

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - ABRIL 2026

Foto 01 - Vista torre



ENDEREÇO

**Rua Wilson Ribeiro Bonfim, 94 – Apto 2011
CEP 04653-230
Vila Inglesa – São Paulo – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	20
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	27
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	27
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	28
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	29
15. CONCLUSÃO	30
16. ASSINATURA/QR CODE CERTIFICADOR.....	32
17. ABREVIATURAS	33
18. CURRÍCULO	34
19. ANEXOS.....	36

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Condomínio Vibra Interlagos

CNPJ: 49.420.497/0001-96

1.2 - Data da referência da pesquisa: 29 de abril de 2026

1.3 - Data da vistoria: 24 de abril de 2026

1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas.

1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito na matrícula **489.329** cujo os **direitos contratuais estão penhorados** nos autos do processo **0012166-87.2025.8.26.0002**.

1.6 - Categoria do IA: Apartamento residencial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 3 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, 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, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - 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. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula **489.329** junto ao 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos foi possível conhecer o imóvel juntamente com o Sr. Cesar (requerido), este que forneceu acesso, acompanhou e prestou as informações necessárias para a demanda. Importante destacar que presente na diligência só esteve presente a parte requerida.

4.2 - O imóvel se caracteriza como apartamento residencial, localizado no 20º andar, composto por sala de estar e jantar, cozinha com área de serviços, banheiro e dois dormitórios totalizando **34,20m²** de área privativa, e 14,48m² relativo a áreas comuns, sem vaga de garagem.

4.3 - Localizado em condomínio vertical de apartamentos em torre única, na totalidade de 314 unidades autônomas, ainda contando com 106 vagas de automóveis e 30 vagas destinadas para motos.

4.4 - Portaria com porteiro, reconhecimento facial, portão eletrônico, monitoramento por câmeras, brinquedoteca, academia, área gourmet, piscina, quadra, elevadores e mercadinho express ajudam a compor a infraestrutura do empreendimento.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

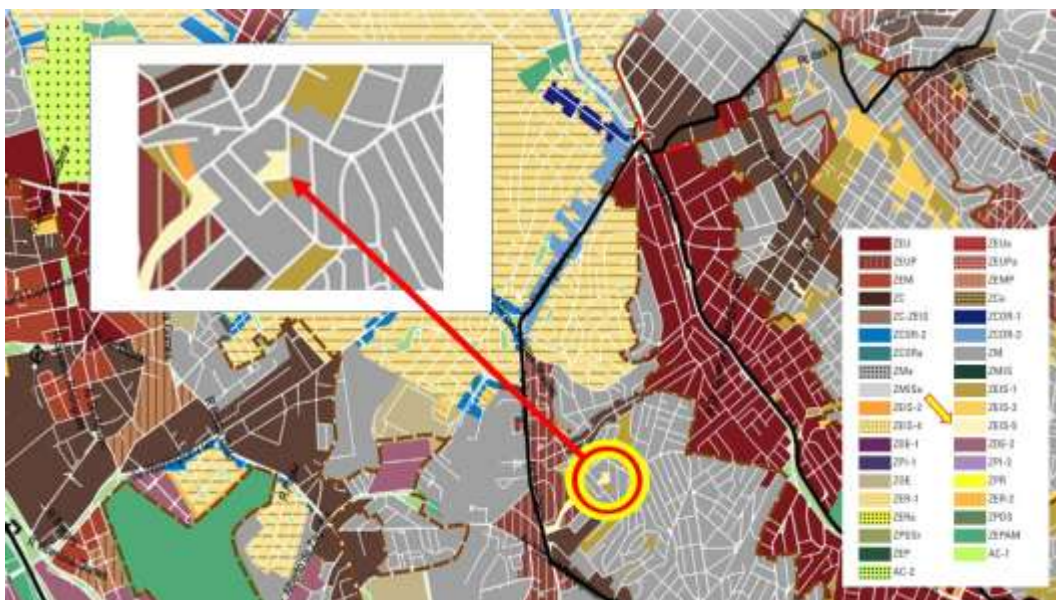
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado na Rua Wilson Ribeiro Bonfim, local onde sua predominância é de imóveis residências, de padrões e tamanhos distintos, que são servidos de asfalto, rede de iluminação pública, coleta de lixo, rede de água e esgoto a título de infraestrutura básica.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Localizado na zona sul de São Paulo, mais precisamente na Vila Inglesa região de Interlagos, próximo de avenidas de grande importância na mobilidade, como a Av. Interlagos, Av. Washington Luís e Av. Ver. João de Luca. Escolas, Creches, Subprefeitura, Ubs, Shopping Center, comércio variado e transporte público são presentes na região.

