

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 - OUTUBRO 2024

Foto 01 -



ENDEREÇO

**Estrada M'Boi Mirim, 820 – AP 83 Bloco Bolívia
CEP 04905-901
Piraporinha – 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	17
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	23
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	23
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	24
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	25
15. CONCLUSÃO	26
16. ASSINATURA/QR CODE CERTIFICADOR.....	28
17. ABREVIATURAS	29
18. CURRÍCULO	30
19. ANEXOS.....	32

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: Conjunto Residencial Projeto das Américas

CNPJ: 54.529.037/0001-30

1.2 - Data da referência da pesquisa: 07 de outubro de 2024

1.3 - Data da vistoria: 26 de setembro de 2024

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 à matrícula **101.986** nos autos do processo **1102366-94.2023.8.26.0002**.

1.6 - Categoria do IA: Apartamento residencial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 43 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 Laudo Pericial, está devidamente registrado na matrícula **101.986** junto ao 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos não foi possível adentrar o imóvel avaliando, pois o morador (requerido) não estava no momento. Mesmo com a impossibilidade de adentrar o imóvel, a diligência foi realizada a contento, pois conforme informação obtida com a administração do empreendimento, todos os apartamentos do residencial são semelhantes na metragem e padrão construtivo. Disto isso, foi disponibilizado as chaves do apartamento **71** do mesmo bloco, para o perito acessar e concluir a avaliação por paradigma.

4.2 - De acordo com visualização interna do referido apartamento, foi possível verificar que se trata de sala de estar, cozinha, área de serviços, hall de circulação e dois dormitórios, totalizando **54,72m²**.

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 - O imóvel está localizado em condomínio de edifícios de apartamentos residenciais, onde é composto por 14 blocos de 8 andares que totalizam 448 unidades. Portaria com controle de acesso, porteiro, uma vaga de garagem por unidade, playground, salão de festa, monitoramento por câmeras, elevador, sistema contra incêndio, zeladoria e quadra de esportes compõem a infraestrutura do empreendimento.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O bairro Piraporinha, localizado na Zona Sul de São Paulo, faz parte do distrito do M'Boi Mirim, uma região conhecida por sua grande população. O bairro é caracterizado por uma mistura de áreas residenciais, comércios locais e algumas indústrias, além de estar em uma área de crescimento urbano contínuo.

6.2 - Localizado próximo da Av. M'Boi Mirim e as margens da represa Guarapiranga a região se destaca por ser porta de acesso à diversos bairros da zona sul, onde conta com transporte público, comércio variado, escolas, Ubs e hospitais.

6.3 - De acordo com o Plano diretor municipal, a região está inserida em ZEIS-1 (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 165.414.0375-8
- 8.2 - Valor venal do terreno R\$ 27.838,00
- 8.3 - Valor venal da construção R\$ 69.118,00
- 8.4 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 96.956,00

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 – Fachada torre



Foto 03 – Entrada bloco



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 – Hall de entrada



Foto 05 - Elevador



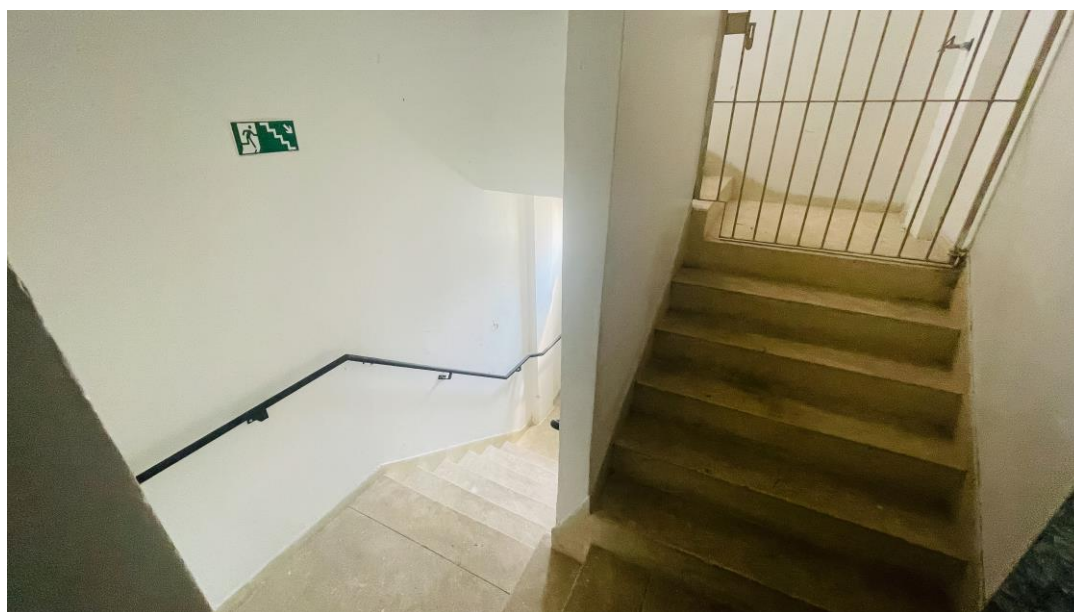
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 – Porta do imóvel avaliando



