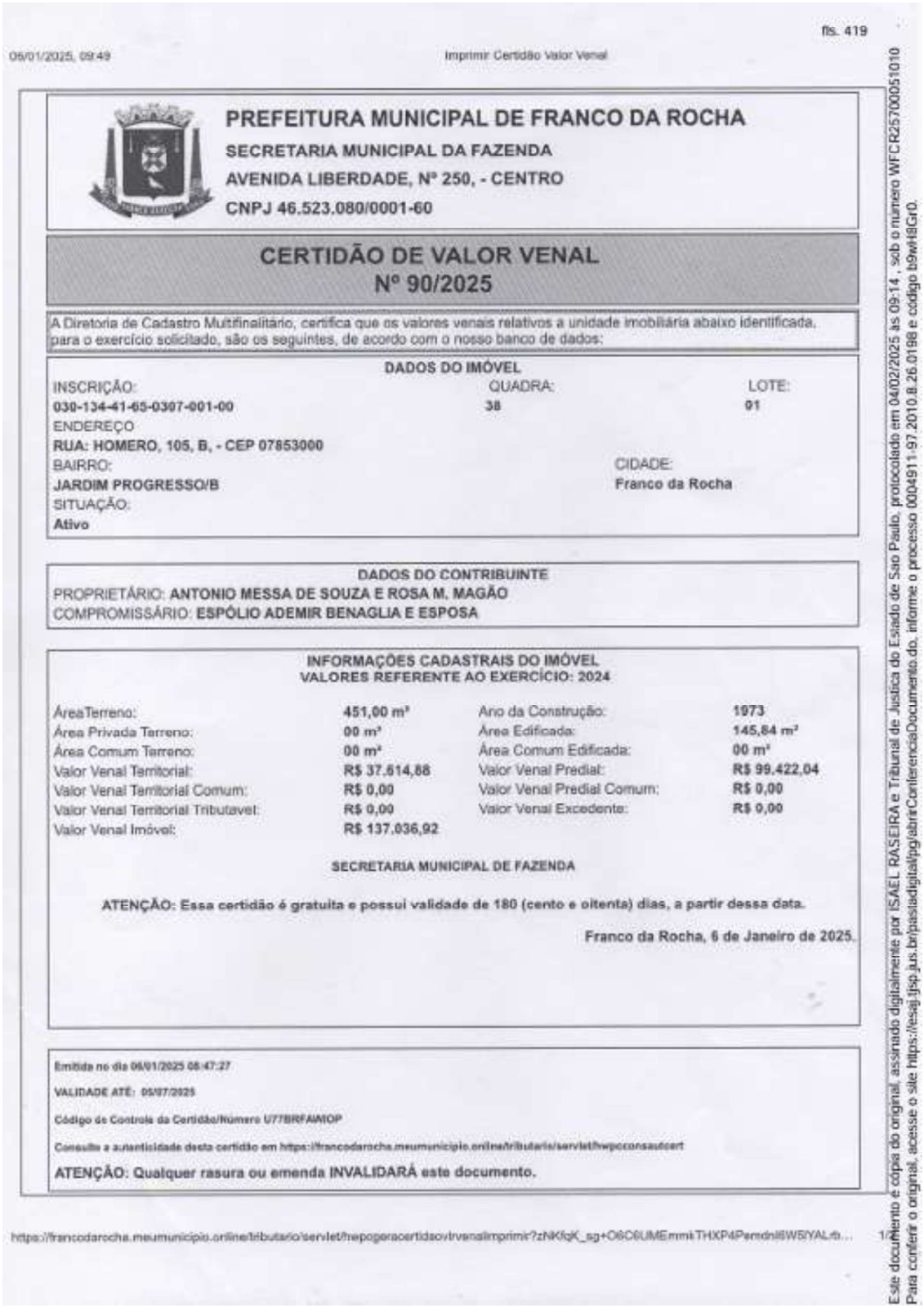
Emitida no dia 08/01/2025 09:48:09
VALIDADE ATÉ: 05/07/2025
Código de Controle da Certidão/Número V7TBRFAWOP
Consulte a autenticidade desta certidão em https://francodarocha.meumunicipio.online/tributario/servlet/hwpcconsautcert
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

https://francodarocha.meumunicipio.online/tributario/servlet/hwpcgeracertidaoirvenalimprimir?zNKfqK_sg+O6CGUMEmmkTHXP4Pemdnl@W5lYALrb... 1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAEL RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 09:14 , sob o número WFCR25700051010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004911-97.2010.8.26.0198 e código b9wH8Gr0.

