

Eng<sup>o</sup>. Carlos Henrique Jafelicci  
"Avaliações - Perícias - Consultorias"

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU/SP**

PROCESSO N<sup>o</sup>. 0006580-42.2015.8.26.0286

CARTA PRECATÓRIA (Atos Executórios)

Requerente: BANCO BRADESCO S.A.

Requerida: CONSTRUTORA HUDSON LTDA.

**Carlos Henrique Jafelicci**, Perito Judicial, designado para atuar no feito acima destacado, tendo completado o estudo técnico processual e executado as vistorias necessárias, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para apresentar o

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

em atendimento à determinação de fls. 20, razão que o impele a requerer a formal juntada do trabalho que acompanha esta inicial.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Itu/SP, 22 de janeiro de 2016



Eng<sup>o</sup>. Carlos Henrique Jafelicci  
Perito Judicial

*Eng.º Carlos Henrique Jafelicci*  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

**PROCESSO Nº. 0006580-42.2015.8.26.0286**  
**2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU/SP**  
**CARTA PRECATÓRIA (Atos Executórios)**

Requerente: **BANCO BRADESCO S.A.**

Requerida: **CONSTRUTORA HUDSON LTDA.**

## 1. FINALIDADE

Proceder à avaliação (fls. 02/03) do bem penhorado e registrado à margem da matrícula nº. 073137, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Itu/SP (fls. 05/08).

Trata-se de terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a **Rua Quarenta e Cinco**, constituído pelo **Lote 02**, da **Quadra 92**, do loteamento fechado denominado "**Parque Terras de Santa Cecília**", bairro Pinheirinho, na cidade de Itu/SP, também identificado como **TERRAS II de São José - Golfe/Hípica/Tênis**, acesso pela Rodovia SP-79 (Waldomiro Corrêa de Camargo), proximidades do quilômetro 57 (Km-57), pista sentido Itu.

O lote está registrado na matrícula nº. **073137**, do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP (fls. 05/08), com **superfície definida e descrita** contendo área de **2.160,00m<sup>2</sup>**.

O contribuinte municipal do lote está identificado sob o nº. **21.0102.00.0002.000** - **Rua Quarenta e Cinco**, caracterizado pelo **Lote 02**, da **Quadra 92**, loteamento fechado "**TERRAS II de São José**" (Parque Terras de Santa Cecília), Bairro do Pinheirinho, Itu/SP.

**DESCRIÇÃO:** Terreno urbano, sem benfeitorias, com frente para a **Rua Quarenta e Cinco**, onde mede **36,00 metros**, igual medida nos fundos; **60,00 metros** da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 01, pelo lado esquerdo com o lote 03 e nos fundos com a **Área Verde 13**, encerrando uma superfície de **2.160,00m<sup>2</sup>** (dois mil cento e sessenta metros quadrados).

47  
MA

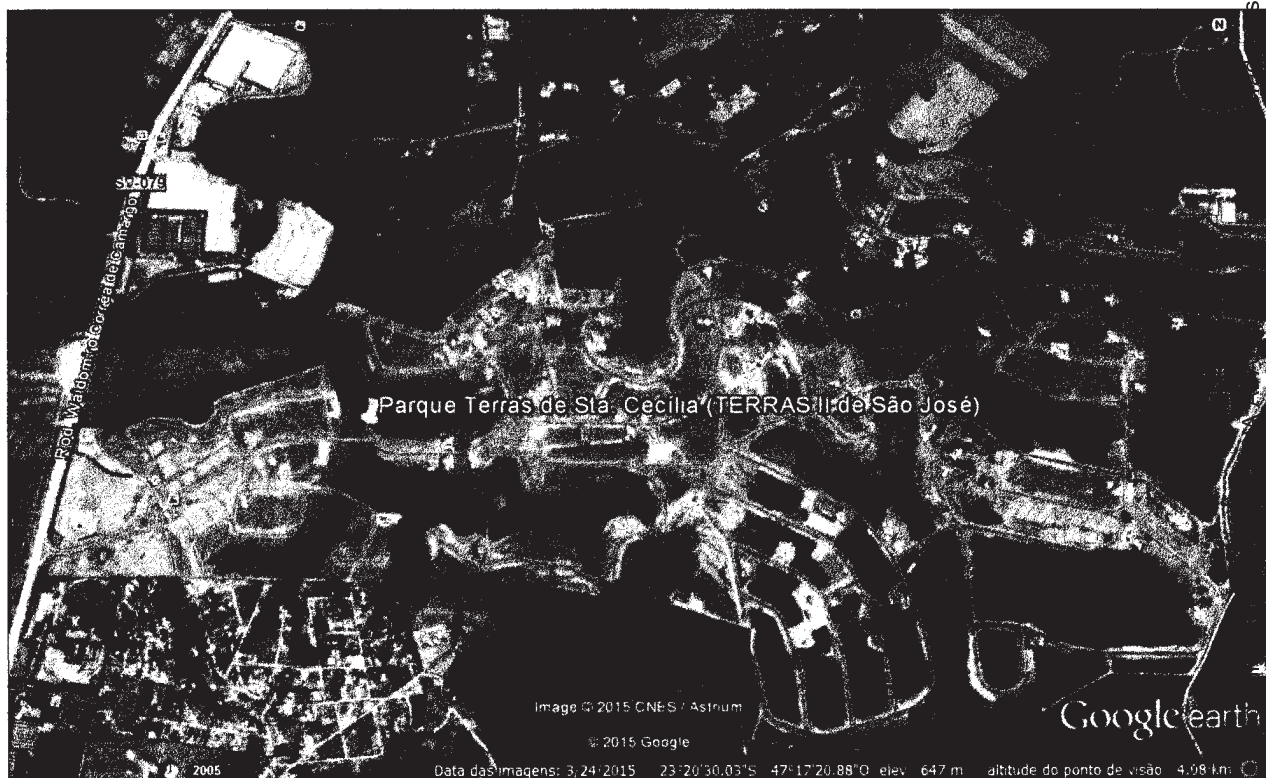
**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

## 2. VISTORIA

A vistoria física foi realizada no dia 29/12/2015. Fomos recebidos pela corretora de imóveis da SenparTerras Imobiliária, Sra. Maria Lúcia Oliveira, CRECI 46969, fones 11 9.9478-9270 ou 11 4024-3463.

Trata-se de terreno vago, sendo beneficiado pelos melhoramentos necessários e disponibilizados no empreendimento imobiliário, vias asphaltadas, rede de energia elétrica subterrânea, rede de água encanada, rede coletora de esgotos, rede de telefonia, entre outros.