Foto 07 – Escada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 – Porta do Apartamento paradigma (71)



Foto 09 - Sala



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - Cozinha

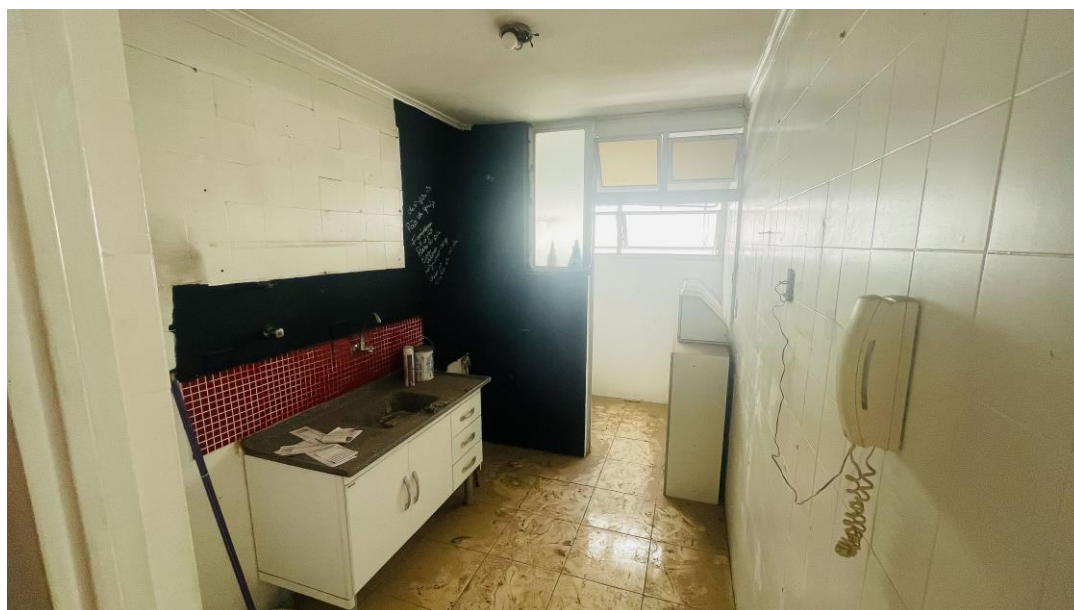
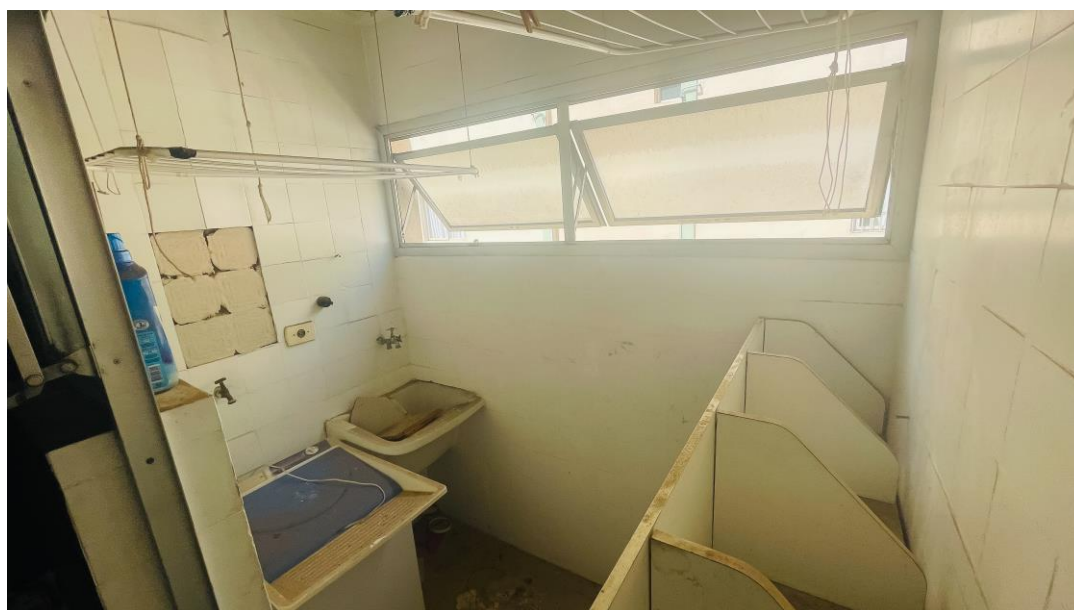


