

LAUDO PERICIAL

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Rod. José Simões Louro Junior, 13115, apto 43, bloco 8, quadra 6, Jd. do Éden – Itapecerica da Serra - SP

Finalidade: Determinação de valor de mercado do imóvel [venda/locação]

Cumprimento de sentença nº: 0001873-70.2024.8.26.0268

Requerente: Taislandia Maria de Sousa Brito

Executada: Manuel Rodrigues



1.FINALIDADE

Este laudo pericial tem por finalidade determinar o valor de mercado para fins de venda ou locação do imóvel situado à Rodovia José Simões Louro Junior, apto 43, bloco 8, quadra 6, “Conjunto Habitacional M’Boi Mirim Lote 06”, no bairro Jd. do Éden, Itapecerica da Serra/SP, registrado sob a matrícula nº 125.348 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP e devidamente cadastrado como contribuinte municipal nº 22221.31.97.0038.08.014.

2.DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), a qual dispõe sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

A NBR-14653-1 desempenha o papel de guia, indicando procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, que foi tomada em consideração em conjunto com a NBR-14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

3. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste laudo pericial, está localizado à Rodovia José Simões Louro Junior, apto 43, bloco 8, quadra 6, “Conjunto Habitacional M’Boi Mirim Lote 06”, no bairro Jd. do Éden, Itapecerica da Serra/SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 125.348 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, da seguinte maneira:

“Unidade nº 43, do bloco nº 08, localizada no 4º pavimento ou 3º andar, integrante do empreendimento denominado “Conjunto Habitacional M’Boi Mirim Lote 06, situado na Rodovia José Simões Louro Junior – SP 214, no bairro Horizonte Azul, em zona urbana do distrito, município e comarca da Itapecerica da Serra, constituída de sala, cozinha, banheiro, circulação, três dormitórios, varanda e área de serviço com tanque, com área útil de 65,49000m², área comum da construção de 31,08247m² e área total de construção de 96,57247m², correspondendo no terreno e nas coisas comuns à fração ideal de 2,02700%.”

4. VISTORIA

Compareci ao imóvel no dia 28/02/2025 às 13:00 hs, sendo recebido pela Sra. Sabrina, moradora do imóvel e Sra. Taislandia, parte requerente do processo, que me acompanharam durante a vistoria ao imóvel.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Tipo do imóvel	Apartamento
Uso	Residencial
Área útil	65,49 m²
Dormitórios	03
Estado de Conservação	Reparos Simples
Idade aparente do imóvel	15 anos

Em resumo, o apartamento possui 65,49m² de área útil, sendo divididos em sala, cozinha, banheiro, circulação, três dormitórios, varanda e área de serviço.

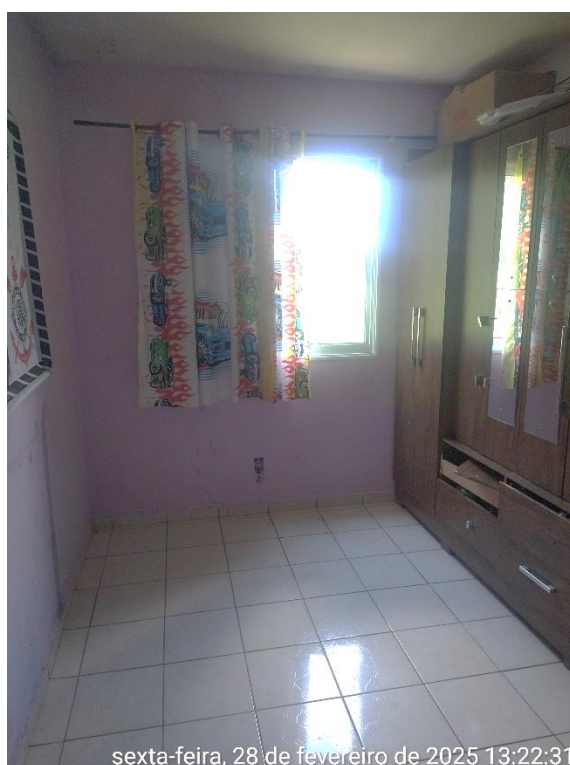
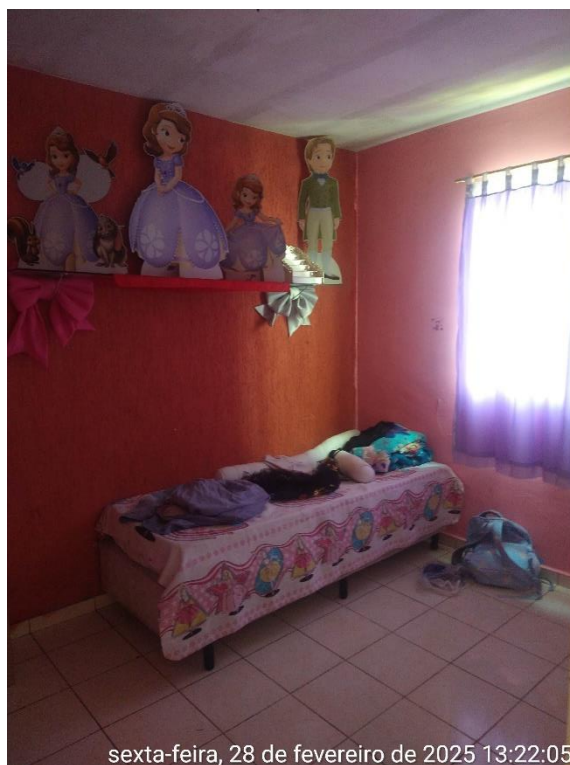
A idade aparente do imóvel é de 15 anos e estado de conservação classificado em “Reparos Simples”.