13 – Certidão de Valor Venal – Nº 91 / 2025

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



fls. 419

06/01/2025, 09:49 Imprimir Certidão Valor Venal

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
AVENIDA LIBERDADE, Nº 250, - CENTRO
CNPJ 46.523.080/0001-60

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 90/2025

A Diretoria de Cadastro Multifinalitário, certifica que os valores venais relativos a unidade imobiliária abaixo identificada, para o exercício solicitado, são os seguintes, de acordo com o nosso banco de dados:

DADOS DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO:	QUADRA:	LOTE:
030-134-41-65-0307-001-00	38	01

ENDEREÇO
RUA: HOMERO, 105, B, - CEP 07853000
BAIRRO: JARDIM PROGRESSO/B
CIDADE: Franco da Rocha
SITUAÇÃO:
Ativo

DADOS DO CONTRIBUINTE

PROPRIETÁRIO: ANTONIO MESSA DE SOUZA E ROSA M. MAGÃO
COMPROMISSÁRIO: ESPÓLIO ADEMIR BENAGLIA E ESPOSA

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL
VALORES REFERENTE AO EXERCÍCIO: 2024

ÁreaTerreno:	451,00 m²	Ano da Construção:	1973
Área Privada Terreno:	00 m²	Área Edificada:	145,84 m²
Área Comum Terreno:	00 m²	Área Comum Edificada:	00 m²
Valor Venal Territorial:	R$ 37.614,88	Valor Venal Predial:	R$ 99.422,04
Valor Venal Territorial Comum:	R$ 0,00	Valor Venal Predial Comum:	R$ 0,00
Valor Venal Territorial Tributavel:	R$ 0,00	Valor Venal Excedente:	R$ 0,00
Valor Venal Imóvel:	R$ 137.036,92		

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

ATENÇÃO: Essa certidão é gratuita e possui validade de 180 (cento e oitenta) dias, a partir dessa data.

Franco da Rocha, 6 de Janeiro de 2025.

Emitida no dia 06/01/2025 08:47:27
VALIDADE ATÉ: 05/07/2025
Código de Controle da Certidão/Número U77BRFAMIOP
Consulte a autenticidade desta certidão em https://francodarocha.meumunicipio.online/tributario/servlet/hwpconsaudcert
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

https://francodarocha.meumunicipio.online/tributario/servlet/hwpogeracertidaovlrvenalimprimir?zNKfqK_sg+O6C6UMEmmkTHXP4Pemdnl6W5lYALrb... 1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAEL RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 09:14 , sob o número WFCR25700051010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004911-97.2010.8.26.0198 e código b9wH8Gr0.

14 – Certidão de Valor Venal – Nº 90 / 2025

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



fls. 421

06/01/2025, 09:50 Imprimir Certidão Valor Venal

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
AVENIDA LIBERDADE, Nº 250, - CENTRO
CNPJ 46.523.080/0001-60

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 92/2025

A Diretoria de Cadastro Multifinalitário, certifica que os valores venais relativos a unidade imobiliária abaixo identificada, para o exercício solicitado, são os seguintes, de acordo com o nosso banco de dados:

DADOS DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO:	QUADRA:	LOTE:
030-134-41-65-0307-003-00	38	01

ENDEREÇO
RUA: HOMERO, 105, C, - CEP 07853000
BAIRRO: JARDIM PROGRESSO/B
CIDADE: Franco da Rocha
SITUAÇÃO: Ativo