Foto 11 – Área de serviços



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - Sala



Foto 13 – Hall de circulação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 - Banheiro

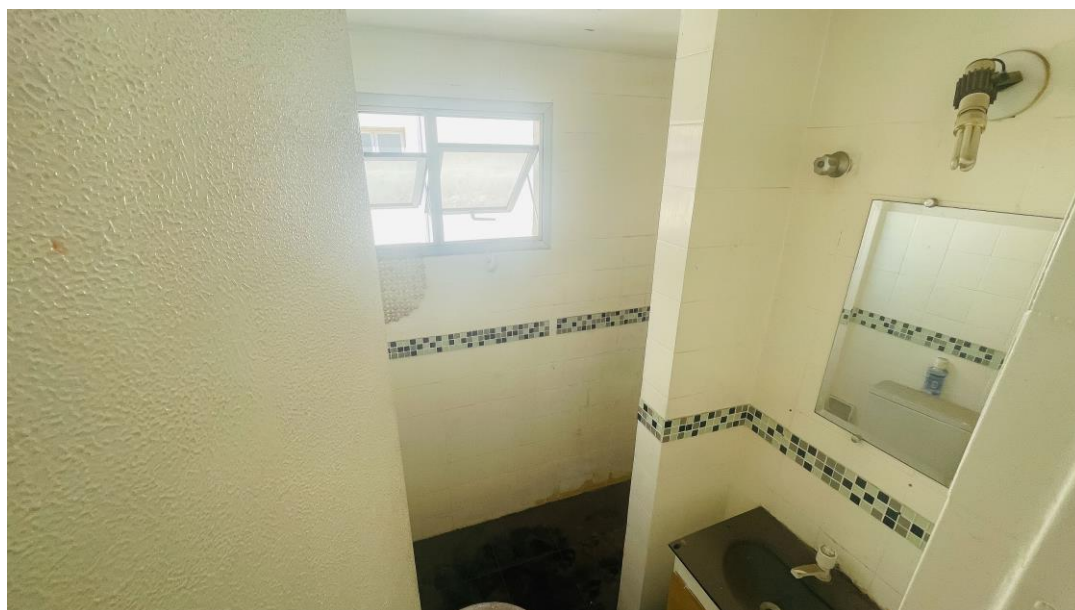
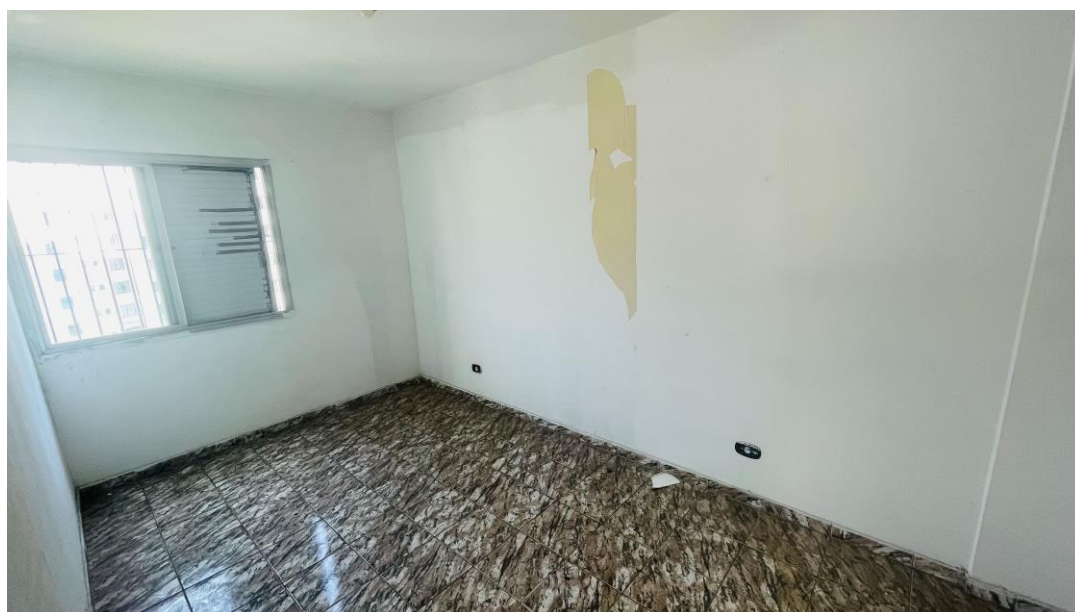


Foto 15 – Dormitório 1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 – Dormitório 2