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



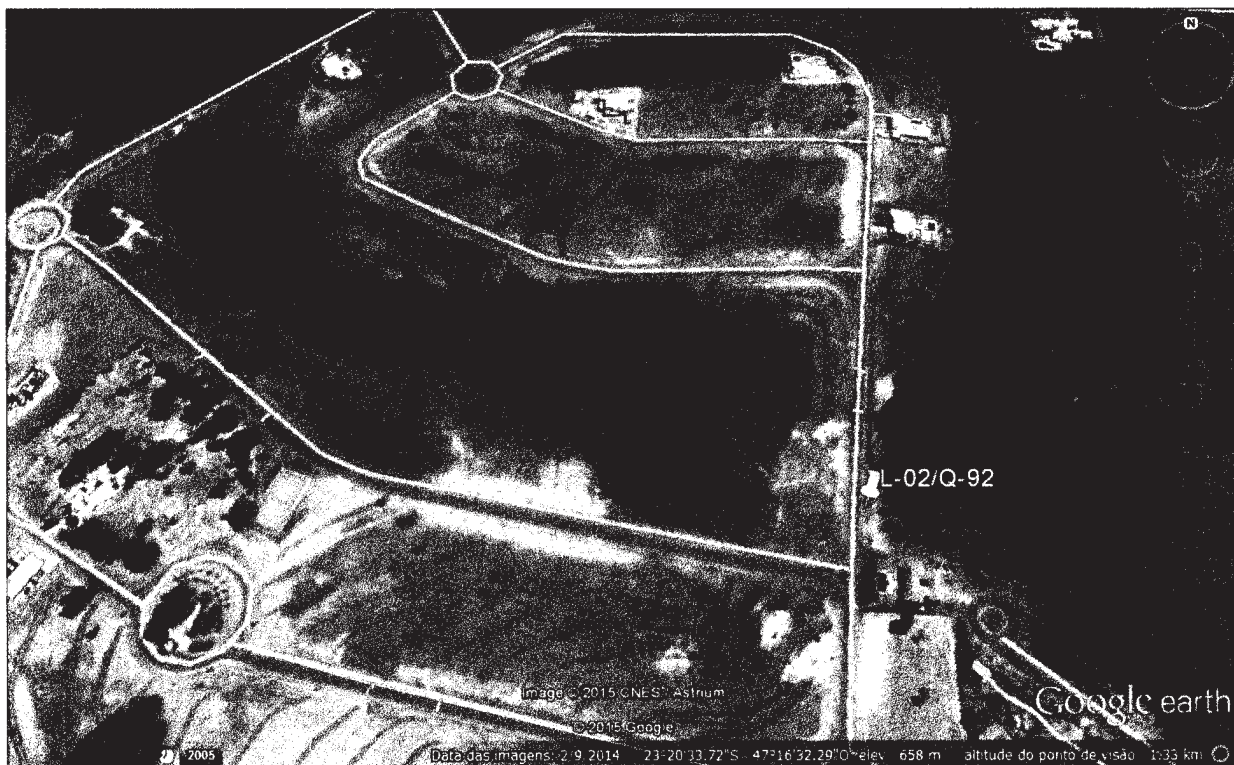
**IMAGEM DE SATÉLITE 01** — Vista geral do empreendimento Parque Terras de Santa Cecília (TERRAS II de São José), localizado no bairro Pinheirinho, com acesso pela Rodovia SP-78 Km 57 (Rodovia Waldomiro Corrêa de Camargo), lado direito, pista sentido Itu.

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

*Handwritten signature/initials*



**IMAGEM DE SATÉLITE 02** — Ilustração de parte das quadras e vias internas do loteamento fechado TERRAS II de São José, nas proximidades do Lote 02, da Quadra 92.



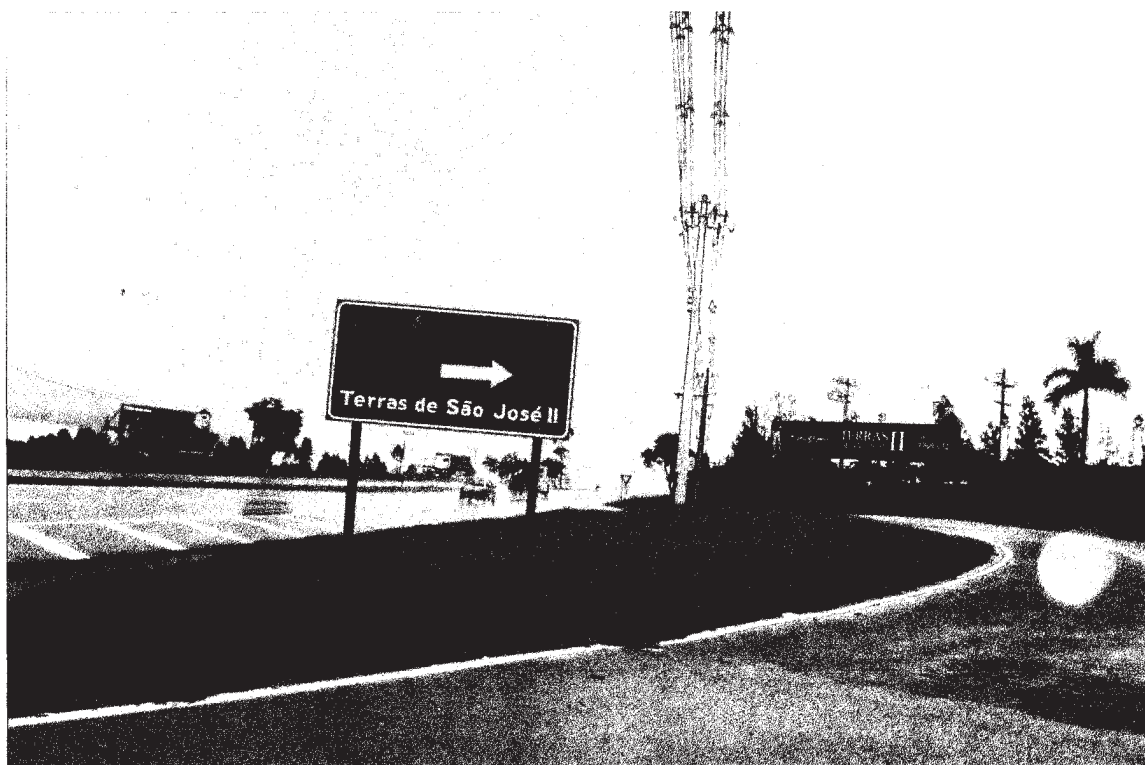
**IMAGEM DE SATÉLITE 03** — Aproximando o ângulo de tomada das imagens anteriores, uma vista do posicionamento do Lote 02, na Quadra 92, melhor caracterizado adiante, nas fotografias lançadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA APARECIDA DE JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

*Handwritten signature/initials*

*h9  
ma*

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**



**FOTO 01** — Vista da Rodovia SP-79 à esquerda (pista sentido Itu - Km 57) e acesso ao empreendimento TERRAS II de São José (Parque Terras de Santa Cecília).