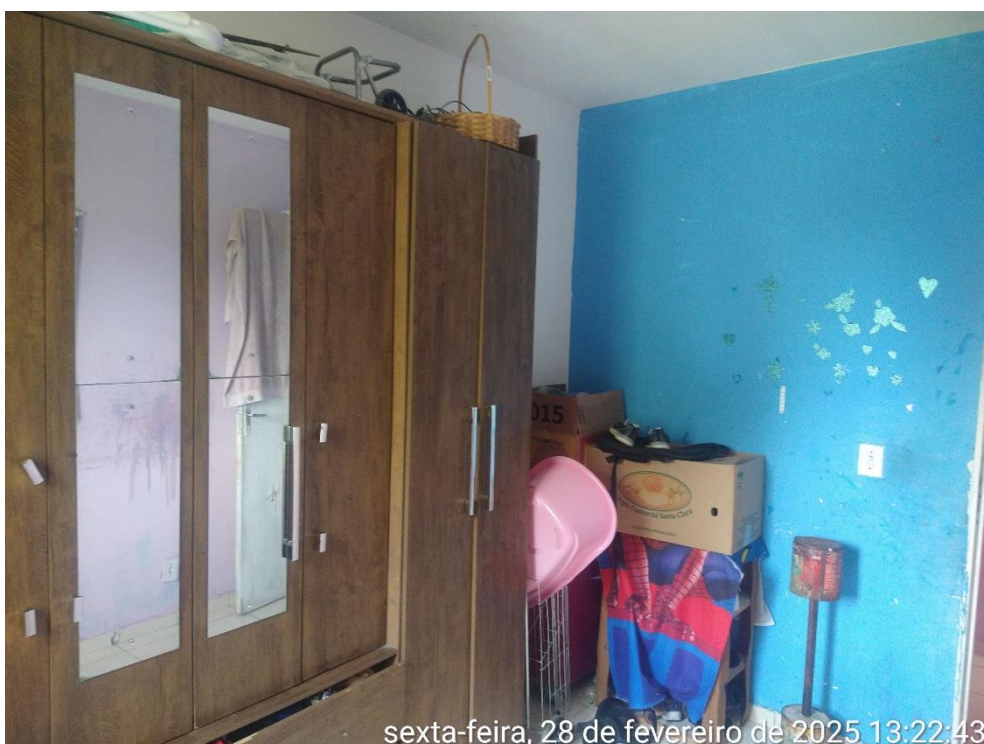
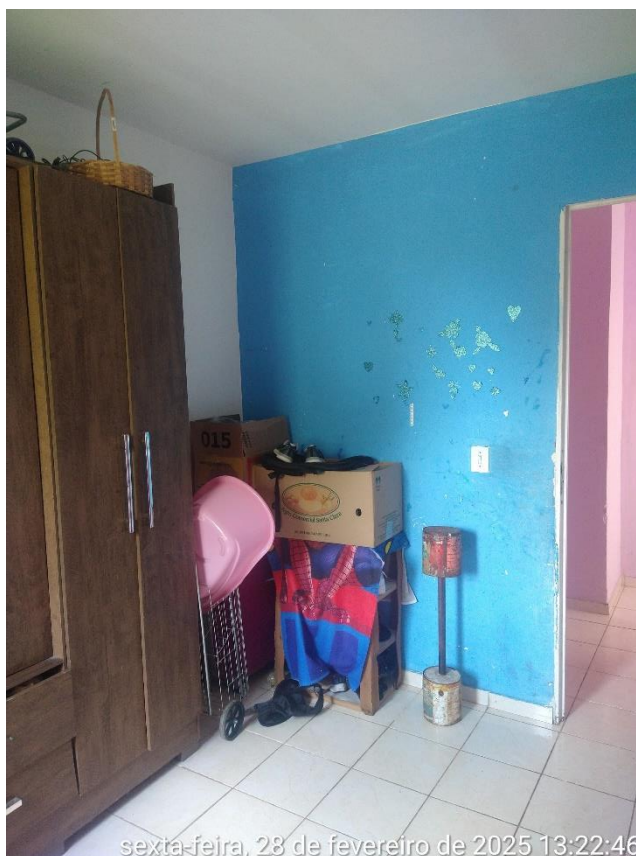
6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