Foto 17 - Sala



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 - Elevador



Foto 19 – Salão de festas



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 20 – Playground



Foto 21 – Vagas de estacionamento



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

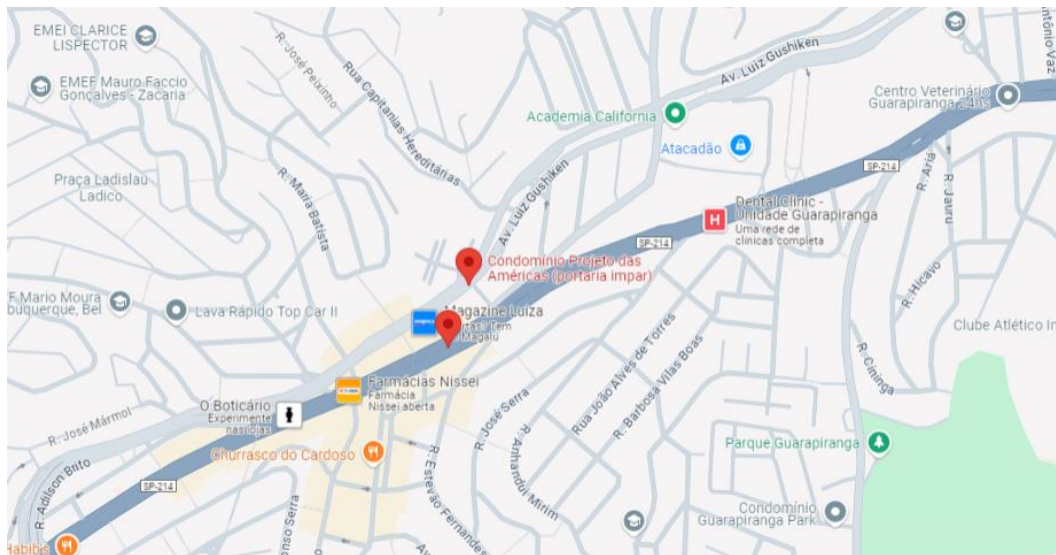
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: SKY Realty Corretora de Imóveis (www.skyrealty.com.br/imovel/apartamentos-chacara-santana-sao-paulo-sp-2-quartos-54m2-18822)

R₁ – Valor R\$ 258.300,00 – com 54.72 m². Custo por m² R\$ 4.720,39 (quatro mil setecentos e vinte reais e trinta e nove 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.



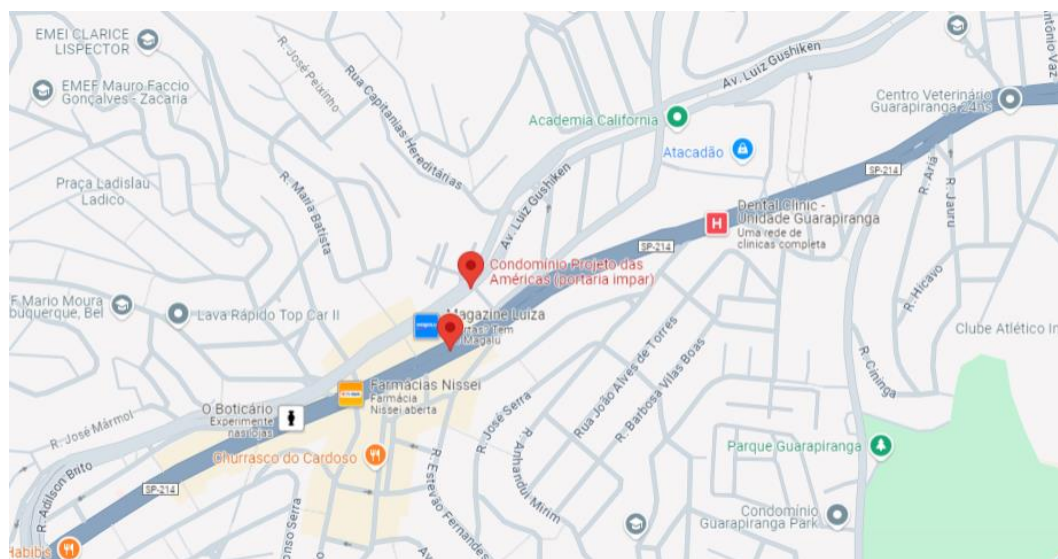
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Morad & Rocha Imóveis (www.moradrocha.com.br/imoveis.html?titulo=apartamento-2-quartos-chacara-santana-sao-paulo-venda-54m2&imovel=18811)

R₂ – Valor R\$ 247.500,00 – com 54.72 m². Custo por m² R\$ 4.523,03 (quatro mil quinhentos e vinte e três reais e três 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.