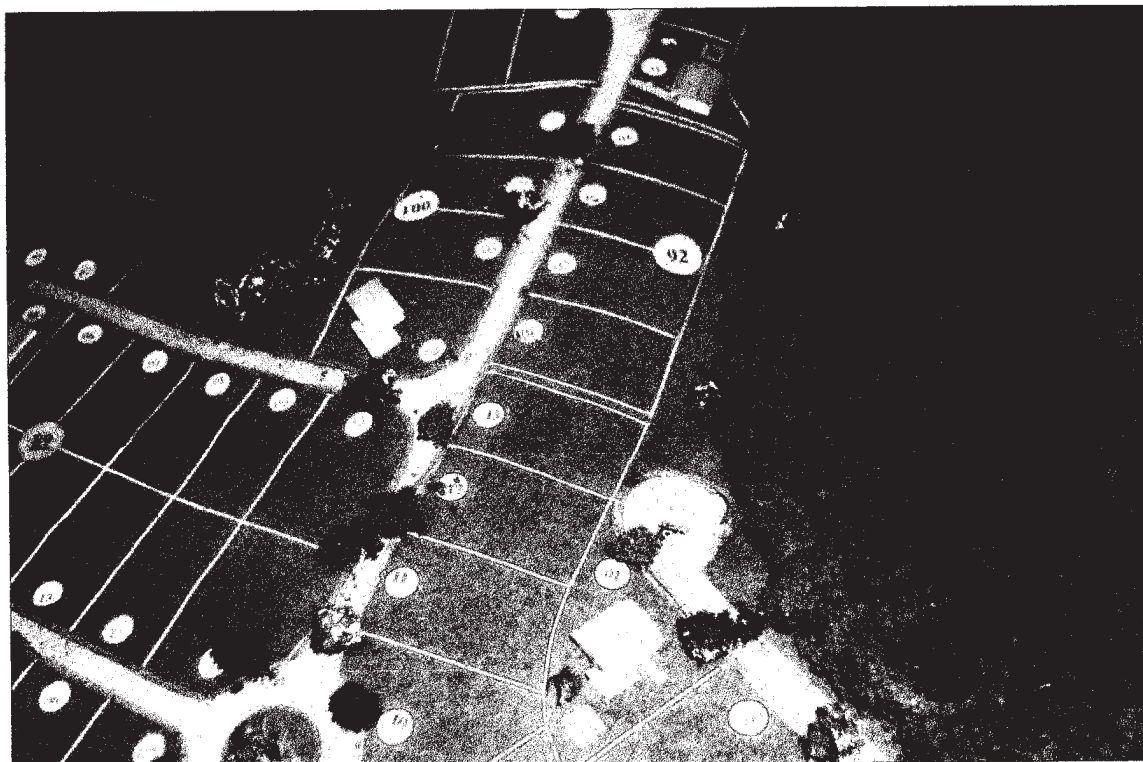
**FOTO 02** — Vista da Alameda principal de acesso à portaria do empreendimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA APARECIDA DE JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

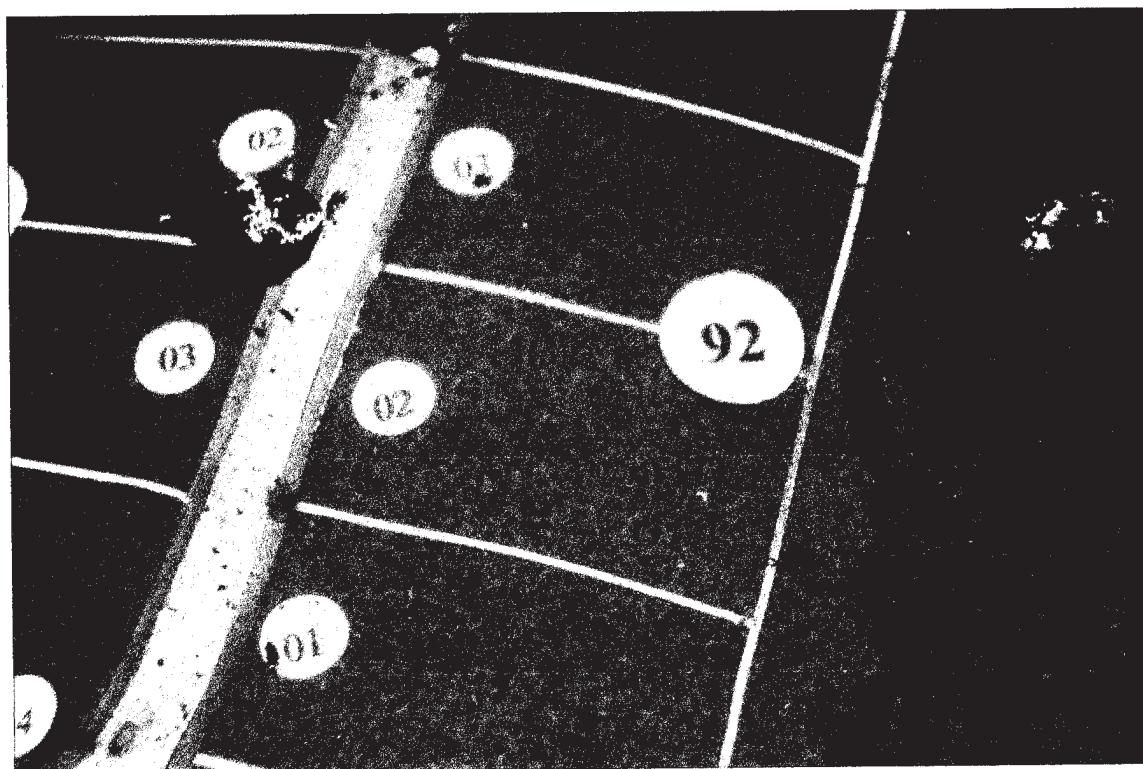
*[Handwritten signature]*

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

50  
 No



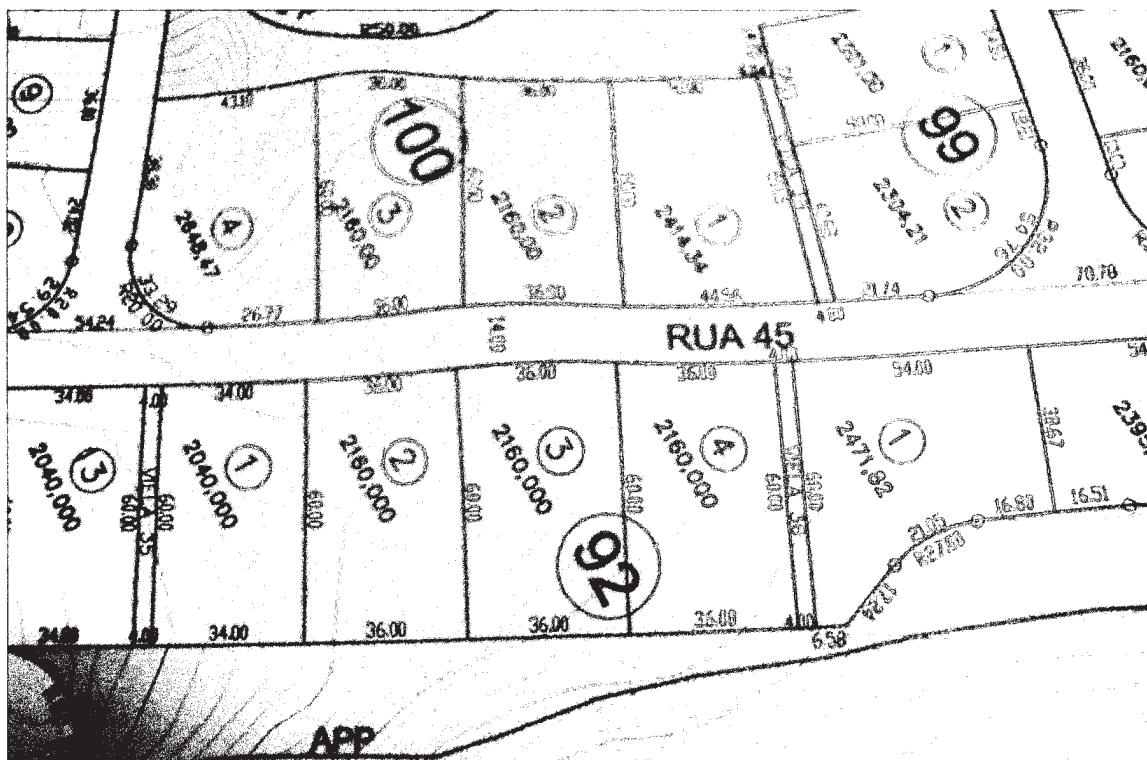
**FOTO 03** – Vista de parte da maquete em exposição no escritório de vendas. Posição do Lote 02, na Quadra 92. Os confrontantes: via de acesso, lotes 01 e 03 e a Área Verde, dados extraídos do projeto aprovado na municipalidade de Itu/SP.