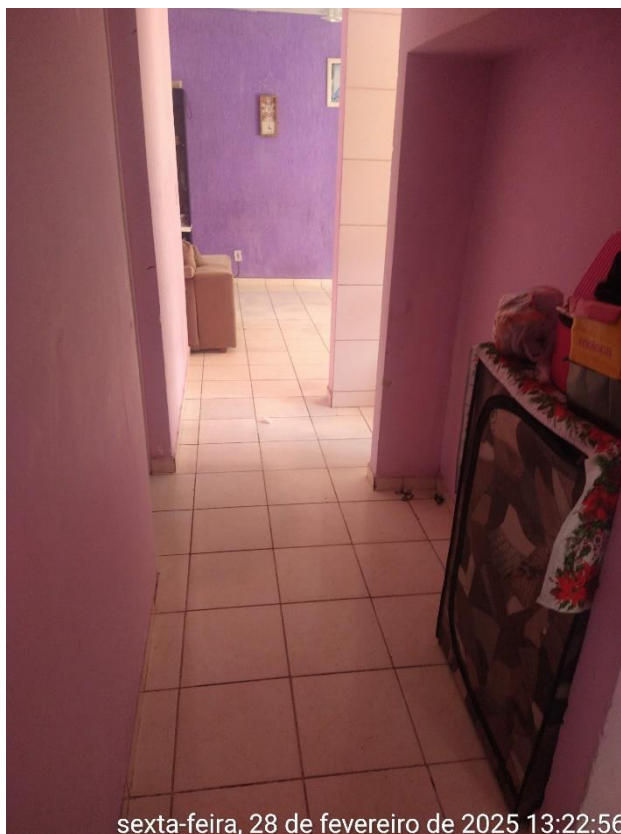




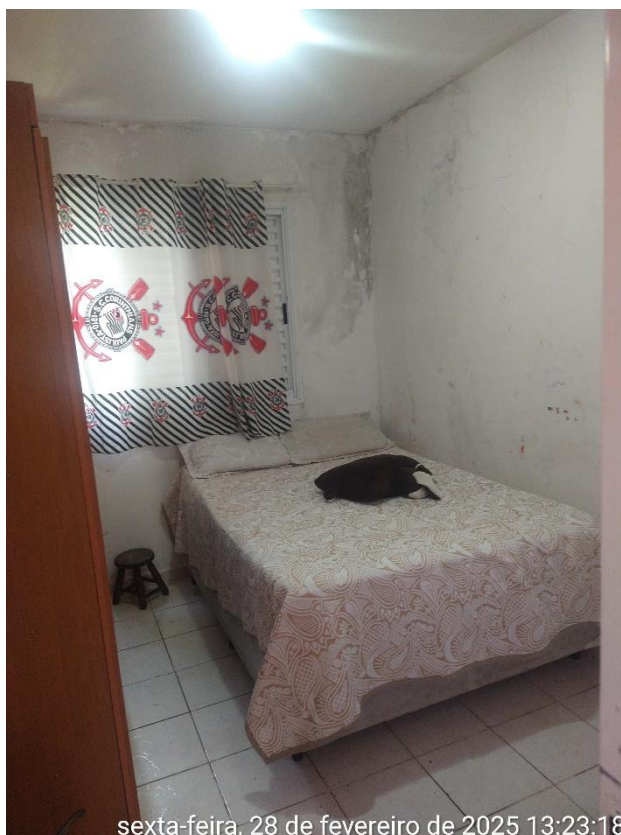




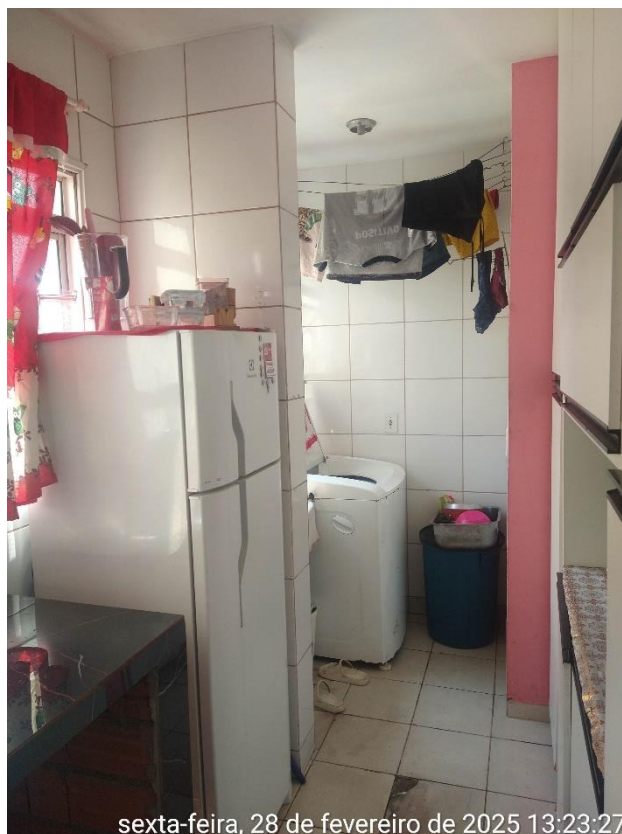




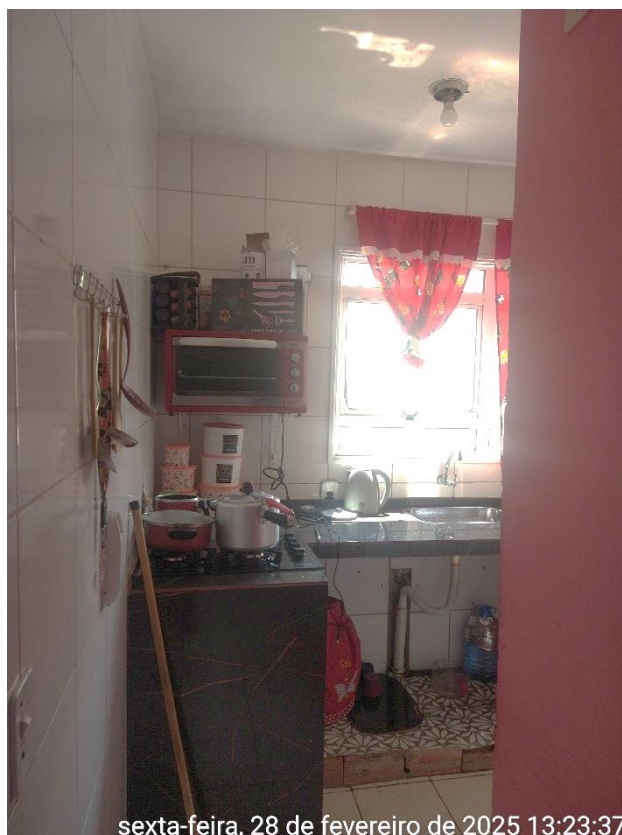
sexta-feira, 28 de fevereiro de 2025 13:22:56