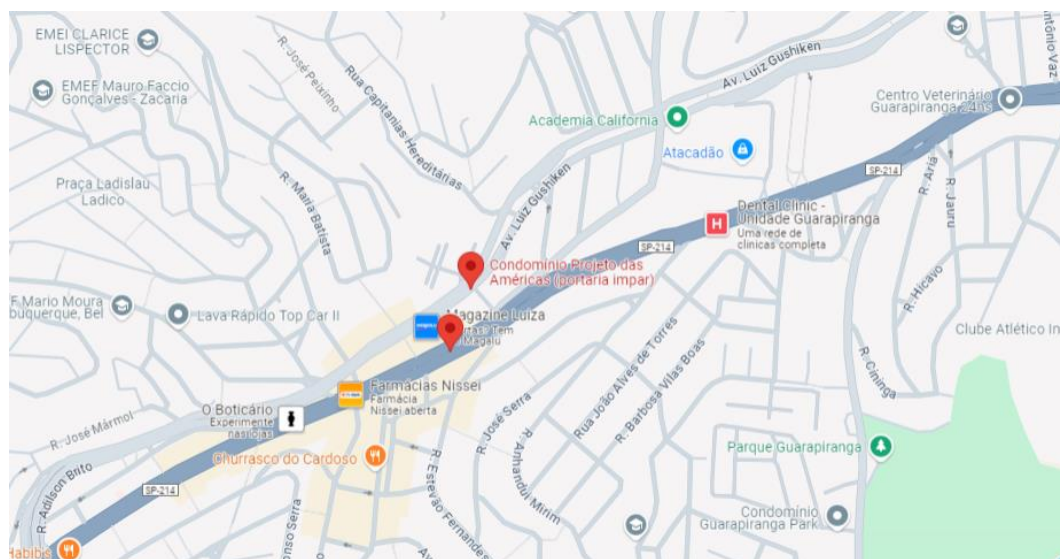
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Brasileiro Imóveis (<https://brasilianoimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-chacara-santana-em-sao-paulo-sp/BV1819>)

R₄ – Valor R\$ 256.500,00 – com 54.72 m². Custo por m² R\$ 4.687,50 (quatro mil seiscentos e oitenta e sete reais e cinquenta 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.



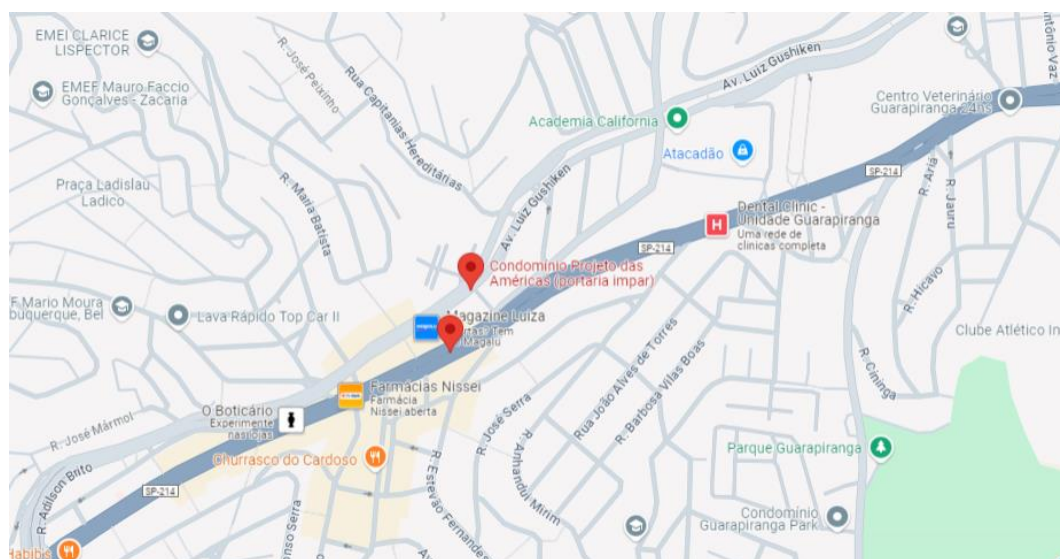
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: City Brokers Imóveis (<https://citybrokerssp.com.br/imovel/apartamento-chacara-santana-sao-paulo-sp-2-quartos-54.00m2-CT7397>)

R₅ – Valor R\$ 315.000,00 – com 54.72 m². Custo por m² R\$ 5.756,58 (cinco mil setecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e oito 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.