**FOTO 04** – Aproximando a tomada anterior - Lote 02, Quadra 92 e confrontantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA APARECIDA DE JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**



**FOTO 05** — Vista de parte da Quadra 92 onde está contido o Lote 02 (objeto); os confrontantes: Rua 45, Lotes 01 e 03 e a Área Verde, dados extraídos do projeto aprovado na municipalidade de Itu/SP. No detalhe, o nivelamento do relevo.



**FOTO 06** — Vista do Lote 02, Quadra 92, situado na Rua Quarenta e Cinco. Estamos posicionados próximo à divisa lateral - Lote 02 (avaliando) e Lote 01 (confrontante). Identificação gravada no piso lateral do pavimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA APARECIDA DE JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

**Eng<sup>o</sup>. Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

52  
MAR



**FOTO 07** — No flagrante fotográfico, a identificação gravada do Lote 02 (avaliando) divisa com Lote 01 (confrontante), ambos com testada para a Rua Quarenta e Cinco.



**FOTO 08** — Outro ângulo do Lote 02 - Quadra 92 em avaliação. Proximidades da divisa lateral com o Lote 03, ambos com frente para a Rua Quarenta e Cinco.



**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**



**FOTO 09** — No detalhe, a divisa lateral gravada no pavimento - Lote 02 (avaliando) e o Lote 03 (confrontante), ambos com testada para a Rua Quarenta e Cinco.



**FOTO 10** — Vista do Lote 02 em avaliação, integrante da Quadra 92.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA APARECIDA DE JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

### 3. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a apuração do valor unitário básico do terreno será feito uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante coleta de assemelhados no mercado imobiliário local.

A homogeneização da pesquisa de preços para a situação paradigma adotada foi feita mediante utilização dos fatores elasticidade, localização, testada, profundidade, topografia e superfície, convergindo para a cifra unitária, válida para o mês de janeiro/2016, de R\$ 277,22/m<sup>2</sup> (vide Anexo).

#### 3.1. ELASTICIDADE (F<sub>E</sub>)

Pondera a sobre-estimativa natural dos dados de mercado, de acordo com o critério descrito na tabela abaixo:

**TABELA 1 - Fatores de elasticidade**

TIPO DE EVENTO	F <sub>E</sub>
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

#### 3.2 LOCALIZAÇÃO (F<sub>L</sub>)

Pondera a relação entre os valores de mercado de dois ou mais terrenos, em função da localização do imóvel, pela razão direta entre "pesos" apurados a partir de consulta expedita ao mercado imobiliário local.

$$F_L = \left( \frac{I_{FE}}{I_{FP}} \right)$$

Onde: I<sub>FE</sub> - "peso" do elemento paradigma;  
 I<sub>FP</sub> - "peso" do elemento pesquisado.



55  
MMA

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

### 3.3 FRENTE (F<sub>F</sub>)

Pondera a relação entre o valor de mercado de um determinado terreno e a extensão de sua testada ou frente para a via pública, conforme relação abaixo, tendo como referência a testada do imóvel paradigma (F<sub>R</sub>):

$$F_F = \left( \frac{F_E}{F_R} \right)^F$$

Onde: F<sub>E</sub> - Frente principal do terreno do elemento pesquisado;  
F<sub>R</sub> - Frente de referência do imóvel paradigma, de acordo com a zona considerada (10,00 m);  
F - Expoente do fator de frente, "0,25" para a zona de avaliação em tela.

### 3.4 PROFUNDIDADE (F<sub>P</sub>)

Pondera a relação entre o valor de mercado de um determinado terreno a sua profundidade equivalente, conforme relações abaixo:

1. Profundidade equivalente dentro dos limites da zona (P<sub>mi</sub> < P<sub>e</sub> < P<sub>ma</sub>):

$$F_P = 1,00$$

2. Profundidade equivalente abaixo do limite mínimo (P<sub>e</sub> < P<sub>mi</sub>):

$$F_P = \left( \frac{P_E}{P_{mi}} \right)^P$$

3. Profundidade equivalente acima do limite máximo (P<sub>e</sub> > P<sub>ma</sub>):

$$F_P = \left( \frac{P_{ma}}{P_E} \right) + \left( 1 - \frac{P_{ma}}{P_E} \right) \times \left( \frac{P_{ma}}{P_E} \right)^P$$

Onde: P<sub>E</sub> - Profundidade equivalente do terreno do elemento pesquisado;  
P<sub>mi</sub> - Profundidade de referência mínima para a zona considerada (20,00 m);  
P<sub>ma</sub> - Profundidade de referência máxima para a zona considerada (40,00 m);  
P - Expoente do coeficiente de profundidade ( 0,50 ).



56  
MA

**Eng<sup>o</sup>. Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

### 3.5 TOPOGRAFIA (F<sub>T</sub>)

Pondera a influência da topografia sobre o valor do imóvel, conforme relações abaixo:

$$F_T = \left( \frac{I_{TE}}{I_{TP}} \right)$$

Onde: I<sub>TE</sub> - Índice de topografia do elemento paradigma;  
I<sub>TP</sub> - Índice de topografia do elemento pesquisado.

**TABELA 2 – Índice de topografia.**

CARACTERÍSTICA	I <sub>T</sub>
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos entre 5% e 10%	0,90
Caído para os fundos entre 10% e 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Active até 10%	0,95
Active até 20%	0,90
Active acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m a 4,00m	0,90

### 3.6 SUPERFÍCIE (F<sub>S</sub>)

Pondera a influência da superfície sobre o valor do imóvel, conforme relações abaixo:

$$F_S = \left( \frac{I_{SE}}{I_{SP}} \right)$$

Onde: I<sub>SE</sub> - Índice de superfície do elemento paradigma;  
I<sub>SP</sub> - Índice de superfície do elemento pesquisado.