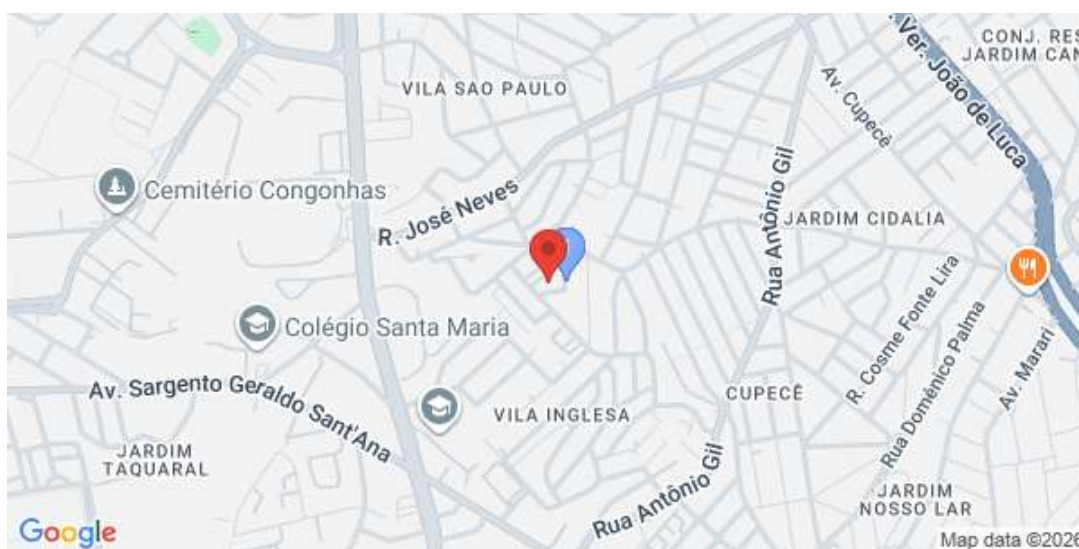
6.2 - De acordo com o plano diretor municipal, a região onde o imóvel está localizado é zoneamento ZM (zona mista), com a ressalva de que o perímetro exato do condomínio é ZEIS-5 (zona de interesse social).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 120.013.0007-6 (área maior)

8.2 - De acordo com o requerido, o IPTU ainda não foi individualizado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista torre



Foto 03 - Entrada de pedestres



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - Entrada de veículos



Foto 05 - Vista rua



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Hall de entrada



Foto 07 - Estacionamento motos



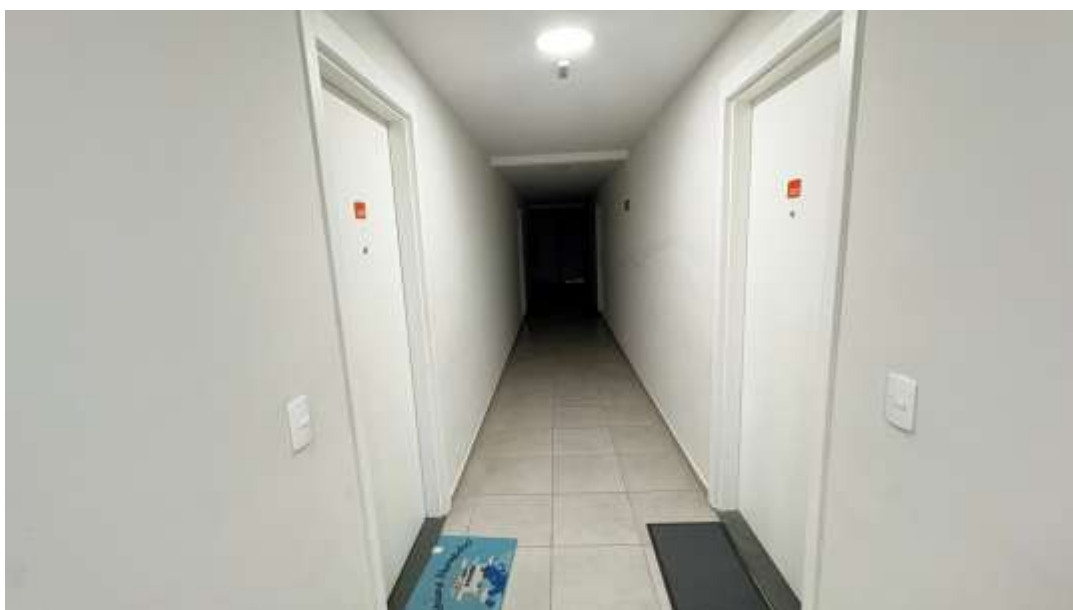
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - Entrada