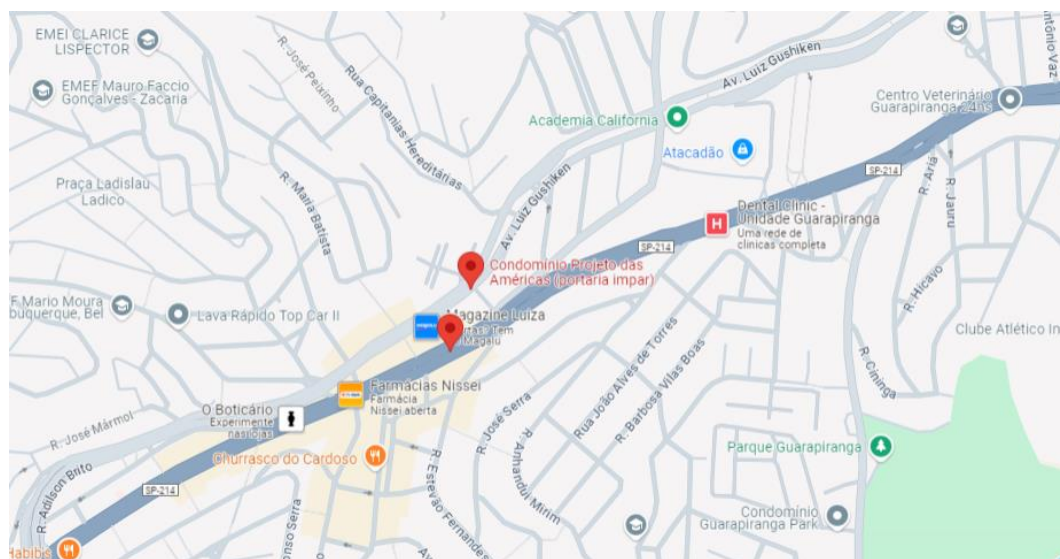
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Raul Imóveis (www.raulimoveis.net/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-chacara-santana-2dormitorios-1vaga-54m2/RR5130)

R₆ – Valor R\$ 270.000,00 – com 54.72 m². Custo por m² R\$ 4.934,21 (quatro mil novecentos e trinta e quatro reais e vinte 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 empreendimento 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\$ 258.300,00	54,72	4.720,39
2	R\$ 247.500,00	54,72	4.523,03
3	R\$ 248.400,00	54,72	4.539,47
4	R\$ 256.500,00	54,72	4.687,50
5	R\$ 315.000,00	54,72	5.756,58
6	R\$ 270.000,00	54,72	4.934,21
Média Preço m ²			4.860,20

VM = R\$ 4.860,20

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\$ 4.860,20	54.72 m ²	R\$ 265.950,14

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 pode acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Laudo Pericial, localizado na Estrada M'Boi Mirim, 820 - AP 83 Bloco Bolívia, 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\$ 4.860,20	54,72	R\$ 265.950,14

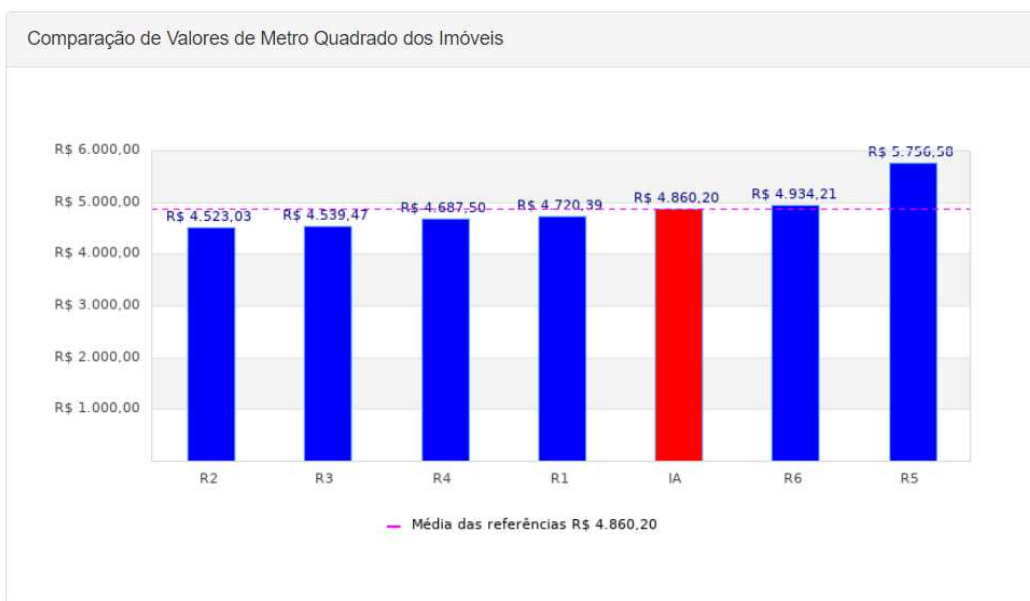
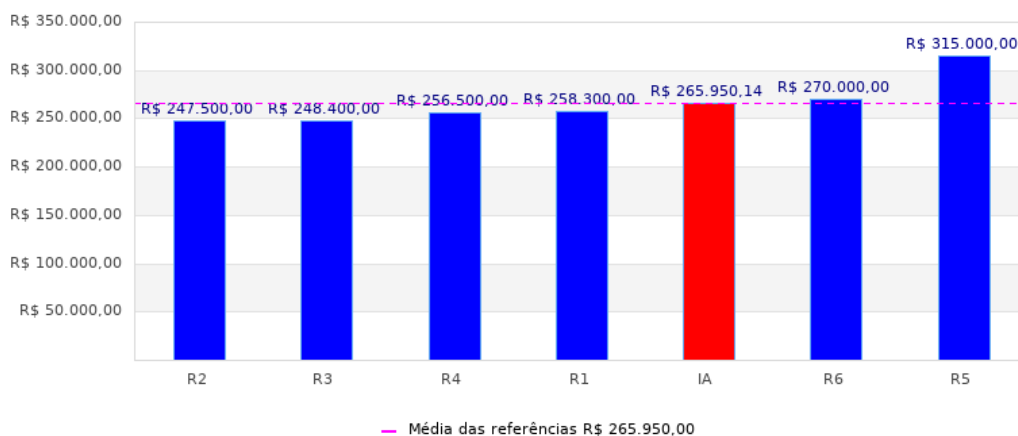
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 265.950,14 (duzentos e sessenta e cinco mil, novecentos e cinquenta reais e quatorze 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/SELO CERTIFICADOR