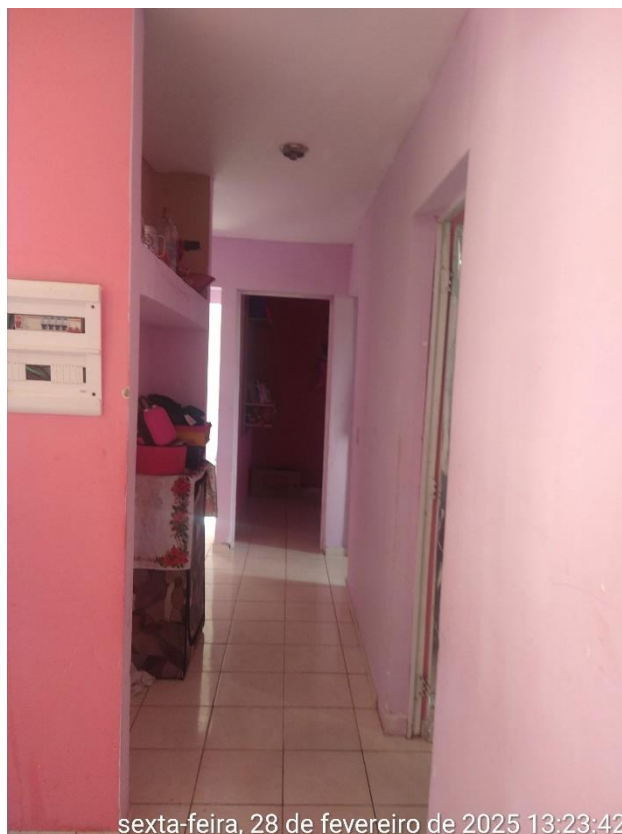
sexta-feira, 28 de fevereiro de 2025 13:23:18



sexta-feira, 28 de fevereiro de 2025 13:23:27



sexta-feira, 28 de fevereiro de 2025 13:23:37



sexta-feira, 28 de fevereiro de 2025 13:23:42



sexta-feira, 28 de fevereiro de 2025 13:24:01

7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio onde imóvel avaliando se encontra está localizado à Rodovia José Simões Louro Junior, que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela:

Infraestrutura

Rede elétrica	Sim
Telefonia	Sim
Outros serviços cabeados (TV a cabo, fibra ótica, internet)	Sim
Iluminação pública (na via do imóvel)	Sim
Rede água potável	Sim
Rede de água pluvial	Sim
Rede de esgoto	Sim
Pavimentação	Sim

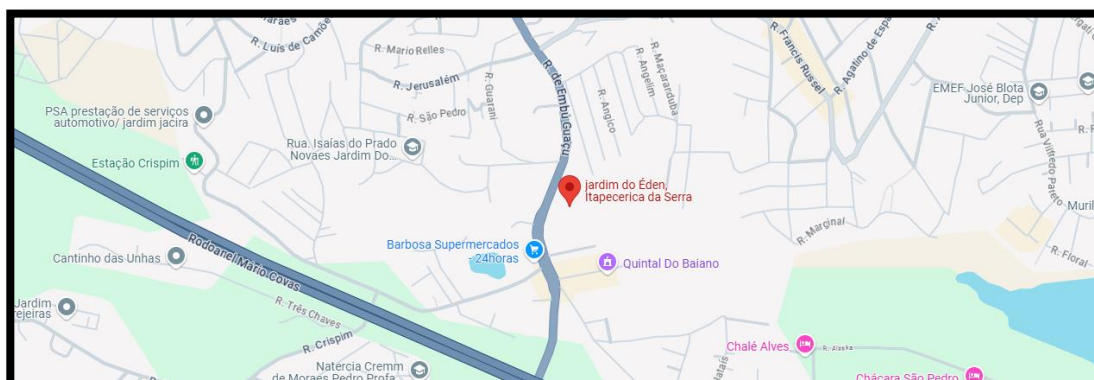
Serviços e equipamentos comunitários (raio de 5 km)

Comércio	Sim
Coleta de lixo	Sim
Supermercados	Sim
Escolas	Sim

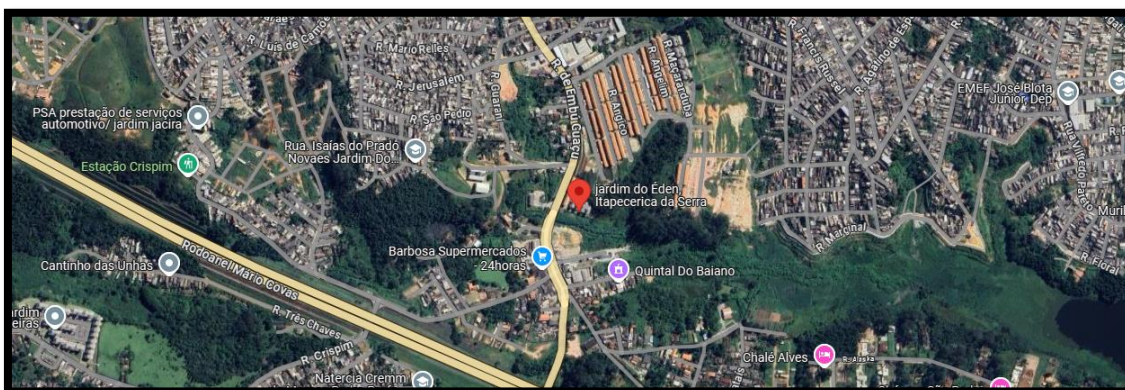
Melhorias públicas

Acessos viários	Facilidade de acesso às principais vias do bairro e da cidade
------------------------	---

8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



9. VISTA AÉREA



10. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste laudo pericial, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

11. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada em comparação com 5 (cinco) imóveis com finalidade de venda e 3 (três) imóveis com finalidade de locação, que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados o método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo:

VENDA**11.1 R1 – Imóvel Referencial 1**

52 m² de área útil
R\$ 120.000
Idade aparente: 15 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Itapecerica da Serra, São Paulo
Fonte: vivareal.com.br (ref: 1635)

