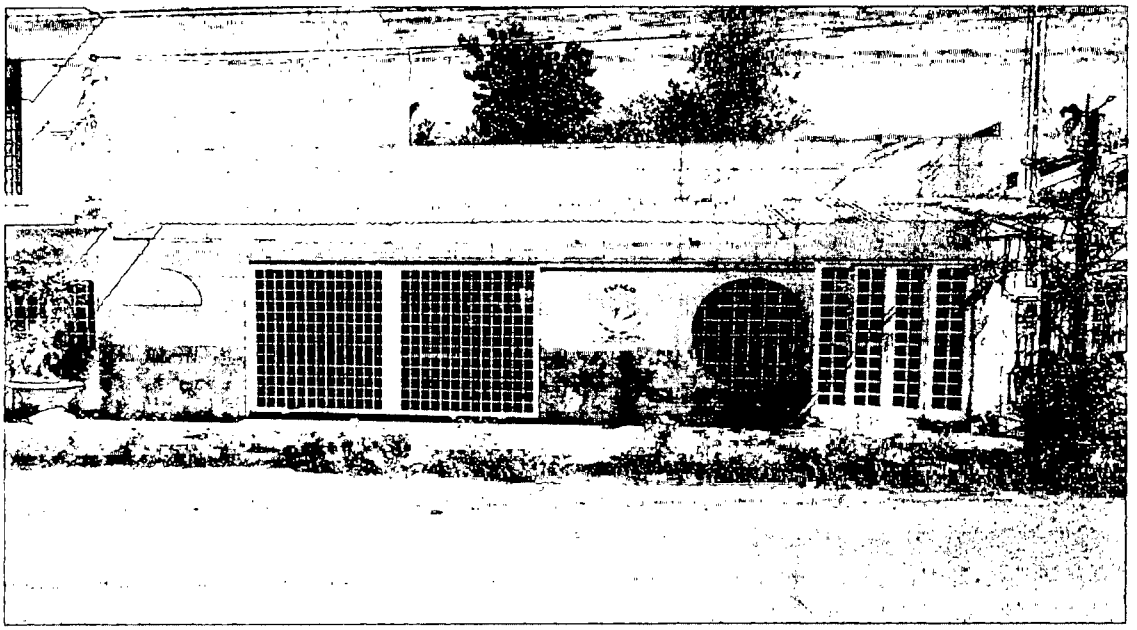
PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCODOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	Rua José Rossi, nº 66 – Centro, Itápolis – SP
Finalidade do Parecer:	Determinar valor mercadológico do imóvel
Solicitante:	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Comarca de Itápolis – Foro de Itápolis – Segunda Vara Judicial
Avaliador:	Eduardo Junior Batistéla CRECI-SP: 153.823 – F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	**4**
2. FINALIDADE	**4**
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	**4**
4. DA COMPETÊNCIA	**4**
5. PARTES DA ABNT/NBR	**5**
6. ABREVIATURAS	**5**
7. IMÓVEL AVALIANDO	**6**
8. VISTORIA	**6**
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	**7**
9.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	**7**
9.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	**9**
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	**9**
11. CONFRONTAÇÕES	**10**
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	**11**
12.1. MAPA DE LOCALIZAÇÃO COM REPRESENTAÇÃO DE DISTÂNCIA COM RAIO DE 1.000 (UM MIL) METROS.	**11**
13. VISTA AÉREA	**12**
13.1. VISTA AÉREA (SATÉLITE) COM REPRESENTAÇÃO DE DISTÂNCIA COM RAIO DE 1.000 (UM MIL) METROS	**12**
14. METODOLOGIA UTILIZADA	**13**
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	**13**
15.1. IMÓVEIS REFERENCIAIS	**13**
15.1.1. Imóvel Referencial 1 (IR1)	**14**
15.1.2. Imóvel Referencial 2 (IR2)	**14**
15.1.3. Imóvel Referencial 3 (IR3)	**15**
15.1.4. Imóvel Referencial 4 (IR4)	**15**
15.1.5. Imóvel Referencial 5 (IR5)	**16**
15.1.6. Imóvel Referencial 6 (IR6)	**16**
15.1.7. Imóvel Referencial 7 (IR7)	**17**
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	**17**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO DE OFERTA 17

16.2. QUANTO A IDADE E CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS REFERENCIAIS 18

16.3. RESULTADO AUFERIDO 20

17. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO IA E IRs 21

18. CORREÇÕES POR FATORES 22

19. CONCLUSÃO 23

20. ANEXOS 24

20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER 24

20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS 25

20.3. TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS DE CONSERVAÇÃO 26

20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE 27

20.5. CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL 28

20.6. IPTU – ESPELHO E EXTRATO DE DÉBITOS 31

20.7. QUADRO IV - LEI COMPLEMENTAR Nº 3.364, DE 21/12/2017 35

20.8. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO 36

20.9. TABELA DE FATORES CORRETIVOS VALORIZANTES E DESVALORIZANTES 52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

1. SOLICITANTE

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Comarca de Itápolis – Foro de Itápolis – 2ª Vara, através do MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Judicial da Comarca de Itápolis, o Sr. Dr. Gustavo Abdalla Garcia de Mello.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor mercadológico do imóvel sito à Rua José Rossi, nº 66 – Centro, Itápolis – SP, imóvel este descrito nos termos da certidão do anexo 20.5. deste trabalho, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itápolis, e cadastrado junto à Prefeitura do Município de Itápolis com a inscrição municipal nº 00006-133-00.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 003/2023

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a lei 6.530, de 12 de maio de 1.978 (D.O.U. de 15/05/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que "**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização Imobiliária**".

Em adição, a elaboração deste parecer respeita as Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção a seu artigo 4º, o qual versa que "**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos. análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**", e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que "**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito no Conselho Regional dos Corretores de imóveis**".

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos Naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio Histórico;

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

6. ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

ATC – Área Total Construída

ATT – Área Total do Terreno

CRECI-SP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

IA – Imóvel em Avaliação ou Imóvel Avaliando

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

IR – Imóvel Referencial

M^2 – Metro Quadrado

NBR – Normas Brasileiras

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, está localizado à Rua José Rossi, n º 66, Centro, Município de Itápolis, e conforme certidão anexada no anexo 20.5., emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itápolis, encontra-se registrado nos seguintes termos:

"Um terreno de forma regular, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Itápolis, na quadra n. 6, à Rua José Rossi, medindo 12,00 (doze) metros de frente por 41,45 metros da frente aos fundos, confrontando-se atualmente pela frente com a mencionada via pública; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel confronta com Hedernantes Moreira Cezar; pelo lado esquerdo, mesmo sentido, com Romão Sendon Garcia e outro; e pelos fundos com Zulmira Sendon Garcia, terreno esse com início a 38,00 metros da esquina que a rua Jose Rossi faz com a Avenida Francisco Antonio de Abreu. Proprietário: Francisco Sendon Garcia – RG. 1.587.841-SP – CPF. n. 152.499.058/20, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público estadual, residente e domiciliado em São Paulo – Capital, à Av. Miguel Stéfano, 998, apto 02 – Parque Imperial – Jabaquara. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob número 27.219, fls. 07 do livro 3 – AR."

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado *"in loco"*, por esse subscritor, em companhia do Sr. Paulo Eduardo Ribeiro Braulino, no dia 29/04/2023, no período da manhã, sendo o imóvel vistoriado e fotografado. Foi verificado e analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Sobre o terreno

Área Total informada no IPTU	497,00m²
Área Total conferida	497,00m²
Frente	12m
Extensão	41,45m
Orientação cardeal	Frente para o ponto subcolateral lés-sudeste (ESE), ou seja, entre o Leste (E) e o Sudeste (SE).
Coordenadas de localização	Lat,Lon: -21.59005,-48.80828
Topologia	Parte plana e parte com declive
Posição	No meio da quadra

Sobre a edificação

No terreno foi construído um salão dividido em dois ambientes. Há também dois banheiros que ficam separados do salão.	
Área construída considerada no IPTU	183,80m²
Área construída real, conferida na vistoria	90,00m²
Posição em relação à rua	No nível da rua
Quantidade de andares	O imóvel avaliando possui apenas andar térreo
Idade aparente	22 anos
Aspecto geral	Médio padrão
Revestimento da fachada	Revestido com azulejos de cerâmica
Esquadria das portas	Ferro com pintura em esmalte, em médio estado de conservação; e com vidros;
Esquadria das janelas	Ferro com pintura em esmalte, em médio estado de conservação; e com vidros;
Entrada social para visitante	01 entrada
Entrada de veículo	01 entrada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

Medidor de energia	Compartilhado com o imóvel da esquerda (mesmo proprietário)
Hidrômetro (medidor de água)	Compartilhado com o imóvel da esquerda (mesmo proprictário)

Descrição Detalhada do Imóvel (vistoria)