Cotia, 07 de outubro de 2024



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 COFEI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXOS

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:

CNM: 111179.2.0101986-50

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 101.986 ficha 1

São Paulo, 29 de junho de 1981

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 83, localizado no 8º Andar, do Edifício BOLÍVIA, do Conjunto Residencial Projeto das Américas, situado a Estrada do M' São Mirim nº 820, bairro de Piraporinha ou Tuparaquera, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 54,72 m2, área comum de estacionamento de 10,00 m2, correspondente a uma vaga em local indeterminado, uma área comum no respectivo edifício de 10,25 m2, área comum urbanizada de 9,14 m2 e uma área comum de tratamento paisagístico de 17,88 m2, perfazendo uma área total de 101,99 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,202826% no terreno do condomínio. Referido conjunto faz parte do condomínio registrado sob o nº 16 na matrícula nº 24.778 deste Registro. - - - - - Contribuinte:- 165-117-0007-1.

PROPRIETÁRIA:- JSR COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, CGC. nº 47.092.515/0001-22.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3 e R.7/M. 24.778 - deste Registro.-

Barbosa MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial

R.1/101.986:- Por instrumento particular de 30 de junho de 1981, o imóvel foi VENDIDO a NELSON PINTO JÚNIOR, (RG. 7.318.887), missionário e sua mulher NILA MARIA MUNGUBA PINTO, (RG.13.054.568), do ler, CPF.MF. em comum 823.701.928-87, brasileiros, domiciliados em Santo André, deste Estado, pelo valor de R\$1.786.251,97. Data da matrícula.

Barbosa MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial

R.2/101.986:- Por instrumento particular de 30 de junho de 1981, o imóvel foi HIPOTECADO a CEESP - CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC. 43.073.394/0001-10, com sede nesta Capital, para garantia da dívida de R\$1.700,00000 UPCE, correspondentes na data do título e R\$1.492.362,00, pagáveis com juros a taxa nominal de 10%, por meio de 276 prestações mensais, vencendo-se a primeira prestação em 29 de julho de 1981, na forma do título; prevista a multa de 10%. Data da matrícula.-

Barbosa MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial

Av.3/101.986:- A credora referida no R.2, emitiu em data de 30 de junho de 1981, uma cédula hipotecária integral nº 001/216, série 01, representativa da hipoteca objeto daquele registro. Data da matrícula.-