11.2 R2 – Imóvel Referencial 2

44 m² de área útil
R\$ 250.000
Idade aparente: 10 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Itapecerica da Serra, São Paulo
Fonte: vivareal.com.br (ref: MC13217)

11.3 R3 – Imóvel Referencial 3



42 m ² de área útil
R\$ 85.106
Idade aparente: 10 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Itapecerica da Serra, São Paulo
Fonte: vivareal.com.br (ref: AP0577)

11.4 R4 – Imóvel Referencial 4



49 m ² de área útil
R\$ 210.000
Idade aparente: 10 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Itapecerica da Serra, São Paulo
Fonte: imovelweb.com.br (ref: AP00127)

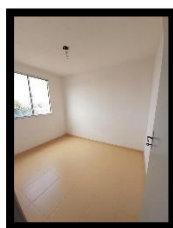
11.5 R5 – Imóvel Referencial 5



50 m² de área útil
R\$ 200.000
Idade aparente: 10 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Itapecerica da Serra, São Paulo
Fonte: imovelweb.com.br (ref: AP00037)

LOCAÇÃO

11.1 R1 – Imóvel Referencial 1



50 m² de área útil
R\$ 1.300
Idade aparente: 5 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Itapecerica da Serra, São Paulo
Fonte: imovelweb.com.br (ref: AP00019)

11.2 R2 – Imóvel Referencial 2



60 m² de área útil
R\$ 1.600
Idade aparente: 5 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Itapecerica da Serra, São Paulo
Fonte: imovelweb.com.br (ref: AP0001)

11.3 R3 – Imóvel Referencial 3



50 m² de área útil
R\$ 1.200
Idade aparente: 5 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Itapecerica da Serra, São Paulo
Fonte: imovelweb.com.br (ref: AP00049)

12. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados:

12.1 Quanto aos preços tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área útil (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						10%	
	Endereço	Área útil (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Itapecerica da Serra, São Paulo	52	Anúncio	R\$ 120.000	15	R\$ (12.000,00)	R\$ 2.076,92
R2	Itapecerica da Serra, São Paulo	44	Anúncio	R\$ 250.000	10	R\$ (25.000,00)	R\$ 5.113,64
R3	Itapecerica da Serra, São Paulo	42	Anúncio	R\$ 85.106	10	R\$ (8.510,60)	R\$ 1.823,70
R4	Itapecerica da Serra, São Paulo	49	Anúncio	R\$ 210.000	10	R\$ (21.000,00)	R\$ 3.857,14
R5	Itapecerica da Serra, São Paulo	50	Anúncio	R\$ 200.000	10	R\$ (20.000,00)	R\$ 3.600,00

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

						10%	
	Endereço	Área útil (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Locação	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Itapecerica da Serra, São Paulo	50	Anúncio	R\$ 1.400	5	R\$ (130,00)	R\$ 23,40
R2	Itapecerica da Serra, São Paulo	60	Anúncio	R\$ 1.600	5	R\$ (160,00)	R\$ 24,00
R3	Itapecerica da Serra, São Paulo	50	Anúncio	R\$ 1.200	5	R\$ (120,00)	R\$ 21,60

12.2 Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer:

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 60 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Área útil (m²): 65,49

Idade aparente do IA: 15

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS - VENDA

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em %)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de venda (homogeneizado)
R1	0	60	0	Reparos Simples	E	6		R\$ 2.076,92
R2	5	60	10	Reparos Simples	E	6	22,6000	R\$ 3.957,95
R3	5	60	10	Reparos Simples	E	6	22,6000	R\$ 1.411,54
R4	5	60	10	Reparos Simples	E	6	22,6000	R\$ 2.985,43
R5	5	60	10	Reparos Simples	E	6	22,6000	R\$ 2.786,40
Total								R\$ 13.218,25
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais)								R\$ 2.643,65

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS - LOCAÇÃO

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em %)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de locação (homogeneizado)
R1	10	60	18	Reparos Simples	E	6	26,8000	R\$ 17,13
R2	10	60	18	Reparos Simples	E	6	26,8000	R\$ 17,57
R3	10	60	18	Reparos Simples	E	6	26,8000	R\$ 15,81
Total								R\$ 50,51
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais)								R\$ 16,84

12.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste laudo pericial, conforme segue:

Valor Final do Imóvel em Avaliação:	
VENDA:	R\$ 173.132,64
LOCAÇÃO:	R\$ 1.102,59

13. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, analisando as características e atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos econômicos, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste laudo pericial para março/25 é de **R\$ 173.132,64** para fins de venda e **R\$ 1.102,59** para fins de locação.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este laudo pericial e me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

São Paulo, 05 de março de 2025


 VICTOR HUGO MOLINA
 CRECI/SP 169.837-F
 CNAI 27.160

14. ANEXOS

14.1 Currículo profissional

Nome: VICTOR HUGO MOLINA

Qualificação: Corretor de Imóveis, Avaliador Imobiliário e Perito Judicial

CRECI/SP: 169.837-F

CNAI: 27.160

AUXILIAR DA JUSTIÇA: 35438

Telefone: (11) 99124-7719

Email: victormolina@creci.org.br

CURSOS REALIZADOS:

Técnico em Transações Imobiliárias

Documentação Imobiliária

Avaliação de Imóveis

Perícia Judicial

Lucro Imobiliário

Inferência Estatística para Avaliações Imobiliárias

HABILIDADES PROFISSIONAIS:

Experiência como Corretor de Imóveis desde 2015

Experiência como Avaliador Imobiliário desde 2018

Membro do grupo de trabalho de avaliadores imobiliários do CRECI-SP

NOMEAÇÕES:

2ª Vara Cível Franco da Rocha

5ª Vara Cível Osasco

4ª Vara Cível Osasco

2ª Vara Cível Pindamonhangaba

1ª Vara São Manuel

3ª Vara Cível Valinhos

1ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

3ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

4ª Vara Cível Penápolis

3ª Vara Cível Itaquaquecetuba

1ª Vara Cível Bertioga

3ª Vara Cível Salto

1ª Vara Teodoro Sampaio

3ª Vara Cível Hortolândia

1ª Vara Barra Bonita

1ª Vara Cajamar

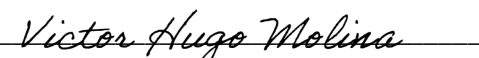
4ª Vara Cível Itapeverica da Serra

2ª Vara Cível Ribeirão Pires

3ª Vara Cível Sta. Bárbara D'Oeste

2ª Vara de Família e Sucessões Sorocaba

3ª Vara Cível Suzano



VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

14.2 Tabela de Vida Útil de Imóveis

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

14.3 Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90

74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

14.4 Matrícula do Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



fls. 25
REGISTRO DE IMÓVEIS

330120 22 de abril de 2024 14:56:07 1

CNS nº.: 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matricula
125.348

ficha
01

CNM: 120741.2.0125348-67
REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
Itap. da Serra, 18 de Novembro de 2016

IMÓVEL: UNIDADE nº.43, do BLOCO nº.08, localizada no 4º pavimento ou 3º andar, integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL M'BOI MIRIM LOTE 06", situado na Rodovia José Simões Louro Jr. - SP 214, no Bairro Horizonte Azul, em zona urbana do distrito, município e Comarca de Itapequerica da Serra, constituída de sala, cozinha, banheiro, circulação, três dormitórios, varanda e área de serviço com tanque, com área útil de 65,49000ms.2., área comum de construção de 31,08247ms.2. e área total de construção de 96,57247ms.2., correspondendo no terreno e nas coisas comuns à fração ideal de 2,02700%.- CADASTRO nº.22221-31-97-0038-00-000-02 (em maior área)

PROPRIETÁRIO: JOSÉ INÁCIO MENDES GAIA, proprietário, domiciliado na Rua Belchior de Pontes, nº.569, Santo Amaro, em São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº.8.587 do 11º Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, feita em 01 de abril de 1943, transportada da matrícula nº.123.786 deste Registro de Imóveis, feita em 16 de junho de 2015, onde a instituição e especificação de condomínio foi registrada sob o nº.04/123.786 em 18 de novembro de 2016.

MARCOS CUSTÓDIO PIRES
escrevente

AV.01/125.348 em 18 de novembro de 2016
Procede-se nesta data, sob o nº.7.592 no Livro nº.03 - Registro Auxiliar, o registro da convenção condominial do empreendimento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL M'BOI MIRIM LOTE 06", segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º alíneas ("a" a "m") da Lei Federal nº.4.591/64, e do Novo Código Civil Brasileiro.- Eu, _____, averbei. Guia nº.218/2016 - Protocolo nº.280.975 - Em 09 de novembro de 2016.

(CONTINUA NO VERSO)

OBSERVAÇÕES:

a) Os imóveis localizados no município de TABOÃO DA SERRA que integraram a circunscrição deste Registro de Imóveis de 27/12/1964 a 22/11/2009, integram atualmente a Comarca de Taboão da Serra; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital; e, b) Os imóveis localizados no município de EMBU DAS ARTES que integraram a circunscrição deste registro de Imóveis de 27/12/1964 a 30/11/2009, integram atualmente a Comarca de Embu das Artes; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital e Circunscrição Imobiliária de Cotia.



FSC
SISTEMA
DE
CERTIFICAÇÃO

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapequerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7490
e-mail: registrodaserra@gmail.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA-ESTE DOCUMENTO'

Este documento foi registrado digitalmente por VICTOR HUGO MOLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2024 às 16:57, sob o número WICS24700474912. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001873-70.2024.8.26.0268 e código 6WSOPQf.

330120 22 de abril de 2024 14:56:07 2

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0125348-67

matricula

125.348

ficha

01

verso

AV.02/125.348 em 18 de novembro de 2016

Conforme se verifica do REGISTRO Nº.01/121.926 deste Registro de Imóveis, feito em 26 de setembro de 2013, nos termos do mandado de registro de imissão na posse expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Judicial local, em 12 de setembro de 2013, extraído dos autos da ação de desapropriação (processo nº.0011329-40.2007.8.26.0268), proposta contra JOSÉ INÁCIO MENDES GAIA (espólio), foi concedido ao MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, CNPJ/MF. Nº.46.523.130/0001-00, com endereço na Avenida Eduardo Roberto Daher, nº.1135, centro, em Itapequerica da Serra, a imissão provisória na posse do imóvel retro matriculado, para a execução de construção de casas populares, finalidade que não poderá ser alterada, sendo vedada a retrocessão, tendo como valor atribuído à causa a importância de R\$.104.544,24; sendo que foram apresentadas fotocópias autenticadas do referido mandado, Auto de Imissão de Posse de 17 de julho de 2009, do Decreto nº.1996 de 12 de novembro de 2007, e do comprovante de sua publicação na Folha da Região Oeste em 16 de novembro de 2007; Conforme se verifica do REGISTRO Nº.02/121.926 feito em 24 de março de 2014, nos termos do instrumento particular de doação de imóvel e de produção de empreendimento habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com pagamento parcelado, datado de 25 de fevereiro de 2014, o MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, devidamente autorizado pela Lei nº.2.331 de 22 de agosto de 2013, doou gratuitamente, tendo sido atribuído para efeitos fiscais, o valor de R\$.1,00 (um real), os direitos decorrentes da imissão provisória na posse do imóvel retro matriculado, a qual foi concedida pelo Registro nº.01/121.926 retro mencionado, para o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ/MF. nº.03.190.167/0001-50, representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº.10.188/2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF. nº.00.360.305/0001-04, para a edificação do empreendimento denominado “Conjunto Habitacional M Boi Mirim”, o qual será constituído de casas residenciais sobrepostas (CONTINUA NA FICHA Nº.02)

“QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DIAS PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2024 às 16:57, sob o número WICS24700474912. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001873-70.2024.8.26.0268 e código r5FzL3Px.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPEERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
 OFICIAL



REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 23

330120 22 de abril de 2024 14:56:07 3

CNS nº: 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matricula 125.348	ficha 02
-----------------------------	--------------------

CNM: 120741.2.0125348-67
REGISTRO DE IMÓVEIS
 ITAPEERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
 Itap. da Serra, **18 de Novembro de 2016**

com 2 pavimentos (contendo 2 dormitórios por unidade), casas sobrepostas com 3 pavimentos (contendo 2 dormitórios por unidade), casas sobrepostas com salão de festas no térreo e mais 2 pavimentos (contendo 2 dormitórios por unidade) e prédio com 4 pavimentos (contendo 3 dormitórios por unidade), empreendimento cuja produção será realizada pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA, CNPJ/MF. nº.05.043.487/0001-03, com sede na Rua Doutor Luiz Migliano, nº.1986, 12º andar, conj.1213, Jardim Vasani, em São Paulo, sendo que o prazo para conclusão das obras é de 018 (dezoito) meses, com valor global da operação de R\$.58.500.736,24; e valor do aporte complementar de R\$.19.453.196,44; nas demais condições constantes do teor do referido instrumento, e ficam arquivadas neste Registro de Imóveis, na pasta nº.48 sob o nº.9.539 a certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e às de terceiros nº.080892014-88888130, emitida em 18 de março de 2014, com validade até 14 de setembro de 2014, e na pasta nº.04 sob o nº.625, a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida em 09 de dezembro de 2013, com validade até 07 de junho de 2014, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, em nome da referida doadora; Conforme se verifica da AVERBAÇÃO Nº.03/121.926 feita em 24 de março de 2014, nos termos do referido instrumento particular, constante do registro nº.02/121.926 retro mencionado, o empreendimento que será construído no imóvel retro matriculado, integrarão o patrimônio do FAR, regido pela Lei nº.10.188/2001 e serão objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº.11.977/2009, sendo que o aludido empreendimento, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA/FAR, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CAIXA; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados

(CONTINUA NO VERSO)



Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapeerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7490
 e-mail: registrodaserra@gmail.com

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2024 às 16:57, sob o número WICS24700474912. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001873-70.2024.8.26.0268 e código r5FzL3Px.

330120 22 de abril de 2024 14:56:07.4

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0125348-67

matricula

125.348

ficha

02

verso

em garantia de débito de operação da CAIXA; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; e Conforme se verifica da AVERBAÇÃO Nº.04/121.926 feita em 18 de julho de 2014, fica retificado o instrumento particular que deu origem ao Registro nº.02/121.926 e averbação nº.03/121.926 retiros mencionados, nos termos do instrumento particular datado de 01 de julho de 2014, pelo qual as partes retificam no que se refere quanto ao valor do Aporte Financeiro do Estado de São Paulo, nos termos da autorização de Aporte Financeiro do Estado de São Paulo, de número CX-083/2013, emitida em 19 de dezembro de 2013, contida no Termo de Cooperação e Parceria, celebrado entre o FAR e o Governo do Estado de São Paulo, o valor do aporte complementar de que trata o referido convênio é de R\$19.453.541,25 (Dezenove milhões quatrocentos e cinquenta e três mil quinhentos e quarenta e um reais e vinte e cinco centavos), depositado na conta de sua titularidade a fim de compor o valor global do presente empreendimento. As partes ratificam os demais termos, condições e cláusulas constantes do contrato anteriormente firmado e pelo presente não modificados, ficando este fazendo parte integrante e complementar daquele, a fim de que, juntos, produzam um só efeito.- Eu, *[assinatura]* averbei. Guia nº.218/2016 – Protocolo nº.280.975 – Em 09 de novembro de 2016.

R.03/125.348 em 12 de Junho de 2020 - ADJUDICAÇÃO

Conforme carta de adjudicação expedida pela 4ª Vara do Foro e Comarca de Itapeverica da Serra em 16 de outubro de 2018, aditada em 07 de agosto de 2019, extraída dos autos da ação de Desapropriação (processo físico nº 0011329-40.2007.8.26.0268), em que são partes MUNICÍPIO DE ITAPEVERICA DA SERRA (requerente), RAQUEL DE OLIVEIRA MENDES GAIA e outros (requerido), o imóvel retro matriculado de propriedade de JOSÉ INÁCIO MENDES GAIA (falecido), representado por seu inventariante Antônio Mendes Gaia, brasileiro, RG.1.457.634 e

Continua na ficha nº 3 *P*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DIAS PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2024 às 16:57, sob o número WICS24700474912. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001873-70.2024.8.26.0268 e código r5FzL3Px.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



REGISTRO DE IMÓVEIS

330120 22 de abril de 2024 14:56:07 5

CNS nº.: 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CNM: 120741.2.0125348-67
REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

125.348

ficha

3

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
Itap. da Serra, 12 de Junho de 2020