Salão 1º ambiente	Uma porta de correr, de ferro, com pintura em esmalte, em médio estado de conservação, com vidros em bom estado. Uma fechadura com chave, funcionando. Teto em bom estado de conservação, de madeira com telhas, sem forro. Piso de cerâmica, em médio estado de conservação. Rodapé de cerâmica, em médio estado de conservação. Paredes de alvenaria com pintura velha, em latex. Apresenta marcas de umidade e bolor em alguns pontos isolados, indicando a necessidade de manutenção de calhas, rufos e condutores. Iluminação em médio estado de conservação, funcionando. Tomadas e interruptores funcionando.
Salão 2º ambiente	Uma porta de correr, de ferro, com pintura em esmalte, em médio estado de conservação, com vidros em bom estado. Uma fechadura com chave, funcionando. Uma janela, de ferro, com pintura em esmalte, em médio estado de conservação, com vidros em bom estado. Teto em bom estado de conservação, de madeira com telhas, sem forro. Piso de cerâmica, em médio estado de conservação. Rodapé de cerâmica, em médio estado de conservação. Paredes de alvenaria com pintura velha, em latex. Apresenta marcas de umidade e bolor em alguns pontos isolados, indicando a necessidade de manutenção de calhas, rufos e condutores. Iluminação em médio estado de conservação, funcionando. Tomadas e interruptores funcionando.
Hall e banheiros	Portas de ferro, com pintura em esmalte, em médio estado de conservação, com fechaduras, funcionando. Janelas de ferro, com pintura em esmalte, em médio estado de conservação, com vidros em bom estado. Teto de gesso, em médio estado de conservação, sem pintura. Piso de cerâmica, em médio estado de conservação. Paredes de alvenaria revestidas com azulejo em bom estado de conservação. Iluminação em médio estado de conservação, funcionando. Tomadas e interruptores funcionando. Vasos sanitários, chuveiros, lavatório, torneira, e demais acessórios em bom estado de conservação. Válvula de descarga funcionando.
Descrições externas	No quintal há um espaço, com piso de concreto, coberto com uma estrutura velha, simples, de madeira e ferro, coberta com sombrite, velho, rasgado, onde são armazenados vários tipos de plantas. No fundo encontra-se uma área de aproximadamente 180m², que fica a cerca de quatro metros abaixo do nível da rua, com cercados de tela, utilizados para criação de diversas aves. Há também inúmeras árvores grandes, plantadas. Paredes externas e muros com pintura velha. Parte do quintal com piso de cerâmica, em médio estado de conservação. Do lado esquerdo dos banheiros, foi construída uma escadaria que dá acesso ao imóvel ao lado; uma lavanderia; e um hall que dá acesso a um salão, que fica no imóvel ao lado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

	E do lado direito dos banheiros há uma escadaria que dá acesso a uma cozinha que fica no imóvel ao lado.

9.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

O registro fotográfico do imóvel avaliando foi anexado ao final deste Parecer, no anexo 20.8., onde ficou melhor acomodado, devido à grande quantidade de fotos.

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua José Rossi, 66, Centro, local que apresenta as seguintes características:

Sobre a Região

Zoneamento: ZR-3
Principal avenida próxima: Av. José Fortuna

Elementos valorizantes nas proximidades considerando um raio de 1.000 (um mil) metros

Proximidade com grande variedade de comércios, sendo posto de combustíveis, sorveteria, varejão, oficinas, farmácias, lojas, supermercados, açougues, padarias, entre outros.
Proximidade e fácil acesso à região central da cidade.

Elementos desvalorizantes nas proximidades considerando um raio de 1.000 (um mil) metros

Não foram identificados elementos desvalorizantes

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Vias iluminadas e sinalizadas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de água e esgoto
Rede de fibra ótica para internet banda larga

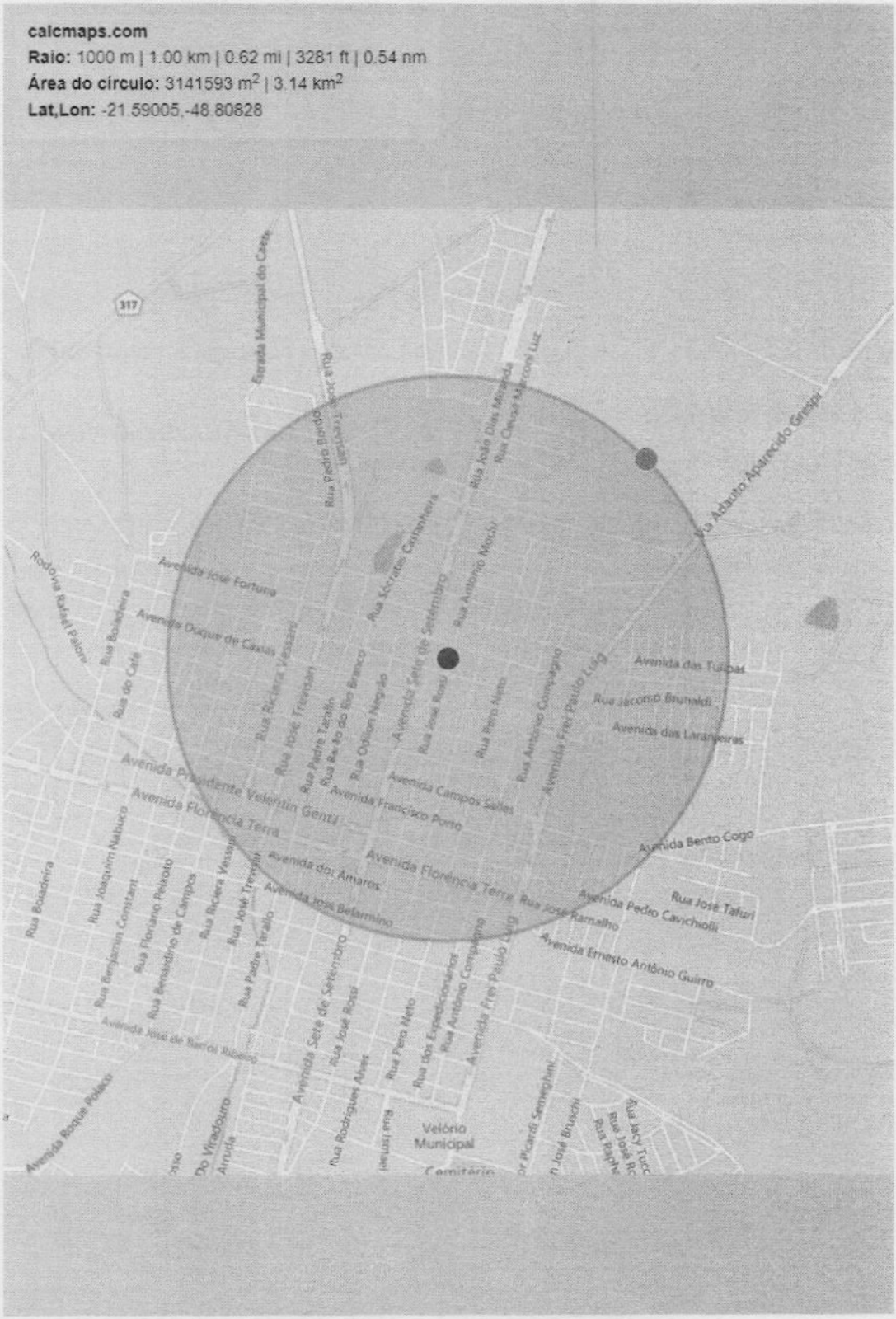
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas configurações estão caracterizadas na Certidão do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itápolis, que se encontra anexada ao final deste trabalho, no anexo 20.5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

12.1. MAPA DE LOCALIZAÇÃO COM REPRESENTAÇÃO DE DISTÂNCIA COM RAIO DE 1.000 (UM MIL) METROS.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

13. VISTA AÉREA

13.1. VISTA AÉREA (SATÉLITE) COM REPRESENTAÇÃO DE DISTÂNCIA COM RAIO DE 1.000 (UM MIL) METROS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

14. 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 parecer, 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 bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

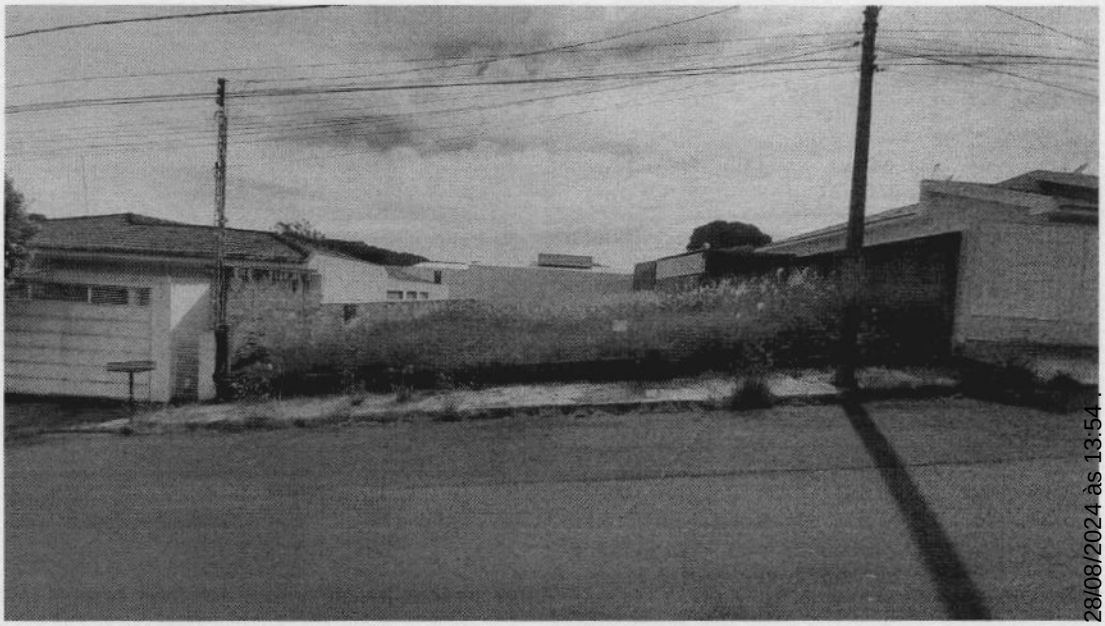
Durante o trabalho de campo notou-se que na região onde se encontra o imóvel avaliando não havia imóveis edificados, semelhantes, que pudessem ser usados como referência. Com isso, optou-se por fazer a avaliação considerando apenas o terreno e posteriormente acrescentou-se o valor da construção depreciada pela aplicação dos índices da tabela de Ross-Heidecke.