DADOS DO CONTRIBUINTE
PROPRIETÁRIO: ANTONIO MESSA DE SOUZA E ROSA M. MAGÃO
COMPROMISSÁRIO: ESPÓLIO ADEMIR BENAGLIA E ESPOSA

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL
VALORES REFERENTE AO EXERCÍCIO: 2024

AreaTerreno:	451,00 m²	Ano da Construção:	2000
Área Privada Terreno:	00 m²	Área Edificada:	138,20 m²
Área Comum Terreno:	00 m²	Área Comum Edificada:	00 m²
Valor Venal Territorial:	R$ 35.644,38	Valor Venal Predial:	R$ 94.213,70
Valor Venal Territorial Comum:	R$ 0,00	Valor Venal Predial Comum:	R$ 0,00
Valor Venal Territorial Tributavel:	R$ 0,00	Valor Venal Excedente:	R$ 0,00
Valor Venal Imóvel:	R$ 129.858,08		

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

ATENÇÃO: Essa certidão é gratuita e possui validade de 180 (cento e oitenta) dias, a partir dessa data.

Franco da Rocha, 6 de Janeiro de 2025.

Emitida no dia 06/01/2025 08:48:51
VALIDADE ATÉ: 05/07/2025
Código de Controle da Certidão/Número W77SRFAWIOP
Consulta a autenticidade desta certidão em https://francodarocha.meumunicipio.online/tributario/servlet/hwpconsautcert
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

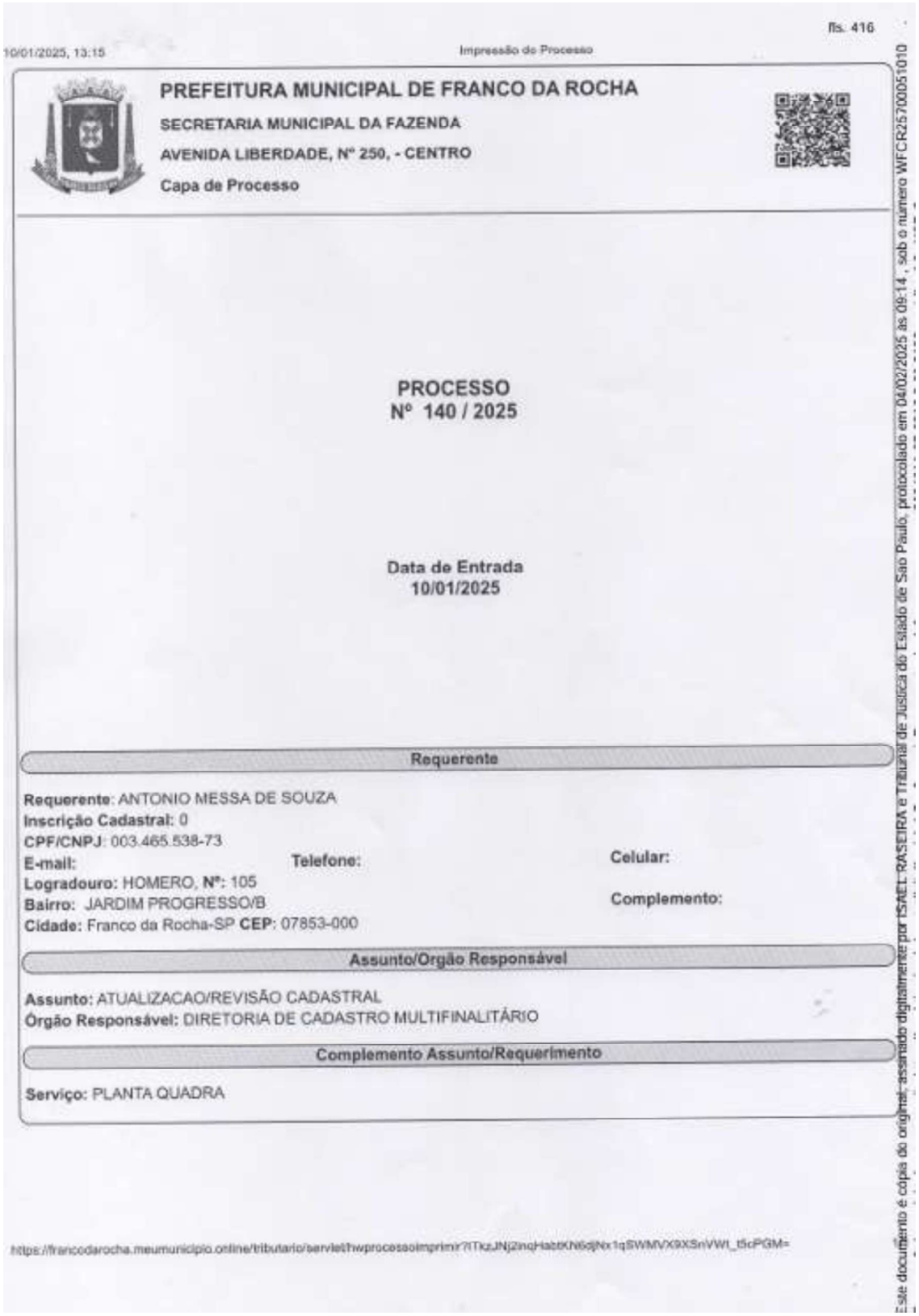
https://francodarocha.meumunicipio.online/tributario/servlet/hwpgeracertidaovirvenalimprimir?zNKfqK_sg+O8CEUMEmmkTHXP4Pemdn6W5IYALrb... 1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAEL RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 as 09:14 , sob o número WFCR25700051010