**TABELA 3 – Índice de superfície.**

CARACTERÍSTICA	I <sub>S</sub>
Seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o terreno, situado em posição mais alta	0,90
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

57  
MCA

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

### 3.7 VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO ( $V_{UH}$ )

O valor unitário homogeneizado para a situação paradigma ( $V_{UH}$ ) será apurado pela expressão abaixo:

$$V_{UH} = \left( \frac{V_T \times F_E - V_B}{\sum_1^3 F_{H(i)} - n + 1} \right)$$

Onde:  $V_T$  - Valor total em R\$ do elemento de pesquisa;  
 $F_E$  - Fator elasticidade;  
 $V_B$  - Valor da benfeitoria existente no elemento pesquisado, calculado conforme item 3.1.3;  
 $F_H$  - fatores de homogeneização utilizados;  
 $n$  - quantidade de fatores de homogeneização utilizados.

## 4. APURAÇÃO DE VALORES

### 4.1 TERRENO

#### DADOS

• Área	= 2.160,00 m <sup>2</sup>
• Vu	= R\$ 277,22/m <sup>2</sup>
• Fator Testada	= 1,00
• Fator Prof.	= 1,00
• Fator Topografia	= 1,00
• Fator Superfície	= 1,00

**Valor do Terreno = 2.160,00m<sup>2</sup> x R\$ 277,22/m<sup>2</sup> = R\$ 598.795,20**

### 4.2 BENFEITORIA

Não se aplica.

### 4.3 VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRENO

(seiscentos mil reais - em números redondos)

**Valor Total = R\$ 600.000,00**

DATA BASE - JANEIRO/2016

58  
MA

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Completadas as etapas de vistoria e avaliação técnica do objeto desta demanda, encerramos este trabalho que compreende quatorze (14) páginas digitalizadas de um só lado, todas numeradas ao seu lado direito inferior, incluindo esta última que datamos e assinamos.

Acompanha o ANEXO 01 - Pesquisa de Preços.

Itu/SP, 22 de janeiro de 2016



Eng°. Carlos Henrique Jafelicci  
Perito Judicial

## ANEXO 01

### PESQUISA DE PREÇOS

#### I - RESUMO

**MUNICÍPIO:** Itu/SP

**BAIRRO:** Pinheirinho - Condomínio Parque Terras de Santa Cecília  
(Condomínio TERRAS II de São José)

**ZONA DE USO:** Residencial Urbano - Condomínio Fechado

**IMÓVEL:** Lote apresentando relevo ondulado a plano, superfície seca e todos os melhoramentos comuns do empreendimento.

**CONCLUSÃO:** VALOR UNITÁRIO = R\$ 277,22/m<sup>2</sup>  
(DATA BASE - JANEIRO/2016)



**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

*GO*  
*mas*

**II - RESULTADOS:**

**Tabela 1 - Cálculo do valor unitário.**

#	VALOR (R\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )	T (m)	P (m)	FE	F <sub>L</sub>	F <sub>F</sub>	F <sub>P</sub>	F <sub>T</sub>	F <sub>S</sub>	V <sub>UT</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )
		2.160,00	36,00	60,00		100,00	1,00	1,00	0,95	1,00	
1	796.938,31	2.160,00	36,00	60,00	0,90	100,00	1,00	1,00	0,95	1,00	332,06
2	874.461,50	2.368,84	32,62	72,62	0,90	100,00	0,98	0,98	0,95	1,00	332,24
3	856.740,13	2.432,39	46,22	52,63	0,90	100,00	1,06	1,00	0,95	1,00	317,00
4	768.430,83	2.189,94	36,05	60,75	0,90	100,00	1,00	1,00	0,95	1,00	315,80
5	581.663,71	2.208,41	30,00	73,61	0,90	100,00	0,96	0,98	0,95	1,00	237,05
6	581.663,71	2.111,52	30,00	70,38	0,90	100,00	0,96	0,99	0,95	1,00	247,92
7	732.274,77	2.160,00	36,00	60,00	0,90	100,00	1,00	1,00	0,95	1,00	305,11
8	715.000,00	3.171,00	40,00	79,28	0,90	100,00	1,03	0,97	0,90	1,00	202,93
9	650.000,00	2.523,00	35,00	72,09	0,90	100,00	0,99	0,99	0,95	1,00	231,87
10	600.000,00	2.523,00	35,00	72,09	0,90	100,00	0,99	0,99	1,00	1,00	214,03

**Tabela 2 - Cálculo do valor unitário homogeneizado.**

#	TODOS	s/F <sub>L</sub>	s/F <sub>F</sub>	s/F <sub>P</sub>	s/F <sub>T</sub>	s/F <sub>S</sub>	NENHUM
1	332,06	332,06	332,06	332,06	332,06	332,06	332,06
2	346,14	346,14	337,58	340,53	346,14	346,14	332,24
3	297,80	297,80	317,00	297,80	297,80	297,80	317,00
4	315,72	315,72	315,83	315,69	315,72	315,72	315,80
5	252,86	252,86	241,39	248,10	252,86	252,86	237,05
6	262,60	262,60	250,76	259,49	262,60	262,60	247,92
7	305,11	305,11	305,11	305,11	305,11	305,11	305,11
8	215,33	215,33	221,60	208,34	203,94	215,33	202,93
9	237,01	237,01	235,33	233,51	237,01	237,01	231,87
10	207,61	207,61	206,21	204,69	218,78	207,61	214,03
<b>Média</b>	<b>277,22</b>	<b>277,22</b>	<b>276,29</b>	<b>274,53</b>	<b>277,20</b>	<b>277,22</b>	<b>273,60</b>
Desv. Pad.	48,92	48,92	49,85	50,22	49,05	48,92	51,42
CV	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,19

**Tabela 3 - Saneamento amostral.**

#	1º San.
1	332,06
2	346,14
3	297,80
4	315,72
5	252,86
6	262,60
7	305,11
8	215,33
9	237,01
10	207,61
<b>Média</b>	<b>277,22</b>
<b>Desvio</b>	<b>48,92</b>
CV	17,85%
LMáx	360,39
LMín	194,06

*CS*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA APARECIDA DE JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.



61  
MRA

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

**IV - ELEMENTOS DE PESQUISA:**

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº. 01 (OFERTA)**

**DATA: JANEIRO/2016**

**INFORMANTE:**

☛ SENPAR TERRAS Imobiliária  
 Maria Lúcia Oliveira (Malú) - Creci 46969  
 ☎ (11) 9.9478-9270 Res.: (11) 4024-3463  
 marialuciagalesi@terra.com.br

**TERRENO**

**LOCALIZAÇÃO**

Empreendimento: **TERRAS II de São José**  
 Bairro: **Pinheirinho - Itu**  
 Quadra: **92**  
 Lote: **04**

