

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Processo N.º 0006154-64.2019.8.26.0100

Procedimento Comum – Rescisão de Contrato de Devolução do Dinheiro

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI perito judicial, arquiteto, corretor e avaliador de imóveis, nomeado nos autos da ação em que são partes **TIAGO BEZERRA DO NASCIMENTO e outro** como REQUERENTE e **ASSOCIAÇÃO DOS SUBTENENTES E SARGENTOS DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO** como REQUERIDO, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar as suas conclusões através deste:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

VERSA A PRESENTE AÇÃO:

Procedimento Comum – Rescisão de Contrato de Devolução do Dinheiro.

AS PARTES:

TIAGO BEZERRA DO NASCIMENTO e outro como REQUERENTE

ASSOCIAÇÃO DOS SUBTENENTES E SARGENTOS DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO como REQUERIDO

INDICAÇÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:

- **IMÓVEL - (Matrícula nº 4625) (Contribuinte nº 005080)**
- **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha**
- **Estado de São Paulo – Registro Geral**

- Terreno contendo pastagens, capoeiras, entrada veículos, guarita, abrigos, moradas em alvenarias, sedes recreativas, áreas de lazer, piscina, ranchos de madeira com coberturas em telhas, acesos e circulações, compreendem a uma área total de aproximadamente 13,5 alqueires de terra, o que se equivalem 326.700 M².

- Situado no Bairro Dos Doll, no Distrito e Município de Caieiras, desta comarca, beirando as margens da Estrada de Santa Inês

II. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível sócio-econômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação. No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

III. DA COMPETÊNCIA:

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 169511 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 18379 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

A competência infra-legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI.

IV. FOTOS ELUCIDATIVAS DOS IMÓVEIS:



Acesso – Entrada Principal



Acessos – Área Interna



Área Interna – Edificação - Sede



Área Interna – Edificação - Lazer



Área Interna – Edificação – Lazer Piscina



Área Interna – Edificação – Lazer Abrigos



Área Interna – Edificações – Lazer Abrigos



Área Interna – Vegetação – Lazer

V. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS:

REFERÊNCIA	ENDEREÇO	VALOR DE VENDA (R\$)	ÁREA (M²)
1.	ESTRADA SANTA INÊS Nº 300	5.000.000,00	77.000
2.	ALAMEDA DOS ALPES Nº 5020	10.500.000,00	369.000
3.	CARAGUATA - CAIEIRAS	3.700.000,00	370.000
4.	AVENIDA SÃO PAULO - MAIRIPORA	1.200.000,00	120.000
5.	CENTRO - MAIRIPORA	3.300.000,00	330.000
6.	ESTRADA SANTA INÊS Nº 10500	585.000,00	48.000
7.	ESTRADA SANTA INÊS	550.000,00	52.699
8.	ÁREA RURAL - MAIRIPORA	3.500.000,00	400.000
9.	RUA PIO XII - CENTRO - MAIRIPORA	1.985.232,00	124.007
10.	VILLA VERDE - FRANCO DA ROCHA	7.434.000,00	41.300
MÉDIA		3.775.423,20	193.200,60
VALOR MÉDIO DO M²		R\$ 19,54	
(MATRÍCULA 4.625 = 13,5 Alqueires) =		326.700 M²	
VALOR IMÓVEL AVALIANDO (R\$)		6.384.197,35	

IMÓVEL (Matrícula 4625)

- **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha**

VI. PRÉ - AVALIAÇÃO:**- CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO**

$(\text{Soma V.G.V} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM}$

Onde, VM = VALOR MÉDIO do M² e V.G.V. = Valor Geral de Venda

$(\text{R\$ } 37.754.232,00 / 10 \text{ referências}) \div (1.932.006 \text{ m}^2 / 10 \text{ referências})$

$(\text{R\$ } 3.775.423,20) \div (193.200 \text{ m}^2)$

VM = R\$ 19,54

- VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VM (Valor Médio) multiplicado pela área útil do imóvel avaliando, ou seja:

VI = R\$ 19,54 x 326.700 m²

VI = R\$ 6.384.197,35

VII. CONCLUSÃO: (ARREDONDAN-SE OS VALORES)

O imóvel objeto da presente avaliação foi através deste Laudo de Avaliação de Imóveis, avaliado pelo seguinte valor, a preço de Fevereiro de 2022:

- IMÓVEL (Matrícula 4625)**

- Área Total = 326.700 M².

R\$ 6.385.000,00

(Seis Milhões, Trezentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)

- Fevereiro 2022

VIII. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 10 (dez) folhas e 1 anexo, sendo esta última folha datada e assinada.