Foto 09 - Corredor



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - Entrada unidade



Foto 11 - Sala



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 - Cozinha e área de serviços



Foto 13 - Banheiro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 - Dormitório 1



Foto 15 - Dormitório 2



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - Planta da unidade



Foto 17 - Estacionamento coberto



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 - Mercadinho



Foto 19 - Mercadinho



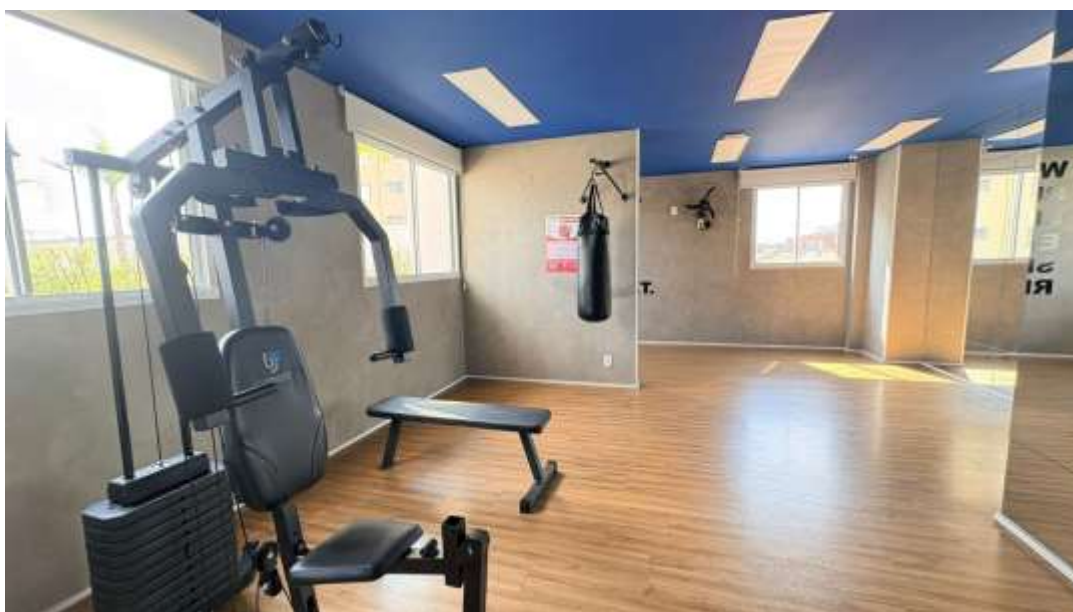
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 20 - Brinquedoteca



Foto 21 - Academia



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 22 - Playground



Foto 23 - Piscina



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 24 - Área gourmet



Foto 25 - Elevadores



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 26 - Quadra



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

FONTE DE PESQUISA: Claudia Ferreira Imóveis (<https://claudiaferreiraimoveis.com.br/imoveis/jardim-marajoara/91670>)

R₁ – Valor R\$ 333.000,00 – com 36.00 m². Custo por m² R\$ 9.250,00 (nove mil duzentos e cinquenta reais)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