Então, a determinação do valor do imóvel avaliando foi iniciada com a comparação no mercado entre outros 7 (sete) imóveis, que estão localizados dentro de uma área com raio de 1 km do mesmo. Esses sim, apresentam elementos com atributos comparáveis e, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados a seguir.

15.1. IMÓVEIS REFERENCIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

15.1.1. Imóvel Referencial 1 (IR1)



R$ 265.000,00 – 450m²

Av. Francisco Antonio de Abreu, 730 - Centro.

Imóvel à venda na Imobiliária Planalto Central – Tel. (16) 3262-4200

15.1.2. Imóvel Referencial 2 (IR2)



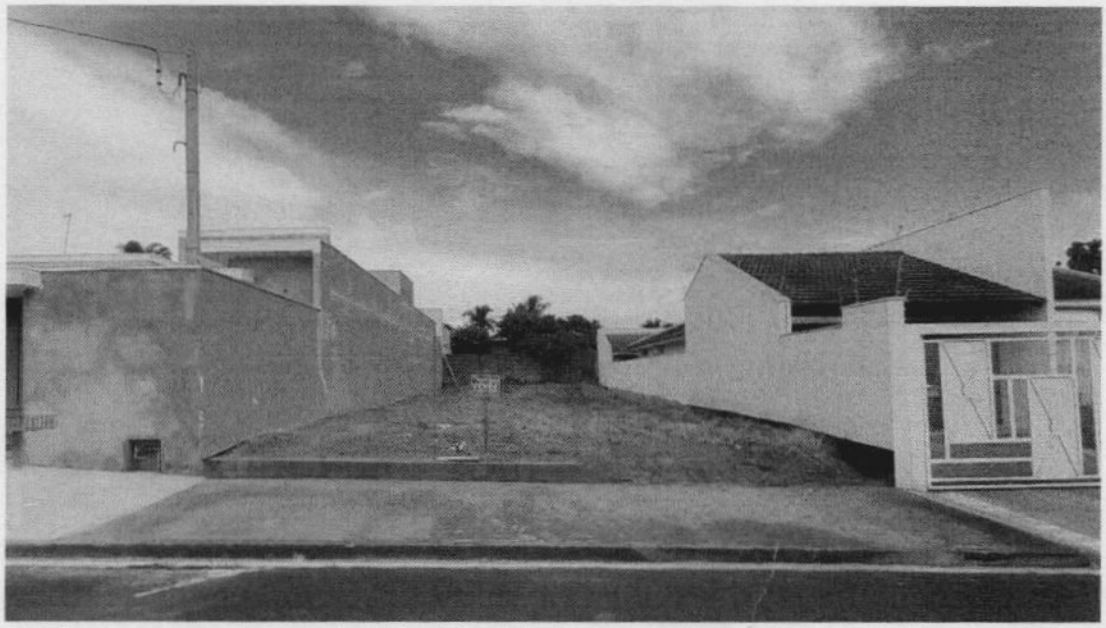
R$ 140.000,00 – 351m²

Rua Antônio Mochi, 70 - Campestre.

Imóvel à venda na Imobiliária Planalto Central – Tel. (16) 3262-4200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

15.1.3. Imóvel Referencial 3 (IR3)

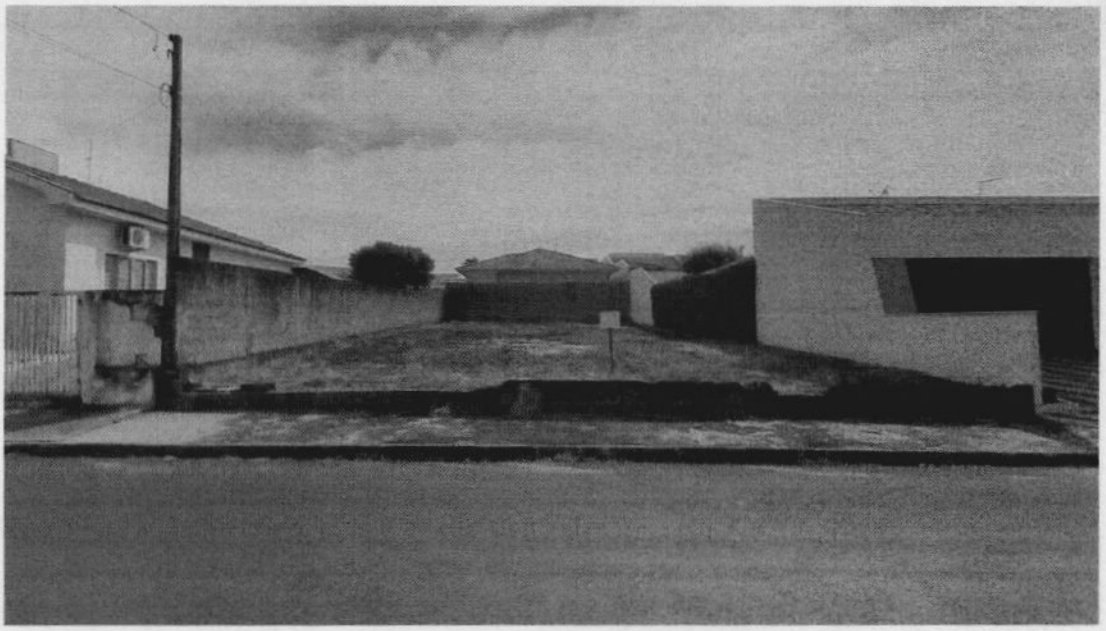


R$ 130.000,00 – 300m²

Rua Paulo Orlando Amoroso, 70 - Itauera II.

Imóvel à venda na Imobiliária Planalto Central – Tel. (16) 3262-4200

15.1.4. Imóvel Referencial 4 (IR4)



R$ 180.000,00 – 450m²

Av. José Fortuna, 1.206 - Vila Santos.

Imóvel à venda na Imobiliária Planalto Central – Tel. (16) 3262-4200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

15.1.5. Imóvel Referencial 5 (IR5)



R$ 200.000,00 – 360m²

Av. Sete de Setembro, 765 - Itauera I.

Imóvel à venda na Imobiliária Planalto Central – Tel. (16) 3262-4200

15.1.6. Imóvel Referencial 6 (IR6)



R$ 550.000,00 – 1551m²

Av. Dr. Eduardo Amaral Lyra, 978 - Centro.

Imóvel à venda na Imobiliária Planalto Central – Tel. (16) 3262-4200 ; Imobiliária Predial – Tel. (16) 99701-3462; Imobiliária Planalto Matriz – Tel. (16) 3262-2900

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

15.1.7. Imóvel Referencial 7 (IR7)



R$ 315.000,00 – 604m²

Av. Campos Salles, 337 - Centro.

Imóvel à venda na Imobiliária Planalto Central – Tel. (16) 3262-4200; Imobiliária Fursil – Tel. (16) 3262-2960; Imobiliária Planalto Matriz – Tel. (16) 3262-2900

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

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

16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO DE 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00034479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

Considerando a ABNT/NBR 14653-1, 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 superestimavas 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 5% (cinco 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:

$$valor\ de\ mercado = valor\ anunciado - \frac{valor\ anunciado\ x\ 5}{100}$$

Na tabela a seguir, a coluna "Fator redutor da negociação" apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco 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 do terreno (m²)".