- ANEXO I: Amostras Efetivamente Utilizadas**



São Paulo, 16 de Fevereiro de 2022.

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SP A84741-0

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/SP 169.511 e CNAI 1837

ANEXO I:

- Amostras Efetivamente Utilizadas



17 fotos

Lote/Terreno à Venda, 77000 m² por R\$ 5.000.000

Estrada Santa Inês, 300 - Serra da Cantareira, Mairiporã - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 3948

77000m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Terreno na Serra da Cantareira



Espectacular área comercial com 77.000 m², desmatado, ao lado do Sausalito, com 117 metros de frente para Estrada da Santa Inês km 15, ótima topografia, terraplenagem pronta, vista panorâmica e autorização pela prefeitura para utilização de área comercial e recreação, aceita imóvel como parte de pagamento. Veja mais imóveis no nosso site: www.imobpetropolis.com.br

Ler mais

COMPRA

**R\$
5.000.000**CondomínioNão
informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Imobiliária
Petrópolis

Contato por

[WhatsApp
Quero visitar](#)

WhatsApp

Contato



3 fotos

Lote/Terreno à Venda, 369000 m² por R\$ 10.500.000

Alameda dos Alpes, 5020 - Alpes de Caieiras, Caieiras - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AR0001

369000m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)Area 369.000m² CaieirasÁrea de 369.000 m² em Caieiras

Ótima Localização!!!

Ela se localiza nos municípios de Caieiras (Gleba A) e Franco da Rocha (Gleba B), totalizando mais ou menos 369.000m². localizado a uns 10 kms do Rodoanel e uns 3 kms da Represa de Mairiporã.

O lugar é relativamente plano e com uma bela vista panorâmica.

Agende Sua Visita 11 99304.9110 -

[Ler mais](#)

COMPRA

R\$ 10.500.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

H Mais Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)[Quero visitar](#)[Quero mais informações](#)

(11) 993

[VER TELEFONE](#)[WhatsApp](#)[Contato](#)



7 fotos

Lote/Terreno à Venda, 126000 m² por R\$
3.700.000

Caraguata, Mairiporã - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. CBN206

126000m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Lote para comprar Caraguatá Mairiporã



AREA 126.000M2 BAIRRO CARAGUATÁ, SERRA DA CANTAREIRA AREA
POSSUI CACHOEIRA Esta área fica a apenas 800 mts do novo
Rodoanel Distancia : 7 km de Santana - Horto Florestal IMPOSTO - INCRA
Ler mais

COMPRA

R\$ 3.700.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Construserra Imobiliária



Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)[Quero mais informações](#)(11) 486 [VER TELEFONE](#)[WhatsApp](#)[Contato](#)



18 fotos

Lote/Terreno à Venda, 110000 m² por R\$ 1.200.000

Avenida São Paulo, 0 - Roseira, Mairiporã - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1291

110000m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Terreno na Serra da Cantareira, Mairiporã, SP, 110.000 m², casa pequena, riacho, energia elétrica



Ótima área com 110.000 m², duas pequenas casa, riacho, boa localização, fácil acesso, com energia elétrica, próximo a estrada da roseira. Contato Márcia cel. Veja mais terrenos e imóveis no nosso site: www.imobpetropolis.com.br.

Ler mais

COMPRA

R\$ 1.200.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Imobiliária Petrópolis



Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)

Quero mais

informações

[VER](#)

WhatsApp

Contato



39 fotos

Lote/Terreno à Venda, 126000 m² por R\$ 3.300.000

Centro, Mairiporã - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1340

126000m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

REF 1340 Terreno com 126.000 m² a 800 metros do Novo Rodoanel Mairiporã e a 7 km de Santana, ao lado



REF 1340 Excelente Terreno nobre para incorporação com 126.000 m² a 800 metros do novo Rodoanel na Serra da Cantareira em Mairiporã e a 7 km de Santana e Horto Florestal ! Acompanha casa com 5 suítes, casa de caseiro, baias, água potável natural de nascente própria, poços artesianos. localizado ao lado do Condomínio Champs Elysee Village , Sausalito, Pa rque Petrópolis. Não aceita permutas. Bom para condomínio alto padrão. Atualizado em:

Ler mais

COMPRA

R\$
3.300.000

CondomínioNão
informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

MF Participações
Imobiliárias



Contato por

WhatsApp
Quero visitar

WhatsApp

Contato



fotos (8)

mapa

[Terrenos, Lotes e Condom...](#) / [Nova Caieiras](#)

Excelente terreno em Caieiras 48.000ms...

lote/terreno para comprar em

[Estrada Santa Inês, 10500 - Nova Caieiras, Caieiras - SP](#)**Venda R\$ 585.000**

condomínio não informado

IPTU não informado

48000 m²**Seja o primeiro a saber das novidades!**

Baixe o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Baixar Aplicativo](#)



[Terrenos, Lotes e Condom...](#) ▾ / [Santa Ines](#)

REF: 5390 - Oportunidade unica, terreno de...

lote/terreno para comprar em
[Santa Ines, Caieiras - SP](#)



Venda R\$ 550.000

condomínio não informado

IPTU R\$ 150



52699 m²



Seja o primeiro a saber das novidades!