15 – Certidão de Valor Venal – Nº 92 / 2025

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

Anexo IV – Planta da Quadra



fls. 416

10/01/2025, 13:15 Impressão de Processo

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
AVENIDA LIBERDADE, Nº 250, - CENTRO
Capa de Processo

PROCESSO
Nº 140 / 2025

Data de Entrada
10/01/2025

Requerente

Requerente: ANTONIO MESSA DE SOUZA
Inscrição Cadastral: 0
CPF/CNPJ: 003.465.538-73
E-mail: **Telefone:** **Celular:**
Logradouro: HOMERO, **Nº:** 105
Bairro: JARDIM PROGRESSO/B **Complemento:**
Cidade: Franco da Rocha-SP **CEP:** 07853-000

Assunto/Orgão Responsável

Assunto: ATUALIZACAO/REVISÃO CADASTRAL
Órgão Responsável: DIRETORIA DE CADASTRO MULTIFINALITÁRIO

Complemento Assunto/Requerimento

Serviço: PLANTA QUADRA

https://francodarocha.meumunicipio.online/tributario/servlet/hwprocessoimprimir?iTkzJNj2InqHabtKN6djNx1qSWMVX9XSnVWt_t5cPGM=

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TSATE - RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 08:14 , sob o número WFCR25700051010

16 – Requerimento – Planta da Quadra

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

fls. 417

PREFEITURA MUNICIPAL
FRANCO DA ROCHA

Secretaria da Fazenda
Solicitação de Atualização/Revisão Cadastral

DADOS DO REQUERENTE

Nome: ANTONIO MESSIAS DE SOUZA

RG: 10099044-7 | CPF: 00346553873

Endereço: RUA HOMERO - 105 - CASA C

Complemento: CASA | Bairro: PROGRESSO | CEP: 07853000

Cidade/UF: FCO DA ROCHA | Telefone: | Celular: 933006099

E-mail: \

☒ Proprietário ☐ Compromissário/Possuidor ☐ Procurador

DADOS DO IMÓVEL

CTM/N.º do IPTU: 030-134-41-65-0307-001-00

Quadra: 38. | Lote: 01. | Loteamento: Jd. Progresso B

Endereço: R. Homero 105 C - Jd. Progresso

DADOS DA SOLICITAÇÃO

☐ Proprietário
☐ Compromissário
☐ Posseiro
☐ Endereço de entrega de correspondências

☐ Área Territorial
☐ Área Construída
☐ Padrão/Uso da Construção
☐ Desmembramento/Remembramento
☐ Usucapião/Desapropriação
☐ Separação IPTU em Blocos
☐ Unificação IPTU de Blocos
☐ Separação IPTU em Economias
☐ Unificação IPTU de Economias
☒ Outro:

Justificativa: Planta quadra

Declaro que estou ciente da documentação exigida para o atendimento da presente solicitação, nos termos da Lei Complementar N.º 282/2017 e Decreto N.º 2715/2018.