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (Terrenos)

	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda dos Terrenos	Valor do m² de Venda dos Terrenos	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
IR1	Av. Francisco Antonio de Abreu, 730 - Centro	450	Anúncio	R$ 265.000,00	R$ 588,89	R$ (29,44)	R$ 559,44
IR2	Rua Antonio Mochi, 70 - Campestre	351	Anúncio	R$ 140.000,00	R$ 398,86	R$ (19,94)	R$ 378,92
IR3	Rua Paulo Orlando Amoroso, 70 - Itauera II	300	Anúncio	R$ 130.000,00	R$ 433,33	R$ (21,67)	R$ 411,67
IR4	Av. José Fortuna, 1.206 - Vila Santos	450	Anúncio	R$ 180.000,00	R$ 400,00	R$ (20,00)	R$ 380,00
IR5	Av. Sete de Setembro, 765 - Itauera I	360	Anúncio	R$ 200.000,00	R$ 555,56	R$ (27,78)	R$ 527,78
IR6	Av. Dr. Eduardo Amaral Lyra, 978 - Centro	1551	Anúncio	R$ 550.000,00	R$ 354,61	R$ (17,73)	R$ 336,88
IR7	Av. Campos Salles, 337 - Centro	604	Anúncio	R$ 315.000,00	R$ 521,52	R$ (26,08)	R$ 495,45
						Total:	R$ 3.090,13
					Média de m² (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):		**R$ 441,45**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

16.2. QUANTO A IDADE E CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS REFERENCIAIS

Em relação aos imóveis referenciais, não há o que se falar sobre depreciação, pois terrenos não depreciam. Já em relação ao imóvel avaliando, foi necessário definir o valor da construção, considerando sua vida útil, seu estado de conservação, e posteriormente, aplicar a depreciação ao valor, a fim de adequá-lo à realidade atual. A base de cálculo foi obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente no anexo 20.4. deste parecer, e da tabela de vida útil de imóveis, presente no anexo 20.2 deste parecer.

$$Valor\ da\ construção = (custo\ médio\ por\ metro\ quadrado\ x\ área\ construída)$$

Nota: o custo médio por metro quadrado considerado, foi o calculado e divulgado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em março de 2023, através do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

$$Valor\ depreciado = valor\ da\ construção - \frac{valor\ da\ construção\ x\ fator\ RossHeideck}{100}$$

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

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na categoria (Γ) "Reparos Simples e Importantes", dos critérios do estado de conservação considerados no método que utiliza a Tabela de Ross-Heidecke. Este critério é atribuído à edificação que possa ser recuperada com reparos ou recuperação do sistema estrutural, além de reparos de fissuras seguidos de pintura, restauração das instalações hidráulicas e elétricas por substituição de peças desgastadas, revisão de impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura e eventualmente substituição de revestimentos de pisos e paredes de um ou outro cômodo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

Após cálculos e homogeneização chegamos aos valores da seguinte tabela

DADOS PARA CONVERSÃO

Custo médio por metro quadrado de construção IBGE-março/2023	R$ 1.689,13
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R$ 152.021,70

DADOS PARA DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Vida útil do IA (em anos):	60
Estado de Conservação do IA:	Entre reparos simples e importantes
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	50,70
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R$ 74.946,70

Valor do Terreno do imóvel em avaliação:	R$ 219.399,42

Valor Homogeneizado do Imóvel em Avaliação antes da aplicação de fatores corretivos:	R$ 294.346,12

16.3. RESULTADO AUFERIDO

Considerando a metragem quadrada do terreno do imóvel avaliando, e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), somando ao valor depreciado da construção, obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

$$Valor\ homogeneizado = (metragem\ quadrada\ do\ terreno\ x\ valor\ médio\ do\ metro\ quadrado) + valor\ depreciado\ da\ construção$$

VALOR HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO ANTES DA APLICAÇÃO DE FATORES CORRETIVOS

R$ 295.000,00

(R$ 294.346,12 arredondados conforme praxe de mercado)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

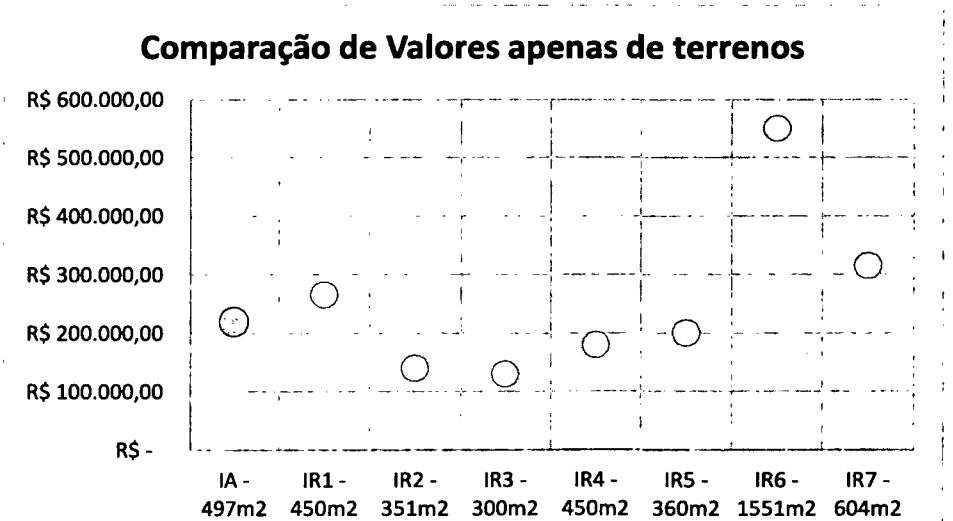
17. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO IA E IRs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

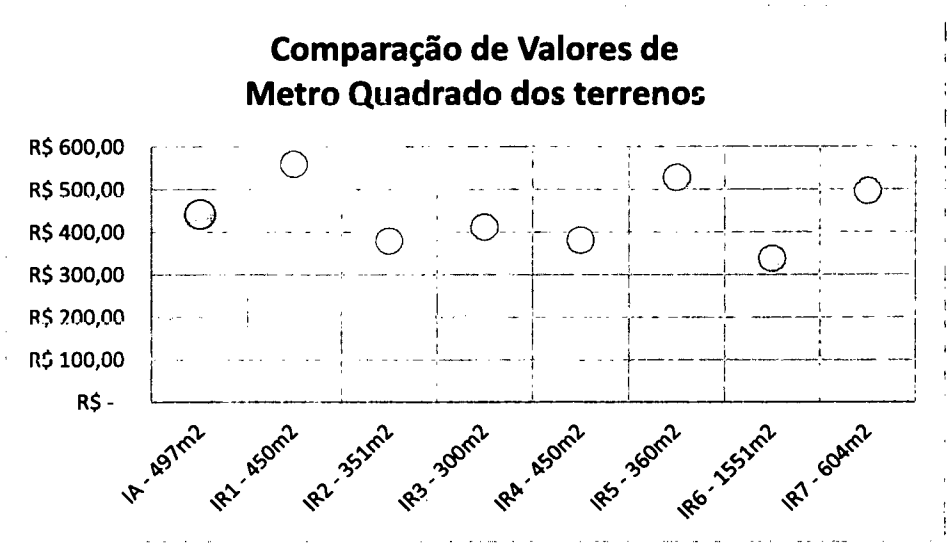
O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando, objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.



18. CORREÇÕES POR FATORES

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acrescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Na avaliação do imóvel objeto deste parecer, considerando as possíveis influências supramencionadas, houve a necessidade da aplicação do fator corretivo redutor no valor de 0,90 sobre o valor do terreno, conforme referência encontrada na tabela do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, presente no anexo 20.9. deste trabalho, devido ao fato de que o imóvel avaliando apresenta declive com inclinação entre 5% até 10%.

Sendo assim, atualiza-se o valor, aplicando a seguinte fórmula.

$$Valor\ do\ imóvel\ avaliando = (valor\ do\ terreno\ x\ 0{,}90) + valor\ da\ construção$$

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO COM APLICAÇÃO DO FATOR CORRETIVO

R$ 270.000,00

(R$ 272.406,18 arredondados conforme praxe de mercado)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se que **o valor de mercado do imóvel edificado objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais).**

Admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) do valor acima apresentado, para mais ou para menos, sendo, portanto, entre o mínimo de R$256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais) e o máximo de R$283.000,00 (duzentos e oitenta e três mil reais), devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

Concluído o trabalho, finalizo o mesmo agradecendo a oportunidade de prepará-lo e apresentá-lo, colocando me à disposição de V.S.as para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Itápolis, 09 de Maio de 2.023

EDUARDO JUNIOR BATISTÉLA
CRECI-SP 153823-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

20. ANEXOS

20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER

Nome: Eduardo Junior Batistéla.

Endereço: Rua Família Perusso, 277 – Jardim Santa Rosa, Itápolis – SP.

Telefone: (16) 99720-7437

E-mail: eduardobatistela_@hotmail.com c/ou eduardobatistelacorretor@gmail.com

Corretor de imóveis, graduado em Administração de Empresas, pós graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e em Direito Imobiliário Aplicado.

Cadastrado no CRECI-SP sob o nº 153.823-F

Atua como corretor de imóveis no mercado imobiliário da cidade de Itápolis desde junho de 2012.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS

Lista de Vida Útil de Imóveis
(Bureau of Internal Revenue)

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, MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

20.3. TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS DE CONSERVAÇÃO

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

20.5. CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITAPOLIS - SP
Av. Campos Sales, 953 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000
Fone: (16) 3262-1500 FAX: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06
Valsir Alexandrino - Oficial

RECIBO OFICIAL

Ped. Certidão: 39521 de 12/01/2023
Requerente: EDUARDO JUNIOR BATISTELA
Observações:

CERTIDÃO DATO: 3431 (Sob digital 1201053C300000011267923B)

CUSTAS E EMOLUMENTOS		
Emolumento	R$	40,91
Estado	R$	11,63
SEFAZ	R$	7,96
Registro Civil	R$	2,15
Tribunal de Justiça	R$	2,81
Município	R$	2,04
Ministério Público	R$	1,96
TOTAL	R$	69,46
Valor Depositado.....	R$	69,46

ORIGEM DOS DEPÓSITOS
-Depósito prévio em DINHEIRO

RECEBI A IMPORTÂNCIA TOTAL ACIMA ESPECIFICADA.