**DIMENSÕES**

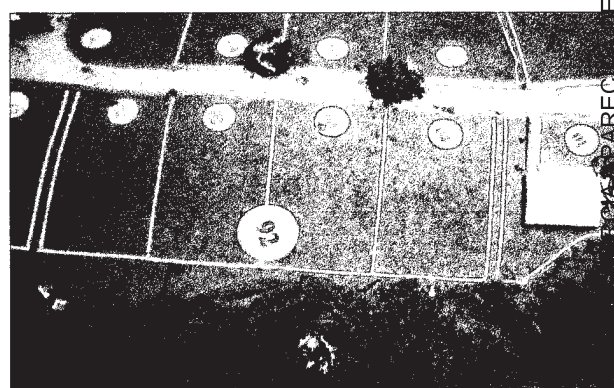
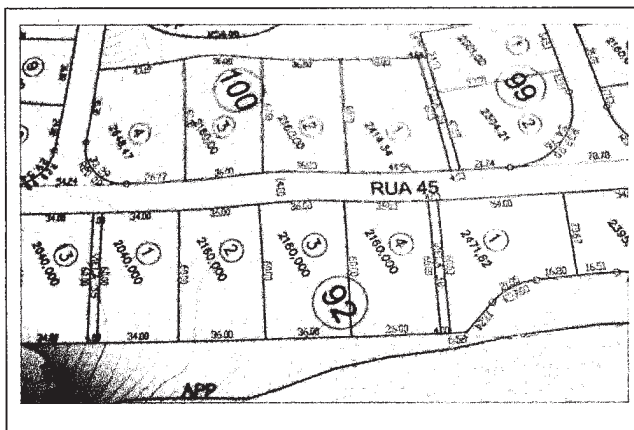
Área: **2.160,00m<sup>2</sup> - Lote 04/Quadra 92**  
 Testada: **36,00 metros - igual metragem nos fundos**  
 Profundidade: **60,00 metros**

**CARACTERÍSTICAS**

Topografia: **Aclivoso (favorável)**  
 Superfície: **Seca**  
 Melhoramentos: **Todos**

**PREÇO:**

**R\$ 796.938,31 (tabela da corretora)**



Handwritten signature or initials.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE JAFELICCI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F. E JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33.

62  
VARR

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº. 02 (OFERTA)**

**DATA: JANEIRO/2016**

**INFORMANTE:**

☛ **SEMPAR TERRAS Imobiliária**  
 Maria Lúcia Oliveira (Malú) - Creci 46969  
 ☎ (11) 9.9478-9270 Res.: (11) 4024-3463  
 marialuciagalesi@terra.com.br

**TERRENO**

**LOCALIZAÇÃO**

Empreendimento: **TERRAS II de São José**  
 Bairro: **Pinheirinho - Itu**  
 Quadra: **48**  
 Lote: **09**

**DIMENSÕES**

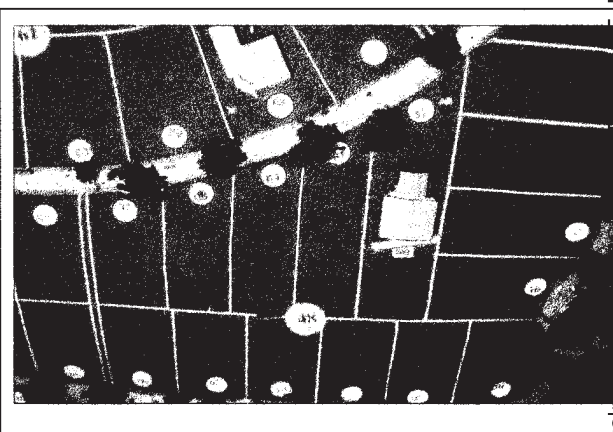
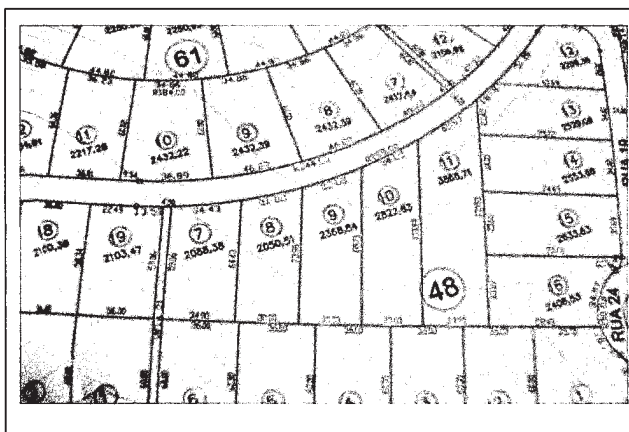
Área: **2.368,84m<sup>2</sup> - Lote 09/Quadra 48**  
 Testada: **32,62m / fundos=30,00m / lateral D=72,96m / lateral E=85,71m**  
 Profundidade: **79,34 metros (média)**

**CARACTERÍSTICAS**

Topografia: **Aclivoso (favorável)**  
 Superfície: **Seca**  
 Melhoramentos: **Todos**

**PREÇO:**

**R\$ 874.461,50 (tabela da corretora)**



*(Handwritten signature)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE JAFELICCI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

63  
MBA

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº. 03 (OFERTA)**

**DATA: JANEIRO/2016**

**INFORMANTE:**

☛ **SEMPAR TERRAS Imobiliária**  
 Maria Lúcia Oliveira (Malú) - Creci 46969  
 ☎ (11) 9.9478-9270 Res.: (11) 4024-3463  
 marialuciagalesi@terra.com.br

**TERRENO**

**LOCALIZAÇÃO**

Empreendimento: **TERRAS II de São José**  
 Bairro: **Pinheirinho - Itu**  
 Quadra: **61**  
 Lote: **09**

**DIMENSÕES**

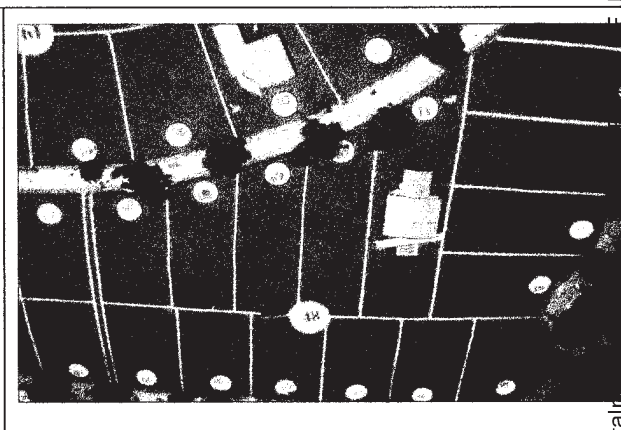
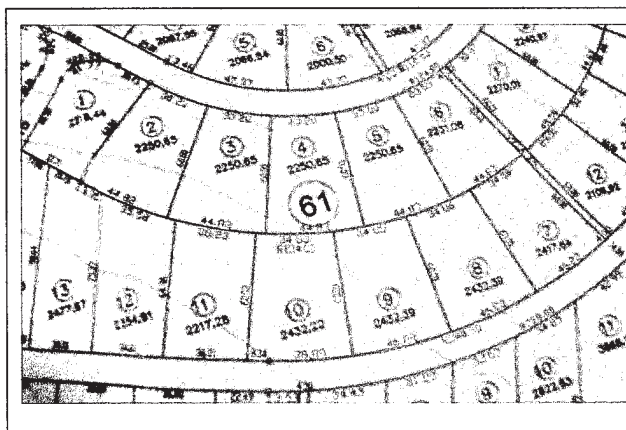
Área: **2.432,39m<sup>2</sup> - Lote 09/Quadra 61**  
 Testada: **46,22 metros - metragem nos fundos = 34,86 metros**  
 Profundidade: **60,00 metros (ambos os lados)**

**CARACTERÍSTICAS**

Topografia: **suave**  
 Superfície: **Seca**  
 Melhoramentos: **Todos**

**PREÇO:**

**R\$ 856.740,13 (tabela da corretora)**



*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Henrique Jafelicci. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabit/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F. JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33.