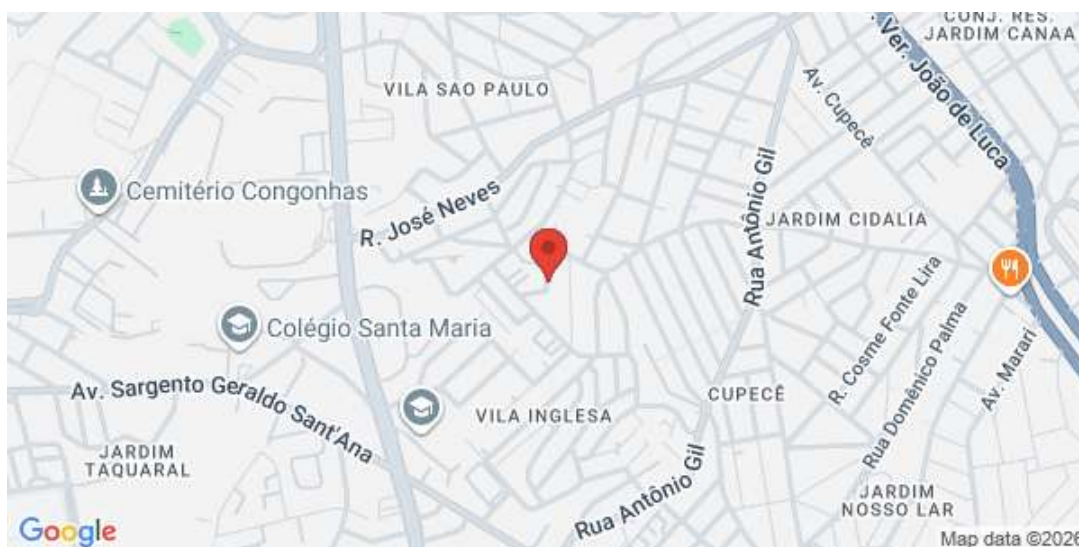
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Scheid Imóveis (www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-vila-inglesa-36m2-2dormitorios/SG5933)

R₂ – Valor R\$ 252.000,00 – com 36,00 m². Custo por m² R\$ 7.000,00 (sete mil reais)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



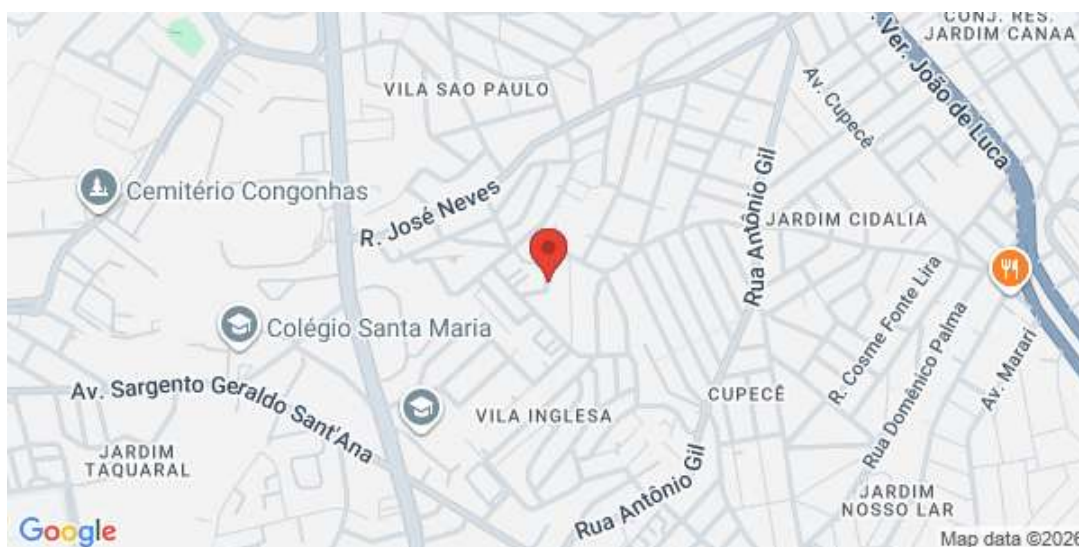
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Scheid Imóveis (www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-vila-inglesa-34m2-2dormitorios/MR101354)

R₃ – Valor R\$ 212.400,00 – com 34.00 m². Custo por m² R\$ 6.247,06 (seis mil duzentos e quarenta e sete reais e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