ITAPOLIS, 12 de Janeiro de 2023

ALEX TRIANO SERVINO - ESCREVENTE

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br
1201053C3000000011267923B

PELO INTERESSADO
Recebi uma via desta com a referida certidão, declarando expressamente que a mesma esta em conformidade com o pedido.
Data: ____/____/____
Ass.: _____
Nome: _____
End.:

Impresso em 12/01/2023 às 14:34:06 SiplanSiplanControl- www.spcm.com.br 1 / 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE ITÁPOLIS - ESTADO DE SÃO PAULO
Valsir Alexandrino
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — MATRÍCULA 00 54 31 — FOLHA 01

Itápolis, 23 de Julho de 1981.--

IMÓVEL: - Um terreno de forma regular, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Itápolis, na quadra n. 6, à Rua José Rossi, medindo 12,00 (doze) metros de frente por 41,45 metros da frente aos fundos, confrontando-se atualmente pela frente com a mencionada via pública; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel confronta com Hedemanfes Moreira Cezar; pelo lado oposto, mesmo sentido, com Romão Sendon Garcia e outro; e, pelos fundos com Zulmira Sendon Garcia, terreno esse com início a 38,00 metros da esquina que a rua José Rossi faz com a Avenida Francisco Antonio de Abreu. PROPRIETÁRIO: Francisco Sendon Garcia - RG. 1.587.841-SP - CPF. n. 152.499.058/20, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público estadual, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, à Av. Miguel Stéfano, 998, aptº 02 - Parque Imperial - Jaboquara. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob número 27.219, fls. 07 do livro 3-AH.- O esc. auto.

EMOLUMS. 200,00
AO ESTADO 40,00
À C. PREV. 30,00
TOTAL: 270,00
BOLETO/GUIA nº 136/81 RECIBO Nº 6764

R.1/5.431.

Itápolis, 23 de Julho de 1981.

Conforme escritura pública de 20 de julho de 1981, lavrada no 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, FRANCISCO SENDON GARCIA, acima qualificado, vendeu a CLEO FURLAN - RG. 6.088.080-SP - CPF. 833.067.738/91, brasileiro, advogado, casado no regime da comunhão de bens com dr. Marilda Tereshinha Gonçalves Furlan, residente e domiciliado nesta cidade de Itápolis, à rua Barão do Rio Branco, 564, pelo preço de Cr$ 53.000,00, - o terreno constante da matrícula. O escrevente autorizado.

REF. nº 20.252 do prot. 1-B, pág. 15.

EMOLUMS 1.500,00
AO ESTADO 300,00
À C. PREV. 225,00
TOTAL 2.025,00
BOLETO/GUIA nº 136/81
RECIBO Nº 6764

R. 2 - em 18 de novembro de 2019.

Cumprindo Ofício-Mandado de 12 de novembro de 2019, assinado digitalmente pelo Juiz de Direito dr. Gustavo Abdalo Garcia de Mello, da 2ª Vara do Foro desta comarca, expedido no Processo nº 0003479-72.2011.8.26.0274 - Monitório - Cheque, figurando como requerente: Robson Cassiano Bonasse, e Requerido: Paulo Eduardo Ribeiro Braulino Me, - procede-se a este registro, a fim segue no verso.....

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — Autenticação — MATRÍCULA 00 54 31 — FOLHA 01

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itápolis - SP

12010-5-AA 151733

Página: 0001/0002

Av. Campos Salles, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - Itápolis/SP - CEP: 14900-000
Fone: (16) 3262-1504 - Fax: (16) 3262-3444 - e-mail: cri-itapolis@uol.com.br
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 00 54 31 FOLHA 01v.

DA FICAR CONSTANDO como proprietário do imóvel PAULO EDUARDO RIBEIRO BRAULINO - RG/SP. 12.971.336 - CPF. 040.512.438/82, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Rua João Rossi, nº 66, nesta cidade, tendo por título o instrumento particular de venda que lhe foi feita pelo dr. CLÉO FURLAN - RG/SP. 6.088.080, advogado, e sua mulher MARILDA TERESINHA GONÇALVES FURLAN, professora, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, com inscrição conjunta no CPF/MF. sob nº 833.067.738/91, residentes e domiciliados na Avenida Francisco Antonio de Abreu, nesta cidade, datado de 12 de julho de 1999, passado em Itapolis, pelo valor de quinze mil reais (R$ 15.000,00), já quitado, conforme copia anexa ao r. mandado.- O Oficial, _____ (Valeir Alexandrino) - Ref: nº 138.793 do prot. 1-AO, de 18 de outubro de 2019.- NOTA DO OFICIAL:- Registro feito sob pena do crime de desobediencia e suas cominações legais.- Selo Digital TJSP: 1201053E100000000223591 95.

AV. 3 - em 18 de novembro de 2019.

Cumprindo o mesmo mandado mencionado no registro nº 2, procede-se a esta averbação, a fim de ficar constando a penhora sobre o imóvel realizada em 07 de novembro de 2016, no Processo nº 000 3479 72.2011.8.26.0274 - Monitória - Cheque, perante Comarca Cosmópolis e Requerido: Paulo Eduardo Ribeiro Braulino Me, sendo depositário Paulo Eduardo Ribeiro Braulino - RG/ SP. 12.971.336 - CPF. 040.512.438/82.- O Oficial, _____ (Valeir Alexandrino) - Ref: nº 138.793 do prot. 1-AO, de 18 de outubro de 2019.- NOTA DO OFICIAL: Averbação feita sob pena de crime de desobediencia e suas cominações legais.- Selo Digital TJSP: 1201053E100000000223611 9K.

AV. 4 - em 13 de outubro de 2021.

Pela certidão de 08 de outubro de 2021, produzida nos termos do artigo 837 do Codigo de Processo Civil (Protocolo Penhora Online: PH00038786 8), - procede-se o esta averbação, a fim de ficar constando que o imovel foi objeto de penhora, em data de 08 de setembro de 2020, na Execução Civil (Processo nº 0003480572011 8 26027401), em que figura como exequente ROBSON CASSIANO BONASSA - CPF. 326.173.200/39, e executado PAULO EDUARDO RIBEIRO BRAULINO - CPF. 040.512.438/42, com o valor de trinta e dois mil, novecentos e sessenta e quatro reais e vinte e dois centavos (R$ 32.964,22), figurando como depositario o proprio exequentado.- O escrevente autorizado, _____ (Oswaldo Joao Pereira Junior) - Ref: nº 143.827 do prot. 1-AO, de 08 de outubro de 2021.- Selo Digital TJSP: 1201053E100000000825 38218.

Ao Oficial....:	R$	40,91
Ao Estado.....:	R$	11,63
Ao IPESP.....:	R$	7,96
Ao Reg. Civil:	R$	2,15
Ao Trib. Just:	R$	2,81
Ao Municipio.:	R$	2,04
Ao Min.Pub....:	R$	1,96
Total.....:	R$	69,47

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica **da matrícula nº.: 5431**, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973; e que com exclusão dos atos nela contidos não consta nenhum outro de transmissão ou ônus, **Itápolis-SP, 12 de janeiro de 2023.**

ALEX TRIANO SERVINO - ESCREVENTE

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1201053C300000001126792 38

Pedido de certidão nº: 39521

0002/0002

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

20.6. IPTU – ESPELHO E EXTRATO DE DÉBITOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITÁPOLIS
SECRETARIA DA FAZENDA
14900-000 - AVENIDA FLORENCIO TERRA, 399 CENTRO ITAPOLIS SP

I.P.T.U. Exercício 2023
Emissão 2ª Via

Data de Emissão: 18/04/2023

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição **00006-133-00** IdFisico **124301**
Proprietário **PAULO EDUARDO RIBEIRO BRAULINO**
Compromissário
Local do Imóvel **14900-000 - RUA JOSE ROSSI, 66**

Loteamento **QUADRILATERO CENTRAL**
Quadra Lotes
End. de entrega **14900-000 - RUA JOSE ROCCI, 66 ZONA URBANA - CENTRO - ITAPOLIS - SP**

Eventos	Tributados
IMP.PRED.	802,00
TAXA DE SERVIÇO DE COLETA, REMOÇÃO, TRANSPORTE - T	186,59
Total Lançado	**988,59**

Débito Automático: **000000000001703-2**
Obs:

Terreno/Excesso		Construção				UNICA 15/03/2023		6	16/06/2023
Área do Terreno	497,00	Área Total	183,80	Data de Lançamento	08/02/2023	1 15/02/2023		7	15/09/2023
Terreno	8,44	Vlr M2 Construção	413,52	Testada do Imóvel	12,00	2 17/04/2023		8	16/10/2023
Fração Ideal	1.0	Qtd Construções	1	Testada Taxas	0,00	3 15/05/2023		9	16/11/2023
Vlr Venal Terreno	4.194,68	Vlr Venal Construção	76.004,08	Valor Venal Imóvel	80.199,66	4 15/06/2023		10	15/12/2023
Area Excesso		Tipo Construção		Isenção	0	5 17/07/2023			
Vlr Venal Excedente	0,00	Categoria	7	Qtd Parcelas	10				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITÁPOLIS

SECRETARIA DA FAZENDA

14900-000 - AVENIDA FLORENCIO TERRA, 390 CENTRO SP

Extrato de Débitos Data Emissão 18/04/2023

Inscrição 00006-133-00 IdFisico: 124301
Proprietário PAULO EDUARDO RIBEIRO BRAULINO CPF: 040.512.438-42
Compromissário

Local do Imóvel 14900-000 - RUA JOSE ROSSI, 66
Bairro e Loteamento CENTRO QUADRILATERO CENTRAL Quadra: 006 Lote: 133.00

Tributo	Exer	Situação	SPC	Par	Vencimento	Original	Correção	Juros	Multa	Honorarios	Desconto	TOTAL
IPTU /	2023	Normal		1	15/03/2023	98,85	0,00	0,99	1,97	0,00	0,00	101,81
IPTU /	2023	Normal		2	17/04/2023	98,86	0,00	0,00	1,97	0,00	0,00	100,83
IPTU /	2023	Normal		3	15/05/2023	98,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,86
IPTU /	2023	Normal		4	15/06/2023	98,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,86
IPTU /	2023	Normal		5	17/07/2023	98,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,86
IPTU /	2023	Normal		6	16/08/2023	98,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,86
IPTU /	2023	Normal		7	15/09/2023	98,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,86
IPTU /	2023	Normal		8	16/10/2023	98,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,86
IPTU /	2023	Normal		9	16/11/2023	98,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,86
IPTU /	2023	Normal		10	15/12/2023	98,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,86
I.P.T.U.	2021	DividaAtiva		1	07/12/2021	86,12	14,15	16,04	8,61	0,00	0,00	124,92
I.P.T.U.	2021	DividaAtiva		2	15/12/2021	86,10	14,14	16,04	8,61	0,00	0,00	124,89
I.P.T.U.	2021	DividaAtiva		3	15/06/2021	86,10	14,14	22,05	8,61	0,00	0,00	130,90
I.P.T.U.	2021	DividaAtiva		4	15/07/2021	86,10	14,14	21,05	8,61	0,00	0,00	129,90
I.P.T.U.	2021	DividaAtiva		5	16/08/2021	86,10	14,14	20,05	8,61	0,00	0,00	128,90
I.P.T.U.	2021	DividaAtiva		6	15/09/2021	86,10	14,14	19,05	8,61	0,00	0,00	127,90
I.P.T.U.	2021	DividaAtiva		7	15/10/2021	86,10	14,14	18,04	8,61	0,00	0,00	126,89
I.P.T.U.	2021	DividaAtiva		8	16/11/2021	86,10	14,14	17,04	8,61	0,00	0,00	125,89
I.P.T.U.	2020	DividaAtiva		1	01/12/2020	82,39	17,87	28,07	8,24	0,00	0,00	136,57
I.P.T.U.	2020	DividaAtiva		2	15/12/2020	82,39	17,87	28,07	8,24	0,00	0,00	136,57
I.P.T.U.	2020	DividaAtiva		3	15/06/2020	82,39	17,87	34,09	8,24	0,00	0,00	142,59
I.P.T.U.	2020	DividaAtiva		4	15/07/2020	82,39	17,87	33,09	8,24	0,00	0,00	141,59
I.P.T.U.	2020	DividaAtiva		5	17/08/2020	82,39	17,87	32,08	8,24	0,00	0,00	140,58
I.P.T.U.	2020	DividaAtiva		6	15/09/2020	82,39	17,87	31,08	8,24	0,00	0,00	139,58
I.P.T.U.	2020	DividaAtiva		7	15/10/2020	82,39	17,87	30,08	8,24	0,00	0,00	138,58
I.P.T.U.	2020	DividaAtiva		8	16/11/2020	82,38	17,87	29,07	8,24	0,00	0,00	137,56
I.P.T.U.	2019	DividaAtiva		1	15/04/2019	78,98	21,27	48,12	7,90	0,00	0,00	156,27
I.P.T.U.	2019	DividaAtiva		2	15/05/2019	78,98	21,27	47,12	7,90	0,00	0,00	155,27
I.P.T.U.	2019	DividaAtiva		3	17/06/2019	78,98	21,27	46,12	7,90	0,00	0,00	154,27
I.P.T.U.	2019	DividaAtiva		4	15/07/2019	78,98	21,27	45,11	7,90	0,00	0,00	153,26
I.P.T.U.	2019	DividaAtiva		5	16/08/2019	78,98	21,27	44,11	7,90	0,00	0,00	152,26
I.P.T.U.	2019	DividaAtiva		6	16/09/2019	78,98	21,27	43,11	7,90	0,00	0,00	151,26

Página 1 de 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITÁPOLIS

SECRETARIA DA FAZENDA

14900-000 - AVENIDA FLORENCIO TERRA, 399 CENTRO SP

Extrato de Débitos Data Emissão 18/04/2023

Inscrição 00006-133-00 IdFísico: 124301
Proprietário PAULO EDUARDO RIBEIRO BRAULINO CPF: 040.612.108-42
Compromissário

Local do Imóvel 14900-000 - RUA JOSE ROSSI, 66
Bairro e Loteamento CENTRO QUADRILATERO CENTRAL Quadra: 006 Lote: 133.00

Tributo	Exer	Situação	SPC	Par	DtVencto	Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	Desconto	TOTAL
I.P.T.U.	2019	DividaAtiva		7	15/10/2019	78,88	21,27	42,11	7,90	0,00	0,00	150,26
I.P.T.U.	2019	DividaAtiva		8	18/11/2019	79,01	21,28	40,12	7,90	0,00	0,00	148,31
I.P.T.U.	2018	Ajuizada		1	16/04/2018	76,13	24,12	60,15	7,61	16,80	0,00	184,81
I.P.T.U.	2018	Ajuizada		2	15/05/2018	76,13	24,12	59,15	7,61	16,70	0,00	183,71
I.P.T.U.	2018	Ajuizada		3	15/06/2018	76,13	24,12	58,15	7,61	16,60	0,00	182,61
I.P.T.U.	2018	Ajuizada		4	16/07/2018	76,13	24,12	57,14	7,61	16,50	0,00	181,50
I.P.T.U.	2018	Ajuizada		5	16/08/2018	76,13	24,12	56,14	7,61	16,40	0,00	180,40
I.P.T.U.	2018	Ajuizada		6	17/09/2018	76,13	24,12	55,14	7,61	16,30	0,00	179,30
I.P.T.U.	2018	Ajuizada		7	15/10/2018	76,13	24,12	54,14	7,61	16,20	0,00	178,20
I.P.T.U.	2018	Ajuizada		8	16/11/2018	76,15	24,13	53,15	7,62	16,11	0,00	177,16
I.P.T.U.	2017	Ajuizada		2	17/05/2017	73,95	26,30	71,18	7,40	17,88	0,00	196,71
I.P.T.U.	2017	Ajuizada		3	19/06/2017	73,95	26,30	69,17	7,40	17,68	0,00	194,50
I.P.T.U.	2017	Ajuizada		4	17/07/2017	73,95	26,30	69,17	7,40	17,68	0,00	194,50
I.P.T.U.	2017	Ajuizada		5	16/08/2017	73,95	26,30	68,17	7,40	17,58	0,00	193,40
I.P.T.U.	2017	Ajuizada		6	15/09/2017	73,95	26,30	67,17	7,40	17,48	0,00	192,30
I.P.T.U.	2017	Ajuizada		7	16/10/2017	73,95	26,30	66,17	7,40	17,38	0,00	191,20
I.P.T.U.	2017	Ajuizada		8	16/11/2017	73,97	26,31	65,18	7,40	17,29	0,00	190,15
I.P.T.U.	2016	Ajuizada		1	16/05/2016	69,68	30,67	83,21	6,96	19,04	0,00	209,46
I.P.T.U.	2016	Ajuizada		2	15/06/2016	69,58	30,67	82,21	6,96	18,94	0,00	208,36
I.P.T.U.	2016	Ajuizada		3	15/07/2016	69,58	30,67	81,20	6,96	18,84	0,00	207,25
I.P.T.U.	2016	Ajuizada		4	15/08/2016	69,58	30,67	80,20	6,96	18,74	0,00	206,15
I.P.T.U.	2016	Ajuizada		5	15/09/2016	69,58	30,67	79,20	6,96	18,64	0,00	205,05
I.P.T.U.	2016	Ajuizada		6	17/10/2016	69,58	30,67	78,20	6,96	18,54	0,00	203,95
I.P.T.U.	2016	Ajuizada		7	16/11/2016	69,58	30,67	77,19	6,96	18,44	0,00	202,84
I.P.T.U.	2016	Ajuizada		8	15/12/2016	69,55	30,65	76,16	6,96	18,33	0,00	201,64
I.P.T.U.	2015	Ajuizada		1	15/04/2015	62,87	38,15	95,06	6,29	20,04	0,00	220,41
I.P.T.U.	2015	Ajuizada		2	15/05/2015	62,87	38,15	94,07	6,29	19,94	0,00	219,32
I.P.T.U.	2015	Ajuizada		3	15/06/2015	62,87	38,15	93,08	6,29	19,84	0,00	218,23
I.P.T.U.	2015	Ajuizada		4	15/07/2015	62,87	38,15	92,09	6,29	19,74	0,00	217,14
I.P.T.U.	2015	Ajuizada		5	17/08/2015	62,87	38,16	91,10	6,29	19,64	0,00	216,06
I.P.T.U.	2015	Ajuizada		6	15/09/2015	62,87	38,15	90,11	6,29	19,54	0,00	214,96
I.P.T.U.	2015	Ajuizada		7	15/10/2015	62,87	38,15	89,12	6,29	19,44	0,00	213,87