Franco da Rocha, 13 de JANEIRO de 2024.

Assinatura do requerente ou representante legal

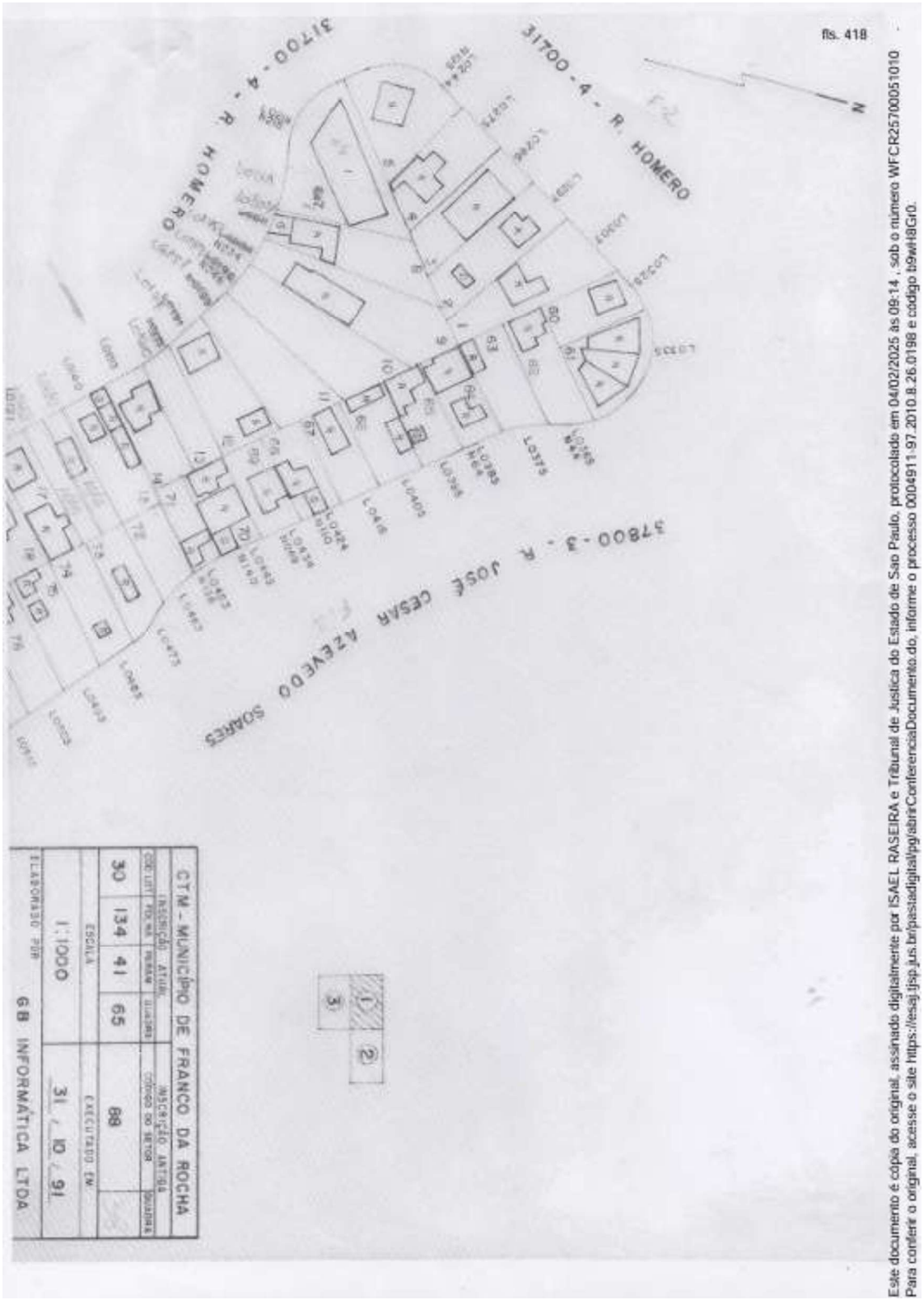
PÁGINA 1 DE 2

Prefeitura Municipal de Franco da Rocha | CNPJ n.º 46.523.080/0001-60
Telefone: (11) 4800-1702 | www.francodarocha.sp.gov.br | Av. Liberdade, 250 - Centro, Franco da Rocha/SP | CEP: 07850-325

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAEL RASEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 09:14 , sob o número WFCR25700051010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004911-97.2010.8.26.0198 e código b0a8f8Cd0

17 – Requerimento – Planta da Quadra

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



18 – Planta da Quadra

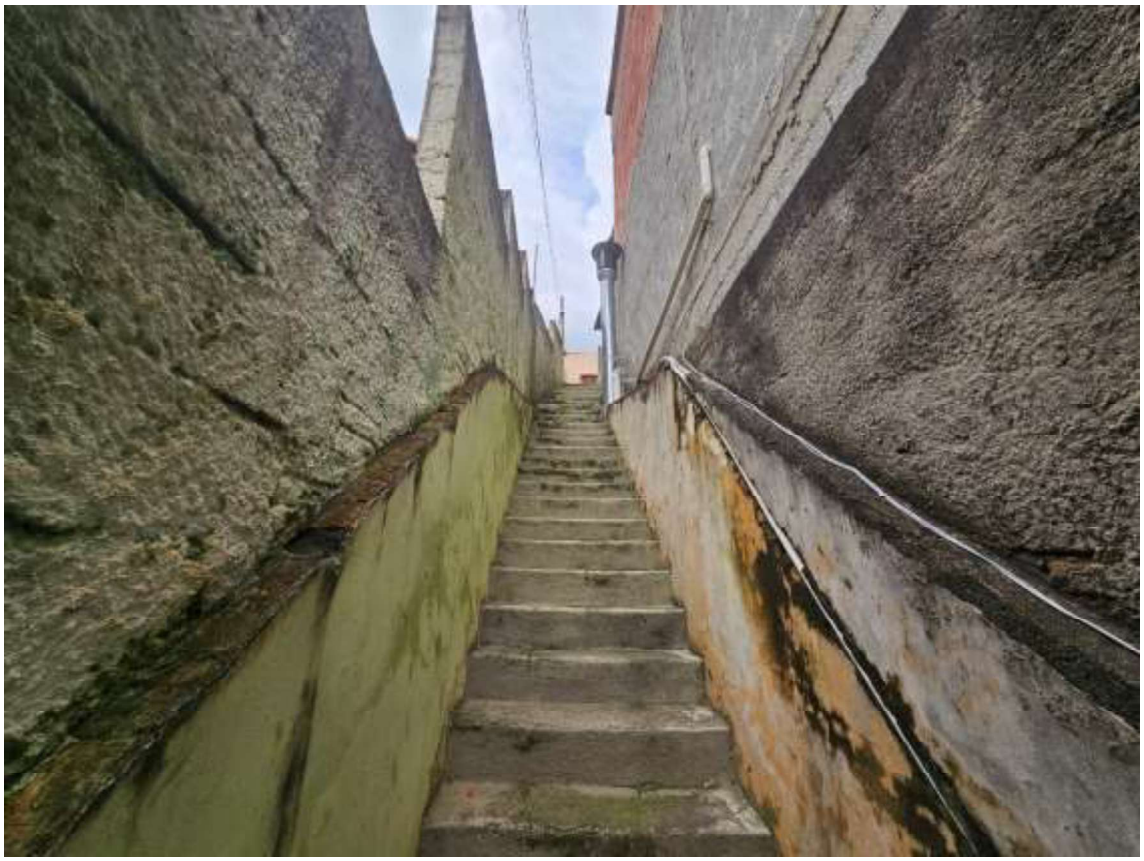
Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