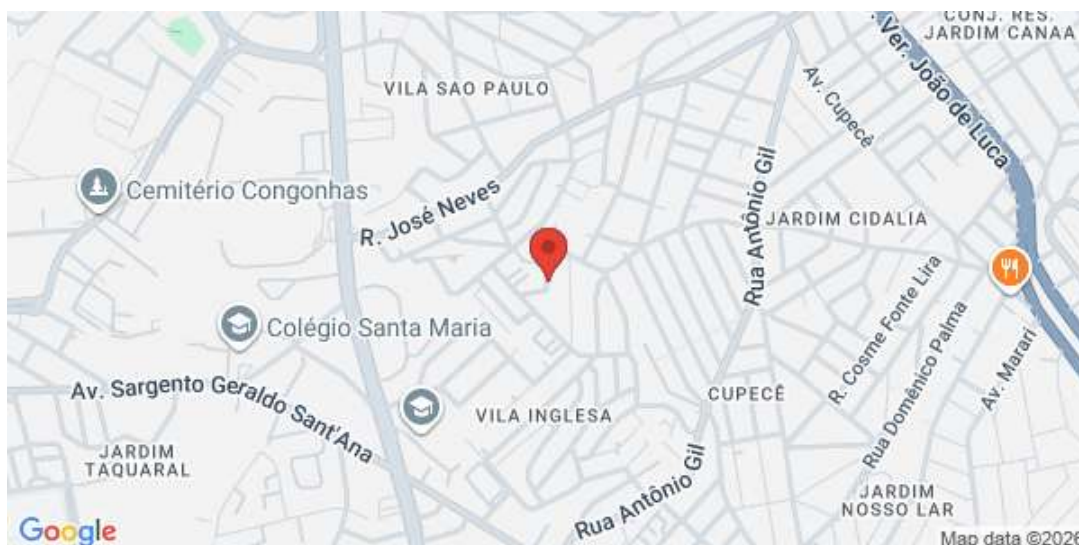
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Monte Alegre Imóveis (www.montealegreimoveis.com.br/lmovei/7098/True)

R₄ – Valor R\$ 220.050,00 – com 34.00 m². Custo por m² R\$ 6.472,06 (seis mil quatrocentos e setenta e dois reais e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



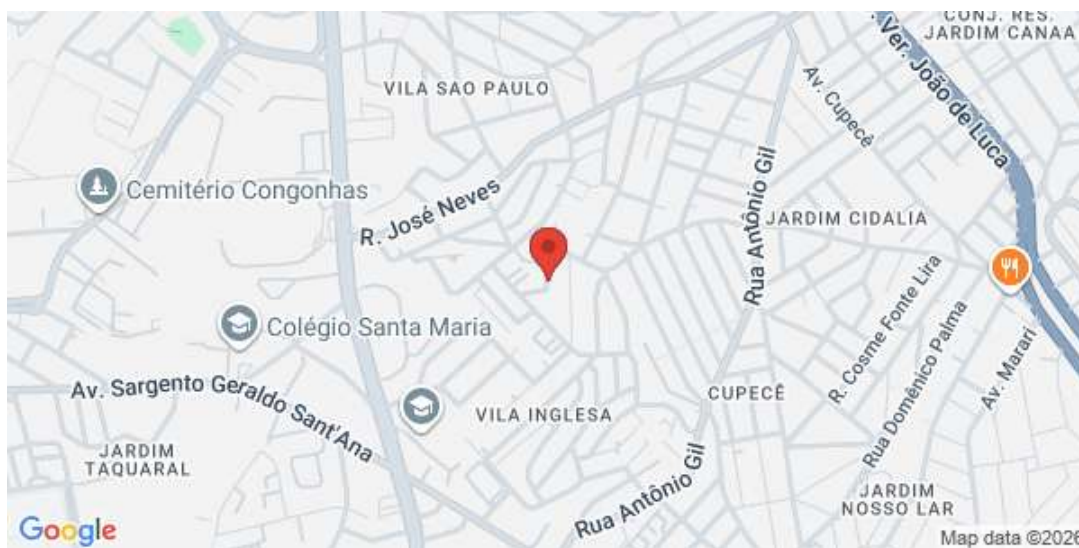
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Leardi Imóveis (<https://vilamascote322.leardi.com.br/venda/sp/sao-paulo/vila-inglesa/apartamento/821589>)