Página 2 de 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITÁPOLIS

SECRETARIA DA FAZENDA

14900 000 - AVENIDA FLORENCIO TERRA, 399 CENTRO SP

Extrato de Débitos

Data Emissão 18/04/2023

Inscrição 00006-133-00 IdFisico: 124301
Proprietário PAULO EDUARDO RIBEIRO BRAULINO CPF: 040.512.438-42
Compromissário

Local do Imóvel 14900-000 - RUA JOSE ROSSI, 66
Bairro e Loteamento CENTRO QUADRILATERO CENTRAL Quadra: 006 Lote: 133,00

Tributo	Exer	Situação	GPC	Par	DtVencto	Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	Desconto	TOTAL
I.P.T.U.	2015	Ajuizada	8		16/11/2015	62,83	36,12	88,07	6,28	19,33	0,00	212,63
I.P.T.U.	2014	Ajuizada	1		15/04/2014	59,08	37,82	104,65	5,91	20,75	0,00	228,21
I.P.T.U.	2014	Ajuizada	2		15/05/2014	59,08	37,17	102,99	5,91	20,52	0,00	225,67
I.P.T.U.	2014	Ajuizada	3		16/06/2014	59,08	36,72	101,55	5,91	20,33	0,00	223,59
I.P.T.U.	2014	Ajuizada	4		15/07/2014	59,08	36,35	100,20	5,91	20,15	0,00	221,69
I.P.T.U.	2014	Ajuizada	5		18/08/2014	59,08	36,34	98,28	5,91	19,96	0,00	219,57
I.P.T.U.	2014	Ajuizada	6		16/09/2014	59,08	36,10	98,04	5,91	19,91	0,00	219,04
I.P.T.U.	2014	Ajuizada	7		15/10/2014	59,08	35,57	96,54	5,91	19,71	0,00	216,81
I.P.T.U.	2014	Ajuizado	8		17/11/2014	59,09	35,18	95,21	5,91	19,54	0,00	214,93
I.P.T.U.	2008	Ajuizada	1		15/04/2008	49,71	39,21	160,05	4,97	25,39	0,00	279,33
I.P.T.U.	2008	Ajuizada	2		15/05/2008	49,71	39,21	159,17	4,97	25,31	0,00	278,37
I.P.T.U.	2008	Ajuizada	3		16/06/2008	49,71	39,21	158,28	4,97	25,22	0,00	277,39
I.P.T.U.	2008	Ajuizada	4		15/07/2008	49,71	39,21	157,39	4,97	25,13	0,00	276,41
I.P.T.U.	2008	Ajuizada	5		18/08/2008	49,71	39,21	155,62	4,97	24,96	0,00	274,47
I.P.T.U.	2008	Ajuizada	6		15/09/2008	49,71	39,21	155,62	4,97	24,96	0,00	274,47
I.P.T.U.	2008	Ajuizada	7		15/10/2008	49,71	39,21	154,72	4,97	24,86	0,00	273,47
I.P.T.U.	2008	Ajuizada	8		17/11/2008	49,71	39,21	153,83	4,97	24,78	0,00	272,50
I.P.T.U.	2007	Ajuizado	1		17/04/2007	47,71	37,63	163,85	4,77	25,40	0,00	279,36
I.P.T.U.	2007	Ajuizado	2		16/05/2007	47,71	37,63	163,00	4,77	25,31	0,00	278,42
I.P.T.U.	2007	Ajuizada	3		19/06/2007	47,71	37,63	161,29	4,77	25,14	0,00	276,54
I.P.T.U.	2007	Ajuizada	4		17/07/2007	47,71	37,63	161,29	4,77	25,14	0,00	276,54
I.P.T.U.	2007	Ajuizada	5		16/08/2007	47,71	37,63	160,44	4,77	25,06	0,00	275,61
I.P.T.U.	2007	Ajuizada	6		17/09/2007	47,71	37,63	159,59	4,77	24,97	0,00	274,67
I.P.T.U.	2007	Ajuizada	7		17/10/2007	47,71	37,63	158,73	4,77	24,88	0,00	273,72
I.P.T.U.	2007	Ajuizada	8		16/11/2007	47,71	37,63	157,88	4,77	24,80	0,00	272,79
I.P.T.U.	2006	Ajuizada	8		16/11/2006	47,71	37,63	168,12	4,77	25,82	0,00	284,06
					Total	6.454,37	2.281,45	6.557,86	550,69	1.149,60	0,00	16.993,87

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa !

Página 3 de 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

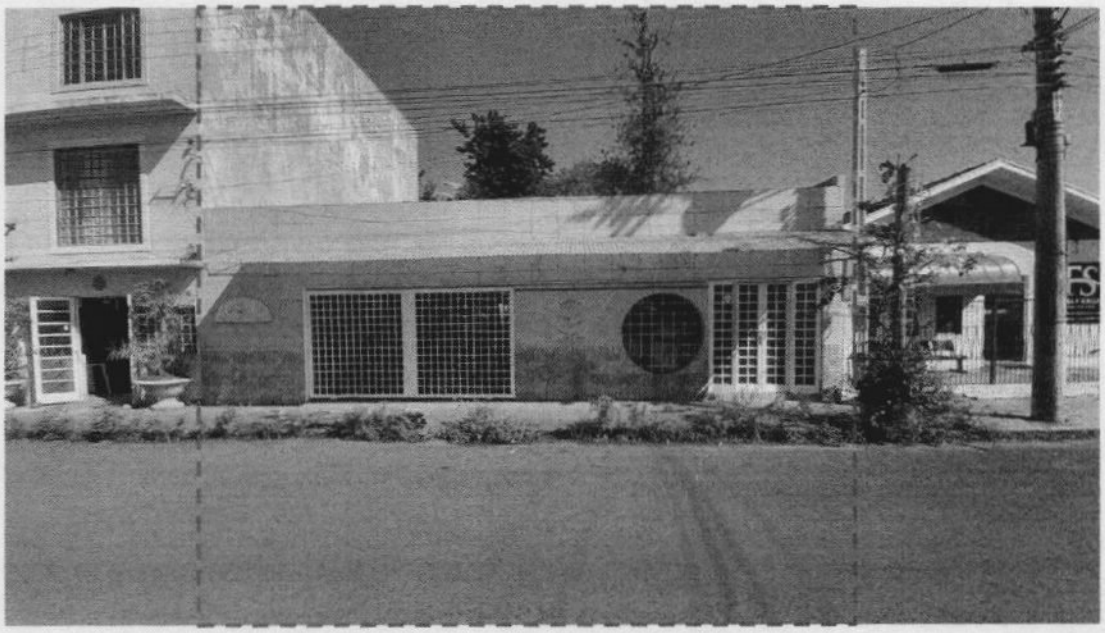
20.7. QUADRO IV LEI COMPLEMENTAR Nº 3.364, DE 21/12/2017

QUADRO IV									
ZONA DE USO MISTO - ZR3									
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO									
USOS		OCUPAÇÃO							
Permitidos	Permissíveis	Porte	Taxa ocupação Max (%)	Altura Máxima (m)	Recuos mínimos	Afastamentos Mínimos Taxa	Taxa do Permeabilidade (%)	Lote mín. testada x área	Área mínima terreno por unidade habitacional
Residencial Unifamiliar, Multifamiliar Horizontal e Vertical	Indústria não poluente	Pequeno, médio e grande	85%	60,00m	Recuo Frontal: 1,5 metro	Afastamentos Laterais: 1,50m com abertura	10	12x250	150m² quando residencial
Comercial e Serviços de Bairro					Sem recuo em casos comerciais e serviços	0 sem abertura			125m² quando comercial ou serviço
Comercial e Serviços					Recuo 0 em caso de garagem, desde que a garagem não ultrapasse 60% da testada	Fundo: 1,50m com abertura			
Comercial e Serviços Específicos, conforme limitação no texto desta Lei.						0 sem abertura			
Comunitário									

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

20.8. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Fachada



Salão - 1º ambiente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

À esquerda acesso ao fundo e acessos à casa do terreno ao lado.

À direita acesso ao espaço onde plantas são armazenadas.