64  
MMA

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº. 04 (OFERTA)**

**DATA: JANEIRO/2016**

**INFORMANTE:**

☛ **SEMPAR TERRAS Imobiliária**  
 Maria Lúcia Oliveira (Malú) - Creci 46969  
 ☎ (11) 9.9478-9270 Res.: (11) 4024-3463  
 mariaLuciagalesi@terra.com.br

**TERRENO**

**LOCALIZAÇÃO**

Empreendimento: **TERRAS II de São José**  
 Bairro: **Pinheirinho - Itu**  
 Quadra: **81**  
 Lote: **02**

**DIMENSÕES**

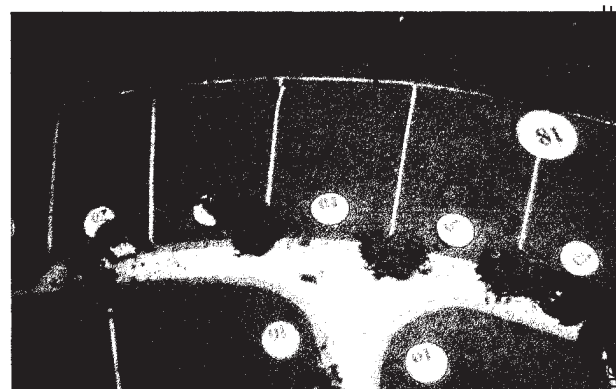
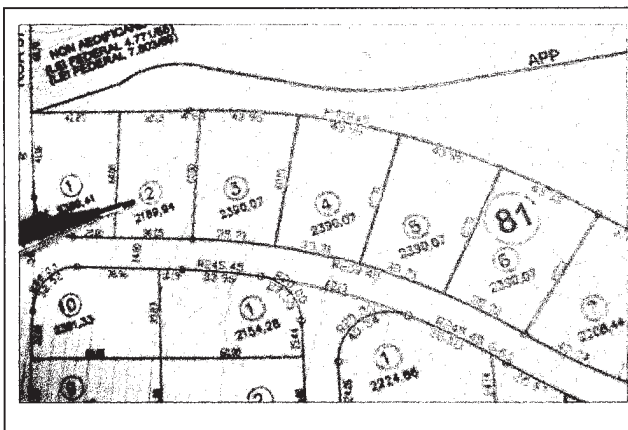
Área: **2.189,94m<sup>2</sup> - Lote 02/Quadra 81**  
 Testada: **36,05 metros - metragem nos fundos = 32,12 metros**  
 Profundidade: **60,00 metros**

**CARACTERÍSTICAS**

Topografia: **Suave**  
 Superfície: **Seca**  
 Melhoramentos: **Todos**

**PREÇO:**

**R\$ 768.430,83 (tabela da corretora)**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE JAFELICCI, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabit/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

65  
MEX

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº. 05 (OFERTA)**

**DATA: JANEIRO/2016**

**INFORMANTE:**

☛ **SEMPAR TERRAS Imobiliária**  
 Maria Lúcia Oliveira (Malú) - Creci 46969  
 ☎ (11) 9.9478-9270 Res.: (11) 4024-3463  
 marialuciagalesi@terra.com.br

**TERRENO**

**LOCALIZAÇÃO**

Empreendimento: **TERRAS II de São José**  
 Bairro: **Pinheirinho - Itu**  
 Quadra: **90**  
 Lote: **04**

**DIMENSÕES**

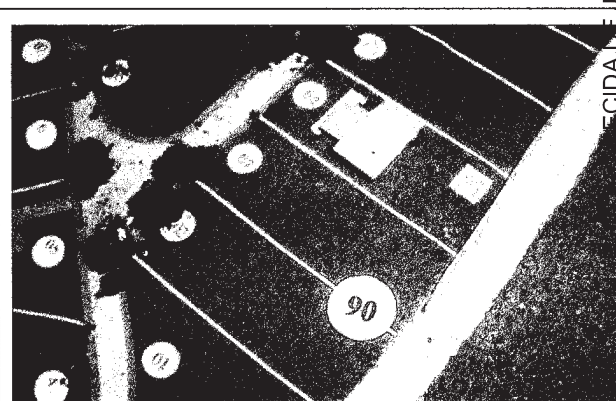
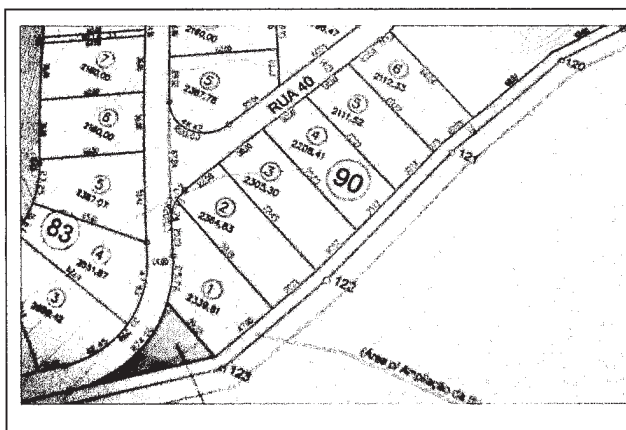
Área: **2.208,41m<sup>2</sup> - Lote 04/Quadra 90**  
 Testada: **30,00m / fundos=30,17m / lateral D=75,23m / lateral E=72,00m**  
 Profundidade: **73,62 metros (média)**

**CARACTERÍSTICAS**

Topografia: **Suave**  
 Superfície: **Seca**  
 Melhoramentos: **Todos**

**PREÇO:**

**R\$ 581.663,71 (tabela da corretora)**



*Handwritten signature or initials.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE JAFELICCI, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

66  
MCA

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº. 06 (OFERTA)**

**DATA: JANEIRO/2016**

**INFORMANTE:**

☛ **SEMPAR TERRAS Imobiliária**  
 Maria Lúcia Oliveira (Malú) - Creci 46969  
 ☎ (11) 9.9478-9270 Res.: (11) 4024-3463  
 marialuciagalesi@terra.com.br

**TERRENO**

**LOCALIZAÇÃO**

Empreendimento: **TERRAS II de São José**  
 Bairro: **Pinheirinho - Itu**  
 Quadra: **90**  
 Lote: **05**