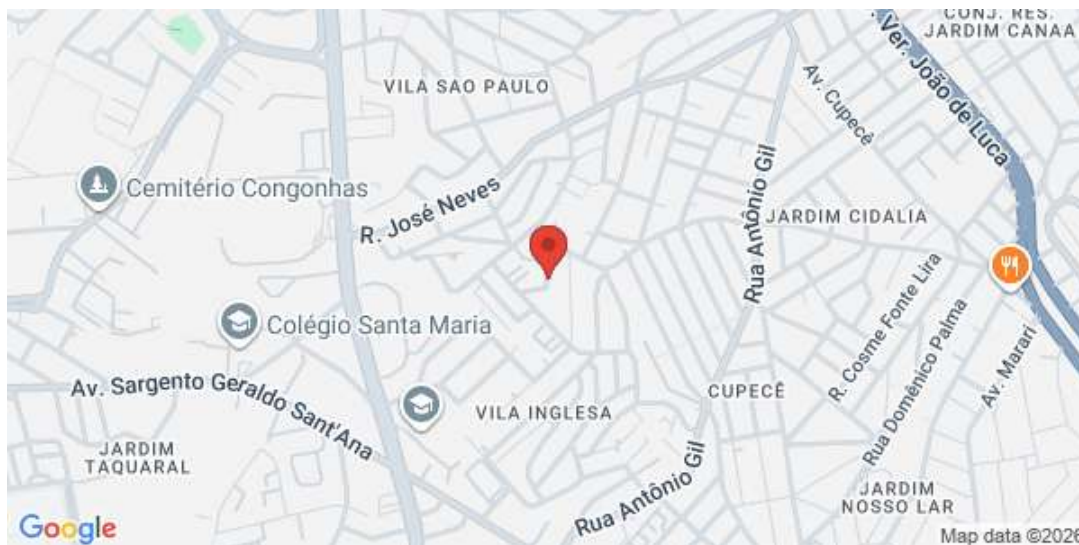
R₅ – Valor R\$ 234.000,00 – com 34,00 m². Custo por m² R\$ 6.882,35 (seis mil oitocentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



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

R₆ – Valor R\$ 270.000,00 – com 35.00 m². Custo por m² R\$ 7.714,29 (sete mil setecentos e quatorze reais e vinte e nove centavos)



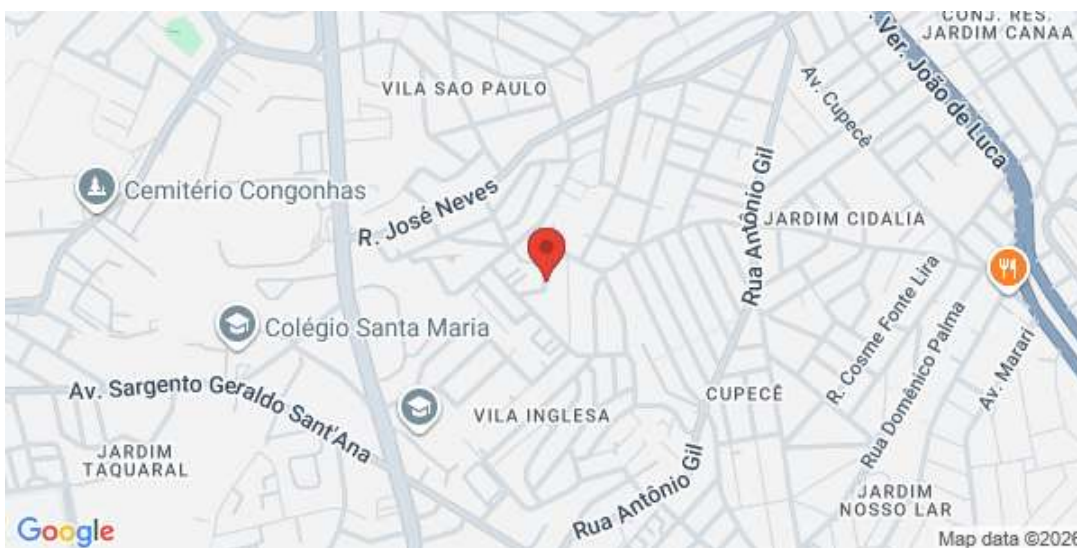
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Namérica Imóveis (www.namerica.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-35-m/AP5821-NAC)

R₇ – Valor R\$ 265.500,00 – com 35.00 m². Custo por m² R\$ 7.585,71 (sete mil quinhentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - 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 no mesmo condomínio a nível socioeconômico.

11.2 - 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.