Baixe o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Baixar Aplicativo



23 fotos

Lote/Terreno à Venda, 400000 m² por R\$ 3.500.000

Área Rural - Area Rural de Mairipora, Mairiporã - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. D-0057

400000m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Lote/Terreno para venda com 400000 metros quadrados em Área Rural de Mairiporã - Mairiporã - SP



FICA AS MARGENS DA RODOVIA FERNÃO DIAS - VILA ROSA-- PICO DO OLHO D`AGUA - MAIRIPORA

23 KM DE SÃO PAULO .

FICA a 2 km do CENTRO DE MAIRIPORA

TERRENO - 400.000 m² (tem uma parte com vegetação nativa de eucaliptos)

INCORPORAÇÃO para LOTEAMENTO Ideal para loteamento de médio/alto padrão, destinado a chácaras de 5.000m² cada e coeficiente de 1.000m² à construir! LOGÍSTICA (PORTO SECO). Com um exponencial coeficiente de 80.000m² para construir galpões e etc. * Ideal para área de logística em geral: Centro Comercial e/ou Empresarial; Polo de Distribuição; * Self Storage (locação de unidades autônomas (box)) * Condomínio Polo e/ou Loteamento industrial; * Empresas de Transporte de

COMPRA

R\$
3.500.000

CondomínioNão
informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
AMC IMÓVEIS



Contato por

[WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

[WhatsApp](#)

[Contato](#)



4 fotos

Fazenda/Sítio à Venda, 124077 m² por R\$ 1.985.232

Rua Pio XII - Centro, Mairiporã - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. PS117031

124077m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$
1.985.232

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 100

Sítio de 124.077m², cercado, frente para o asfalto, localização privilegiada dos cinco lagos



UMA GLEBA DE TERRAS, situada na zona rural deste distrito, município e comarca de Mairiporã, SP, no Bairro das Pedras (ou Capovinha), com as seguintes divisas e confrontações: ?começam no marco nº 1, cravado a margem da Estrada Municipal que do Bairro vai a Mairiporã, onde confrontam com terras do loteamento ?Recanto Céu Azul?; deste ponto seguem margeando a Estrada Municipal em direção a Mairiporã, passando por uma rua de servidão do referido loteamento Recanto Céu Azul, medindo em curvas 456,00 metros até encontrarem o marco nº 2 cravado na confluência com outra estrada; deste ponto seguem pela Estrada da esquerda, medindo em curvas 163,50 metros até encontrarem o marco nº 3 cravado ao pé de um mourão de linha de Alta Tensão da CESP, que se acha a margem da Estrada; deste ponto seguem à esquerda margeando a faixa da linha elétrica, confrontando com Shigueaki Torigoe, com o rumo de 72° 35' SE, medindo 580,30 metros ate encontrarem o marco nº 4 cravado à margem da rua Recanto do Céu Azul do

ANUNCIANTE

Pasquale Sacco

Imobiliária LTDA

Me


[Quero visitar](#)
[Quero mais](#)
[informações](#)
(11)

[VER](#)
[TELEFONE](#)
[Contatar anunciante](#)



2 fotos

Lote/Terreno à Venda, 41300 m² por R\$ 7.434.000

Villa Verde, Franco da Rocha - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AR002371

41300m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

área - Villa Verde - Franco da Rocha



41.300 metros quadrados e está localizado na antiga estrada de Campinas, a Rodovia Tancredo de Andrade Neves, Km 41. Ideal para loteamentos de casas ou apartamentos, ou para galpões de logística. O valor para a venda do imóvel é de R\$ 180,00 o metro quadrado; Aceito parceria de incorporadoras, contanto que 60% do valor seja em dinheiro.

Para mais informações entre em contato com a MANHATTAN Imóveis -

[Ler mais](#)

COMPRA

**R\$
7.434.000**Condomínio Não
informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

MH3 Imóveis



Contato por

[WhatsApp
Quero visitar](#)[WhatsApp](#)[Contato](#)