Barbosa MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial

- continua no verso -

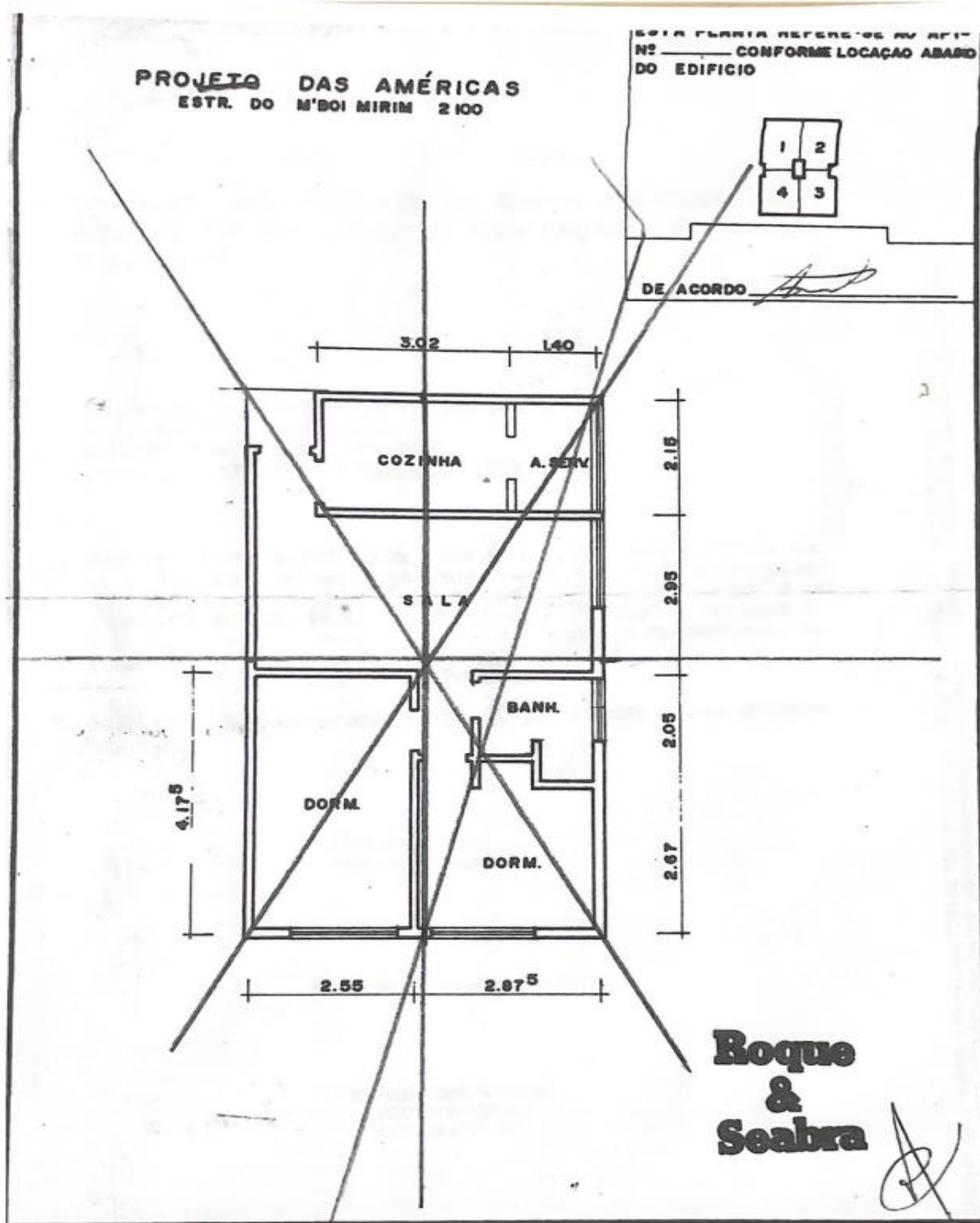
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT3ED-FDYL2-4ZZN4-R5B2T>
 Imprimam a enciclopédia eletrônica de contabilidade - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde o 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Documento assinado digitalmente

saec

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 16:07, sob o número WSTA242709903921. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102366-94.2023.8.26.0002 e código Ld7IEVJE.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
165.414.0375-8	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
 ES M'BOI MIRIM, 820 - AP 83
 PIRAPORINHA BLOCO BOLIVIA CEP 04905-901
 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 ES M'BOI MIRIM, 820 - AP 83
 PIRAPORINHA BLOCO BOLIVIA CEP 04905-901

Contribuinte(s):
 CPF 402.806.618-27 ISAC CERQUEIRA JUNIOR

Mensagens:
 ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART.2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 17.555
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 17.555
 Testada (m): 89,40

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 75
 Área ocupada pela construção (m²): 4.200
 Ano da construção corrigido: 1981
 Padrão da construção: 2-C
 Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUÇÃO 75	CONSTRUÇÃO 1.807,00	OBSOLESC 0,5100				CONSTRUÇÃO 69.118,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 17.555	TERRENO 1.050,00	PROFUND 0,4472	TIPO TERR 1,0051	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0021	TERR INCORPORADO 27.838,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÃO E/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
0,00	0,010	0,00	0,00	0,000000	0,00	0,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÃO E/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão: 27/08/2024
Número do Documento: 1.2024.003296173-2
Solicitante: ADRIANO DOS SANTOS (CPF 228.171.998-71)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 25/11/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 16:07, sob o número WSTA242709903921. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102366-94.2023.8.26.0002 e código Ld7IEVJE.