11.3 - 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.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - 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.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 333.000,00	36,00	9.250,00
2	R\$ 252.000,00	36,00	7.000,00
3	R\$ 212.400,00	34,00	6.247,06
4	R\$ 220.050,00	34,00	6.472,06
5	R\$ 234.000,00	34,00	6.882,35
6	R\$ 270.000,00	35,00	7.714,29
7	R\$ 265.500,00	35,00	7.585,71

Média Preço m²

7.307,35

VM = R\$ 7.307,35

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 7.307,35	34.20 m ²	R\$ 249.911,37

14.2 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador poderá acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Laudo Pericial, localizado na Rua Wilson Ribeiro Bonfim, 94 - Apto 2011, Município de São Paulo – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

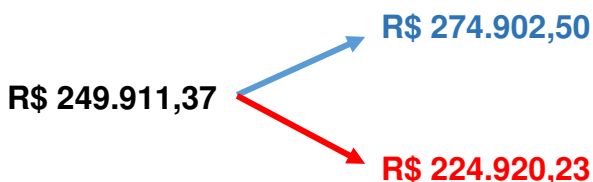
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 7.307,35	34,20	R\$ 249.911,37

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel Laudo Pericial, é de **R\$ 249.911,37 (Duzentos e quarenta e nove mil, novecentos e onze reais e trinta e sete centavos).**

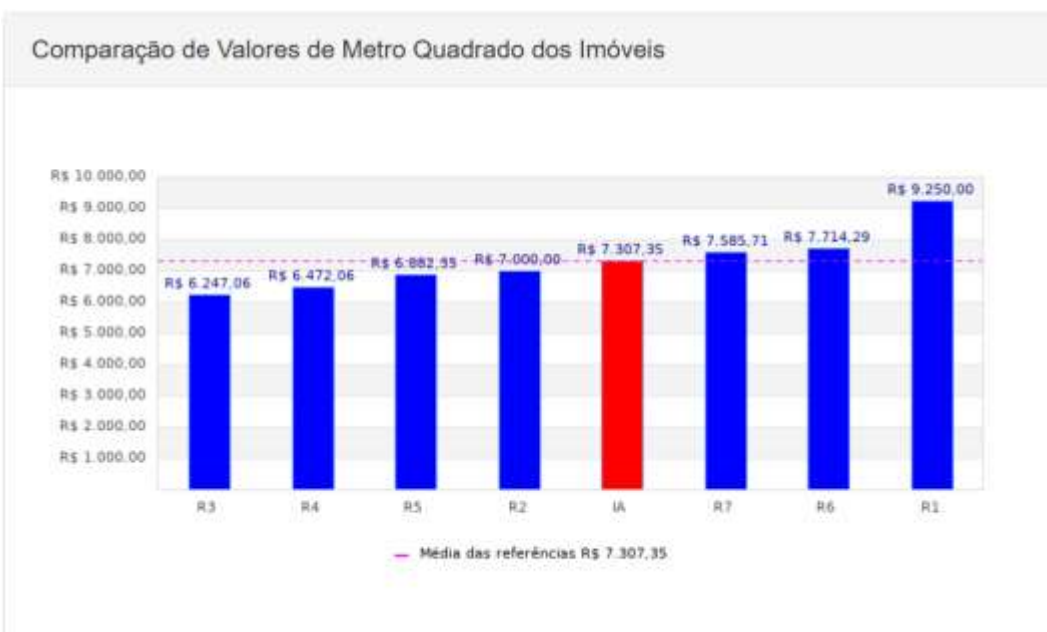
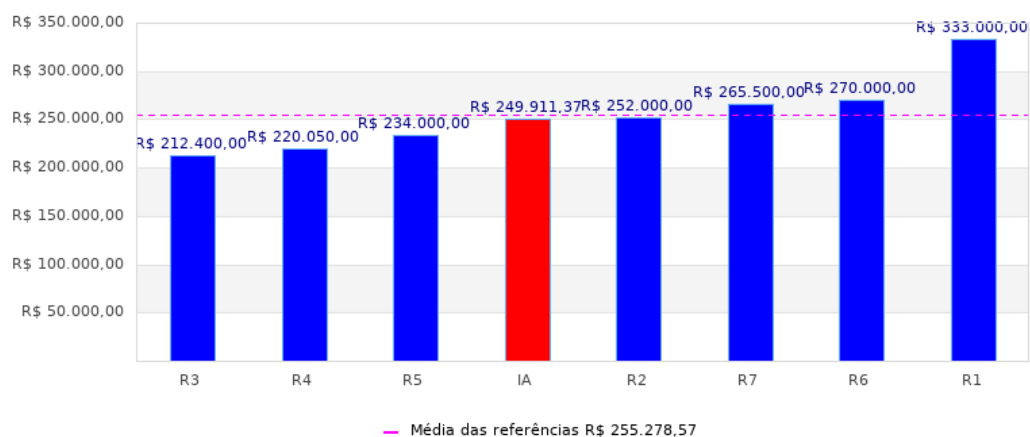
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 30 de abril de 2026