Anexo V – Registro Fotográfico



19 – Imóvel nº 105 – Acesso

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



20 – Imóvel nº 105 – Escada



21 – Imóvel nº 105 - Escada

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



22 – Imóvel nº 105 – Escada



23 – Imóvel nº 105 – Área externa frontal

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br

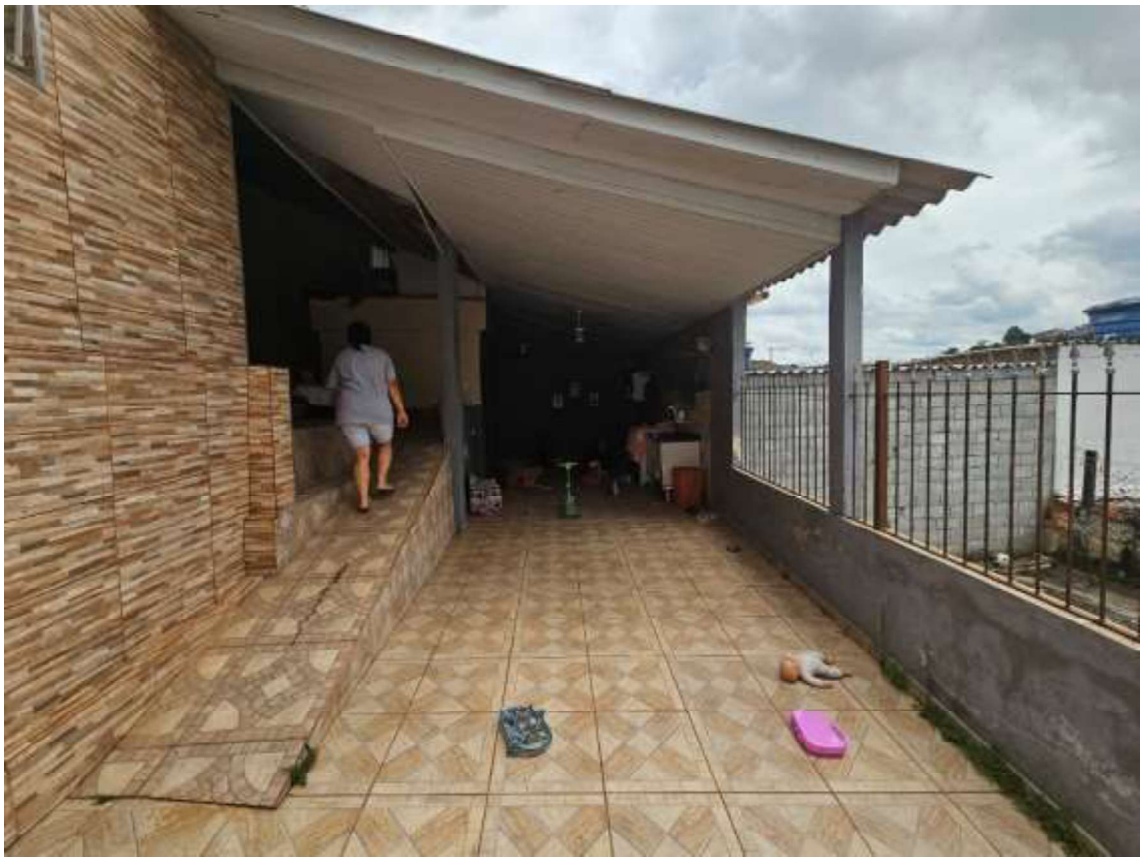


24 – Imóvel nº 105 - Área externa frontal



25 – Imóvel nº 105 – Fachada Frontal

Flávio Almeida do Nascimento
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias
pericia@almeidanascimento.com.br



26 – Imóvel nº 105 – Vista geral



27 – Imóvel nº 105 – Área externa coberta