**DIMENSÕES**

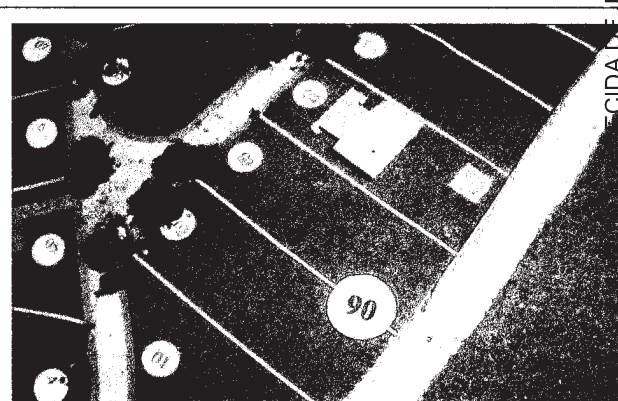
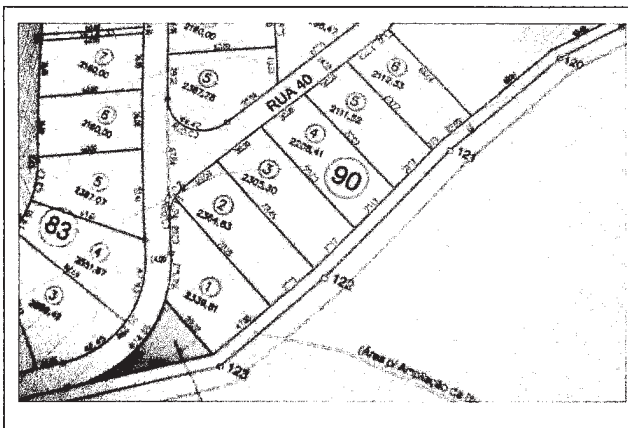
Área: **2.111,52m<sup>2</sup> - Lote 05/Quadra 90**  
 Testada: **30,00m / fundos=30,17m / lateral D=72,00m / lateral E=68,77m**  
 Profundidade: **70,39 metros (média)**

**CARACTERÍSTICAS**

Topografia: **Suave**  
 Superfície: **Seca**  
 Melhoramentos: **Todos**

**PREÇO:**

**R\$ 581.663,71 (tabela da corretora)**



*(Handwritten signature)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE JAFELICCI, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

67  
MMA

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº. 07 (OFERTA)**

**DATA: JANEIRO/2016**

**INFORMANTE:**

☛ **SEMPAR TERRAS Imobiliária**  
 Maria Lúcia Oliveira (Malú) - Creci 46969  
 ☎ (11) 9.9478-9270 Res.: (11) 4024-3463  
 marialuciagalesi@terra.com.br

**TERRENO**

**LOCALIZAÇÃO**

Empreendimento: **TERRAS II de São José**  
 Bairro: **Pinheirinho - Itu**  
 Quadra: **82**  
 Lote: **04**

**DIMENSÕES**

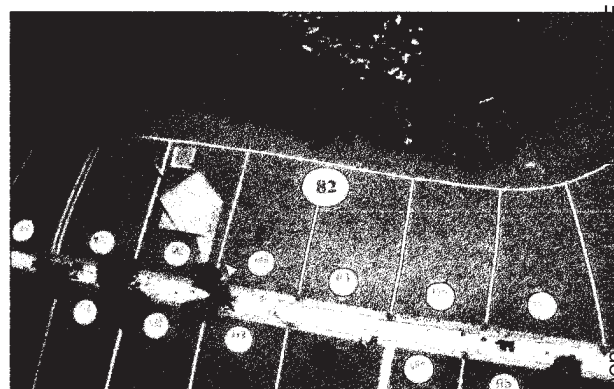
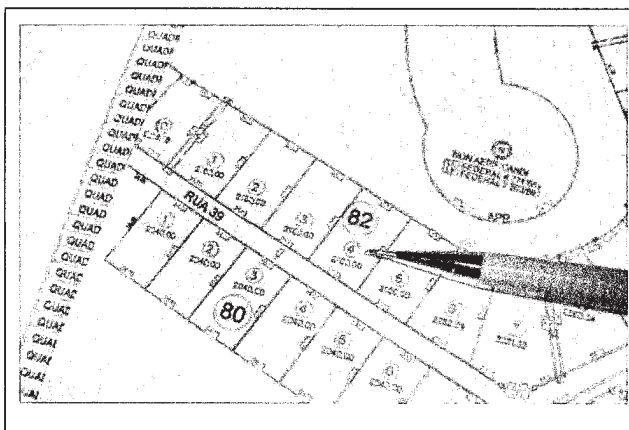
Área: **2.160,00m<sup>2</sup> - Lote 04/Quadra 82**  
 Testada: **36,00 metros - igual metragem nos fundos**  
 Profundidade: **60,00 metros**

**CARACTERÍSTICAS**

Topografia: **Suave**  
 Superfície: **Seca**  
 Melhoramentos: **Todos**

**PREÇO:**

**R\$ 732.274,77 (tabela da corretora)**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.

**Eng.º Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº. 08 (OFERTA)**

**DATA: JANEIRO/2016**

**INFORMANTE:** **GoldWell Banker Negócios Imobiliários**  
**(11) 5535-1515**  
**www.cbazureimoveis.com.br**

**TERRENO**

**LOCALIZAÇÃO**

**Empreendimento:** **TERRAS II de São José**  
**Bairro:** **Pinheirinho - Itu**  
**Quadra:** -  
**Lote:** -

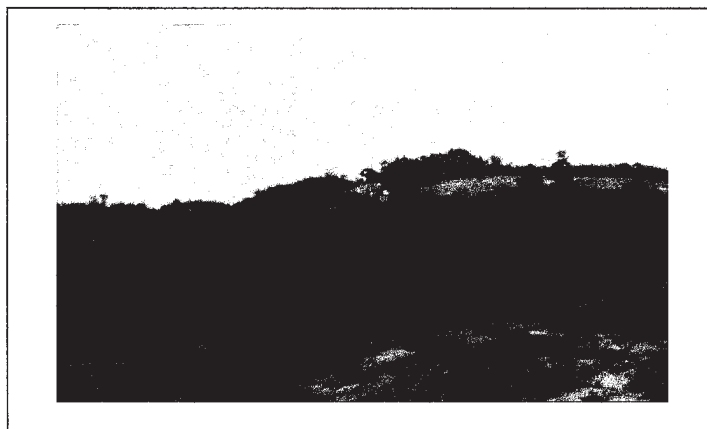
**DIMENSÕES**

**Área:** **3.171,00m<sup>2</sup>**  
**Testada:** **40,00 metros (estimado)**  
**Profundidade:** **79,28 metros**

**CARACTERÍSTICAS**

**Topografia:** **Suave**  
**Superfície:** **Seca**  
**Melhoramentos:** **Todos**

**PREÇO:** **R\$ 715.000,00**



*Handwritten signature or initials.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA APARECIDA DE JESUS, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017912-95.2014.8.26.0068 e código 441F43F.





**Eng<sup>o</sup>. Carlos Henrique Jafelicci**  
**"Avaliações - Perícias - Consultorias"**

ELEMENTO DE PESQUISA N<sup>o</sup>. 10 (OFERTA)

DATA: JANEIRO/2016

**INFORMANTE:**  **Dennes Imóveis**  
 **(11) 4033-3232**  
[www.dennes.com.br](http://www.dennes.com.br)

**TERRENO****LOCALIZAÇÃO**

Empreendimento: **TERRAS II de São José**  
 Bairro: **Pinheirinho - Itu**  
 Quadra: **-**  
 Lote: **-**

**DIMENSÕES**

Área: **2.867,00m<sup>2</sup>**  
 Testada: **40,00 metros (estimado)**  
 Profundidade: **71,68 metros**

**CARACTERÍSTICAS**

Topografia: **Declive**  
 Superfície: **Seca**  
 Melhoramentos: **Todos**

**PREÇO:** **R\$ 600.000,00**