CPF.279.276.528-34, residente e domiciliado na Rua Armando da Silva Prado, nº 270, no bairro Jardim Bélgica, em São Paulo, foi adjudicado por sentença proferida pelo MMº. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo.Sr.Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, em 16 de maio de 2014, transitada em julgado em 13 de maio de 2015, para o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ.03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei 10.188/2001, com redação dada pela Lei 10.859/2004, alterada pela Lei 11.474/2007, pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ.00.360.305/0001-04, num valor de R\$.1.708.000,00 (incluindo o valor de outros imóveis), em cumprimento aos registros nºs 01 referente a Imissão Provisória na Posse, e 02 referente a doação dos direitos decorrentes da imissão provisória na posse, objetos da matrícula nº 121.926 deste Registro de Imóveis, conforme Imissão Definitiva na Posse feita em 13 de maio de 2011. Eu, Rafael Antunes de Souza, Escrevente registrei. Valor base R\$.71.692,08 - Valor venal (proporcional) R\$.1.178,30 - Guia 106/2020 - Protocolo nº 294.658 - em 03 de Junho de 2020 - Selo Digital: 1207413210A00000137241203 -

AV.04/125.348 em 29 de Agosto de 2023 -
Conforme Instrumento Particular de Doação com Encargo e Força de Escritura Pública (com recursos do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial) nº.171002360479, datado de 16 de Dezembro de 2016 e Certidão de Valor Venal expedida pela Municipalidade de Itapecerica da Serra em 24 de Maio de 2023 (apresentados pelo protocolo online da ONR: AC002654306 em 25 de Julho de 2023), é procedida a presente averbação, para constar que o imóvel retro matriculado está cadastrado atualmente sob o nº.22221.31.97.0038.08.014. - Eu, Keven da Silva Rocha, Escrevente, averbei. - Guia nº.165/2023 - Protocolo nº.313.643 em 28 de Julho de 2023 - Selo Digital: 1207413310A0000020430723T -

AV.05/125.348 em 29 de Agosto de 2023 -
Nos termos do artigo 2º, § 7º da Lei nº.10.188/01 e tendo em vista o

Continua no verso



AVENIDA 15 DE NOVEMBRO, 648 - CENTRO - ITAPECERICA DA SERRA/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7490
e-mail: registrodaserra@gmail.com

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001873-70.2024.8.26.0268 e código r5FzL3Px.

330120 22 de abril de 2024 14:56:07 6

CNS nº.: 12.074-1

CNM:120741.2.0125348-67

matrícula

125.348

ficha

3

verso

Instrumento Particular de Doação referido na averbação nº.04/125.348 retro, é procedida a presente averbação, para constar que ficam CANCELADAS as cláusulas restritivas e afetação, objeto do transporte constante da averbação nº.04/125.348 feito em 18 de Novembro de 2016, desta matrícula. - Eu, AVERBEI. - Guia nº.165/2023 - Protocolo nº.313.643 em 28 de Julho de 2023 - Selo Digital: 1207413E10A00000204306239 -

R.06/125.348 em 29 de Agosto de 2023 - DOAÇÃO -

Pelo Instrumento Particular de Doação referido na averbação nº.04/125.348 retro, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (já qualificados), transmitiu a título de doação para, TAILANDIA MARIA DE SOUSA BRITO, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº.534487038-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº.238.307.918-95; e, MANUEL RODRIGUES, pedreiro, portador da cédula de identidade RG nº.506085028-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº.036.633.413-13, ambos brasileiros, solteiros, maiores, capazes, residentes e domiciliados na Rodovia José Simões Louro Jr, L6, B8, apartamento 43, Horizonte Azul, em Itapeverica da Serra, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$47.851,96, NA PROPORÇÃO DE 50% para cada um. - Eu, registrei Valor Venal R\$79.676,78 - Guia nº.165/2023 - Protocolo nº.313.643 em 28 de Julho de 2023 - Selo Digital: 1207413210A0000020430523Z

AV.07/125.348 em 29 de Agosto de 2023 -

Pelo Instrumento Particular de Doação referido na averbação nº.04/125.348 retro, é procedida a presente averbação para constar que, resolve-se a propriedade adquirida pelos donatários, desde que verificado, no prazo de 120 meses, a contar da assinatura do instrumento referido, o implemento das seguintes condições, quando houver: I - Transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento; II - Alteração da destinação do imóvel para outra que não a residência do(s) beneficiário(s)/donatário(s) e/ou sua família; e, III - Verificação de que o(s) beneficiário(s)/donatário(s) prestou qualquer declaração falsa para enquadramento nas regras do programa habitacional. -

Continua na ficha nº 4

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DIAS PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2024 às 16:57, sob o número WICS24700474912. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001873-70.2024.8.26.0268 e código r5FzL3Px.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



REGISTRO DE IMÓVEIS

330120 22 de abril de 2024 14:56:07.7

CNS nº.: 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
matrícula: **125.348** ficha: **4**

CNM: 120741.2.0125348-67
REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
Itap. da Serra, 29 de Agosto de 2023

Eu, Mayerbei, Guia nº.165/2023 - Protocolo nº.313.643 em 28 de Julho de 2023 - Selo Digital: 1207413E10A0000020430423D -

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 7 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 125348, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. Protocolo: 330120 Guia: 077/2024.	Emolumentos 10,55
	Estado 3,00
	Sec. Fazenda 2,05
	Registro Civil 0,56
	Trib. Justiça 0,73
	Ministério Público 0,51
	Imposto Municipal 0,21
	TOTAL 17,61

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.

Conferência feita por:

Rafael Antunes de Souza
Escrevente

ITAPECERICA DA SERRA, 22 de abril de 2024

Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra – SP

Observação:

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacira; - o município Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e, - o município Juquitiba e distrito dos Barnabês, desde 27 de dezembro de 1964 e integraram os municípios de: Taboão da Serra até 22/11/2009 e Embu das Artes até 30/11/2009.



SELO DIGITAL

1207413C30E0000031657924J

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>.



Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapequerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7490
e-mail: registrodaserra@gmail.com

12074-1-44001-42000-117

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"