Salão - 2º ambiente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

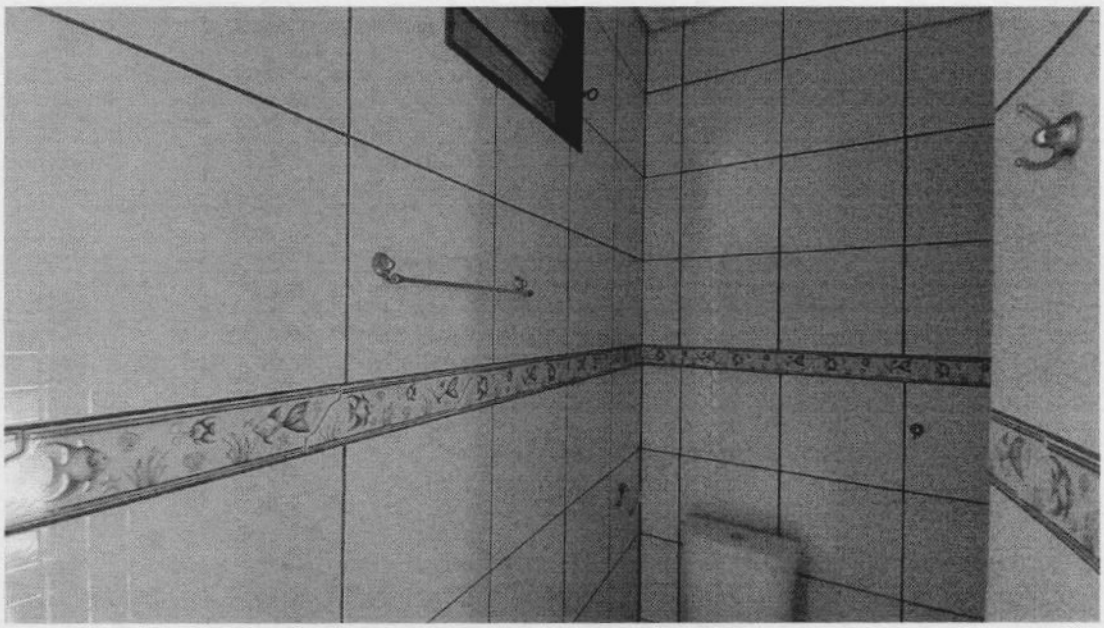
Hall e banheiros



Banheiro da esquerda



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

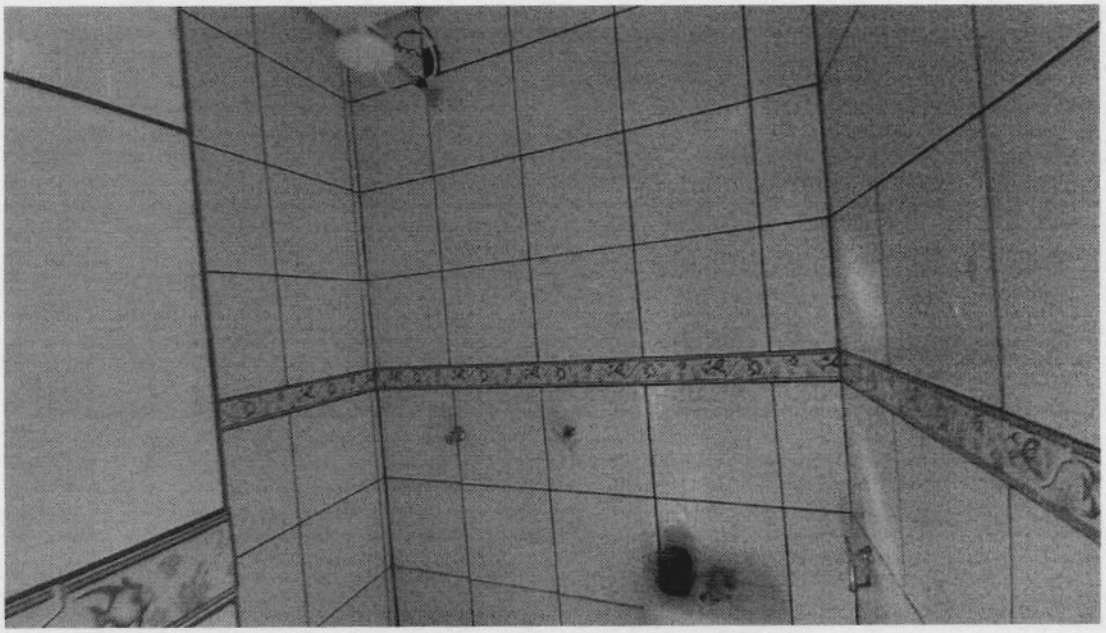




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

Banheiro da direita





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.



Descrições externas

Espaço, com piso de concreto, coberto com uma estrutura velha, simples, de madeira e ferro, coberta com sombrite, velho, rasgado, onde são armazenados vários tipos de plantas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

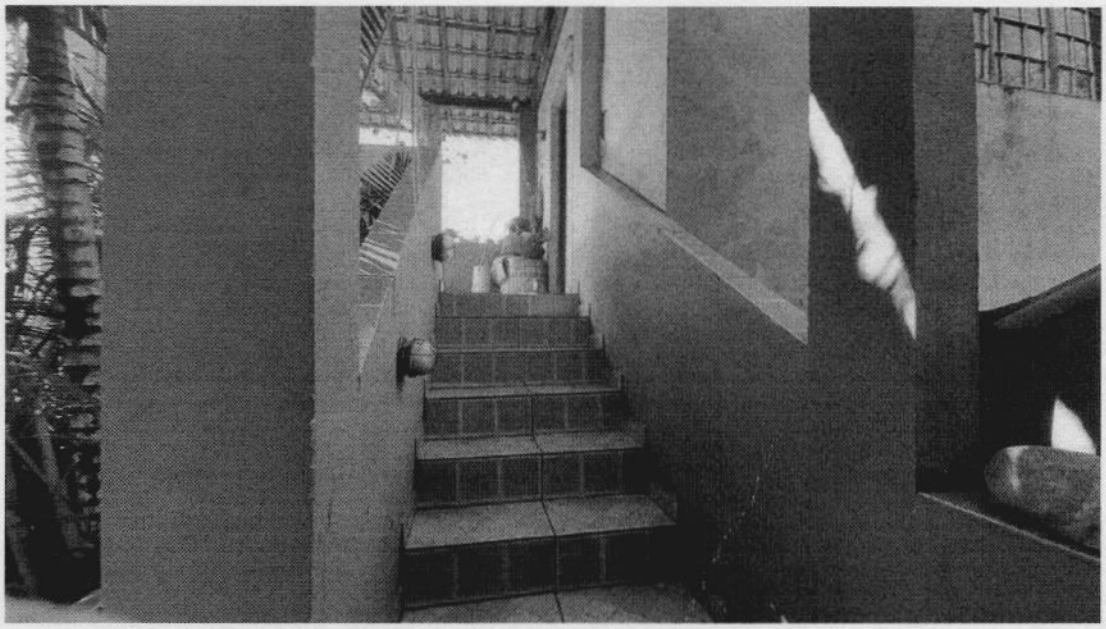
Corredor e lavanderia





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

Escadaria que dá acesso ao imóvel ao lado;





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.



hall que dá acesso a um salão, que fica no imóvel ao lado.



Escadaria que dá acesso a uma cozinha que fica no imóvel ao lado;

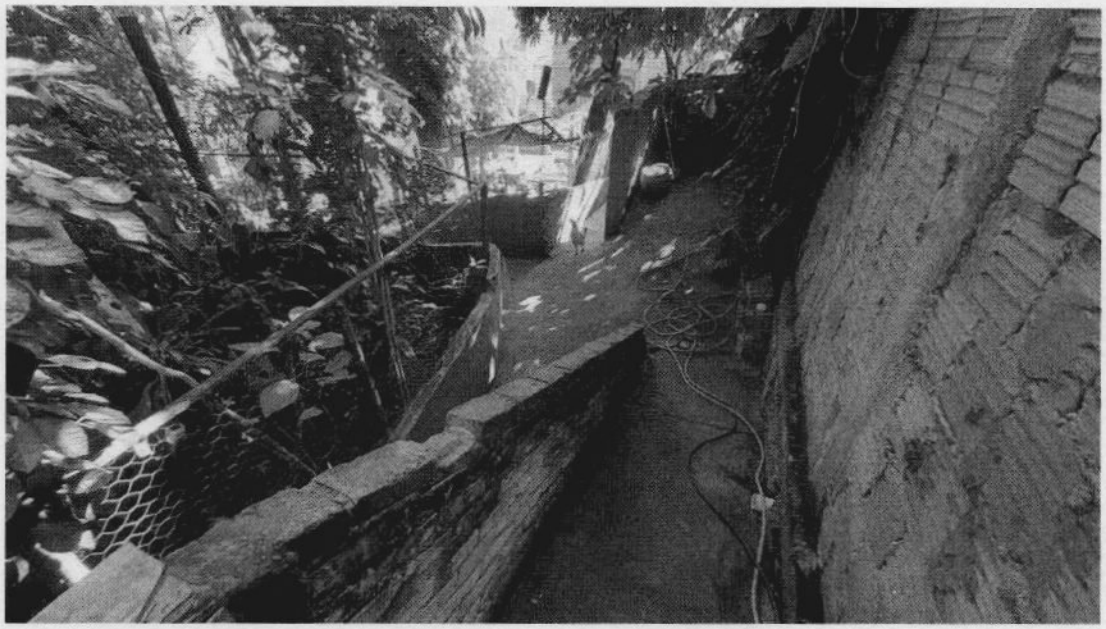
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.



No fundo encontra-se uma área de aproximadamente xxm² , a cerca de quatro metros abaixo do nível da rua, com cercados de tela, utilizados para criação de diversas aves. Há também inúmeras árvores plantadas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.

20.9. TABELA DE FATORES CORRETIVOS VALORIZANTES E DESVALORIZANTES

FATORES CORRETIVOS SOBRE INCLINAÇÃO DO TERRENO

TERRENO	FATOR
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 28/08/2024 às 13:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003479-72.2011.8.26.0274 e código eeCSruAf.