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapecerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXOS



Valide aqui
este documento



11RI 01640461

fls. 178

[Handwritten signature]

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:
CNS: 111179.2.0489329-81

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula
489.329

ficha
01

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 2011, localizado no 20º pavimento do empreendimento denominado "VIBRA INTERLAGOS", situado na Rua Wilson Ribeiro Bonfim, nº 94, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a 34.200m² de área privativa total e a área comum de 14.480m², perfazendo a área total de 48.680m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,2762%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 828, feito na matrícula nº 17.026, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 120.013.0006-8; 120.013.0007-6; 120.013.0008-4 e 120.013.0009-2, em área maior.

PROPRIETÁRIO: CESAR AUGUSTO RIBEIRO RICIATTI, RG nº 437497501-SSP/SP, CPF/MF nº 426.810.778-93, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Giovanni Romanelli, nº 330, Jardim das Imbuías.

REGISTROS ANTERIORES: R.783/Matr. 17.026, feito em 15/07/2022; e R.1.083/Matr. 17.026, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA
Hash: M1440571-AC6D086F-303A-4C6E-80AB-6D3EEE7D4BB6

Av.1/489.329: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.440.571 - 24/11/2022)

1) Conforme averbação nº 10, feita 06 de julho de 2020, na matrícula nº 17.026, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 26 de maio de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "VIBRA INTERLAGOS", promovido pela proprietária e incorporadora **EDIMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 34.924.224/0001-01, com sede nesta Capital na Rua Mourato Coelho, nº 936, sala 62, e de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Licenciamento, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2020/03010-00, emitido em 26/02/2020 no processo nº 6066.2019/0007642-6, apostilado em 29/04/2020 no mesmo processo, procede-se a presente para constar **a existência no terreno desta matrícula de uma área destinada à reserva para alargamento do passeio público com 385,64m²**, nos termos do artigo 11 do Decreto 57.377/16, que deve permanecer livre de construção e o gradil deve ser instalado recuado para este limite, conforme descrição constante da mencionada averbação; 2) Conforme averbação nº 12, feita em 29 de setembro de 2020, na matrícula nº 17.026, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de contaminação de 01 de setembro de 2020, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B8F8X-WGB33-9F42B-LTCEB>

Programa de Autenticação por Assinatura Digital
a 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 30º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde
07 de outubro de 1939, e o Distrito de PAQUETINHOS, datada 13 de maio de 1944.

Documento gerado oficialmente pelo

força os Registros de Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Valide aqui
este documento



11RI 01640461

fls. 180

[Handwritten signature]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B8F8X-WGB33-9F42B-LTCEB>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula
489.329

ficha
02

Continuação

6º andar, sala 61, Pinheiros, e ainda, como construtora, a **VIBRA RESIDENCIAL LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$140.720,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, vencendo-se a primeira em 25/07/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título; financiamento esse que se destinará à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da futura unidade autônoma acima mencionadas. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações do devedor. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$221.950,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA

Hash: M1440571-AC6D086F-303A-4C6E-80AB-6D3EEE7D4BB6

Av.2/489.329: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.440.571 - 24/11/2022)

Matricula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 53, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA

Hash: M1440571-AC6D086F-303A-4C6E-80AB-6D3EEE7D4BB6

Av.3/489.329: PENHORA (Prenotação nº 1.640.461 - 30/01/2026)

Pela certidão de 30 de janeiro de 2026, do Juízo de Direito da 11ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0012166-87.2025.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **VIBRA INTERLAGOS**, CNPJ/MF nº 49.420.497/0001-96, em face de **CESAR AUGUSTO RIBEIRO RICIATTI**, CPF/MF nº 426.810.778-93, os direitos reais expectativos de aquisição sobre o imóvel, foram penhorados para garantia da dívida de R\$10.844,98, tendo sido nomeado depositário **CESAR AUGUSTO RIBEIRO RICIATTI**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 24/02/2026

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo

Assinador Web