



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2019

Foto 01 - A - Fachada



ENDEREÇO

**Rua Romeu Albani, 398 – CEP 13803-810
Parque Real – Mogi Mirim – SP**

LUIZ FRANCISCO FECCI ROSA
CRECI 139143 F
CNAI 18608



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	14
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	21
14. ENCERRAMENTO	22
15. CONCLUSÃO	23
16. ANEXOS.....	25
17. ABREVIATURAS	33
18. CURRÍCULO	33



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

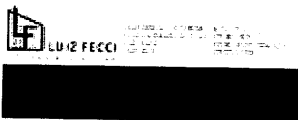
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: José Itamar Vasconcelos - CPF: 173.495.403-53
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 28 de março de 2019
- 1.3 - Data da vistoria: 27 de março de 2019
- 1.4 - Finalidade: Para instruir o processo 1010632-93.2016.8.26.0362, 2ª Vara Cível, comarca de Mogi Guaçu (SP)
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor real de venda do imóvel sito à rua Romeu Albani, nº 398, Jd. Parque Real, Mogi Mirim (SP)
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 139143 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 18608, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM é assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 139143, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

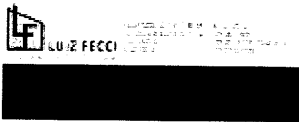
3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 46.862, junto ao Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim (SP).

3.3 - Observando o contido às fls. 20, 21 e 49 dos autos, entende esse avaliador que o **Imóvel Avaliando (IA)** será avaliado apenas como terreno, sem considerar qualquer benfeitoria existente.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Por ordem do MM Juiz da 2ª Vara Cível de Mogi Guaçu, dr. Sérgio Augusto Fochesato, em e-mail de 07/03/2019, foi realizada a vistoria do Imóvel Avaliando (IA) em 27/03/2019, às 14h, na presença da proprietária, sra. Maria das Graças Custódio. Não compareceu no local nenhum representante das partes.

4.2 - Trata-se de um terreno de 300 m², medindo 10 m de frente, por 30 m de fundo, originalmente com queda para a esquerda, considerando o declive da rua. Localiza-se praticamente no meio do segundo quarteirão.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.3 - No IA, há uma construção em andamento. Todavia, conforme comentado nas Considerações Preliminares, o IA está sendo avaliado tão somente como terreno em sua forma original, sem considerar qualquer benfeitoria existente,

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A rua em que se localiza o IA é pavimentada e em declive, considerando o sentido centro-bairro. Abriga pequenos comércios, como uma sorveteria, uma agropecuária, um supermercado no início da rua e, bem em frente ao IA, há um depósito de gás de cozinha.

5.2 - O bairro Parque Real tem moradias de padrão modesto e médio inferior, pequenos comércios e é servido por uma linha de ônibus.

5.3 - Nos bairros vizinhos Jd. Maria Antonieta e Jd. Maria Beatriz, também predomina o padrão de moradias semelhante ao Parque Real. Já o número e variedade de pontos comerciais aumenta, além de existir duas escolas de ensino fundamental, um posto de saúde, um restaurante e um posto de abastecimento de veículos, sendo estes dois últimos na beira da rodovia SP 340. Para acessar esses pontos, não se percorre mais do que 2,5 Km.

5.4 - O IA fica a cerca de 700 m da saída para a rodovia SP 340, 2,5 Km da SP 147 e da rodoviária, 5 Km do centro da cidade, 16 Km de Mogi Guaçu, 23 Km de Itapira e 60 Km de Campinas.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região, conhecida como zona norte, abriga dois condomínios de alto padrão mais ao sul, dois condomínios de prédios populares, sendo um em construção, um grande número de comércios variados, um grande parque industrial mais a leste, três concessionárias de veículos e o fórum trabalhista mais ao norte. As moradias, em sua maioria, conservam o padrão de modesto a médio inferior e poucas de padrão médio superior. As áreas verdes se distribuem pela região numa proporção considerável. É servida por duas rodovias, a SP 340 e a SP 147, que dão acesso a várias cidades como Campinas, São Paulo, Mogi Guaçu, São João da Boa Vista, Limeira, Araras, Itapira e sul de Minas.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 55.04.22.0138-001
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 372,15
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 37,22
- 8.4 - Valor venal do terreno (300,00 m²): R\$ 11.826,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²): R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 11.826,00



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada

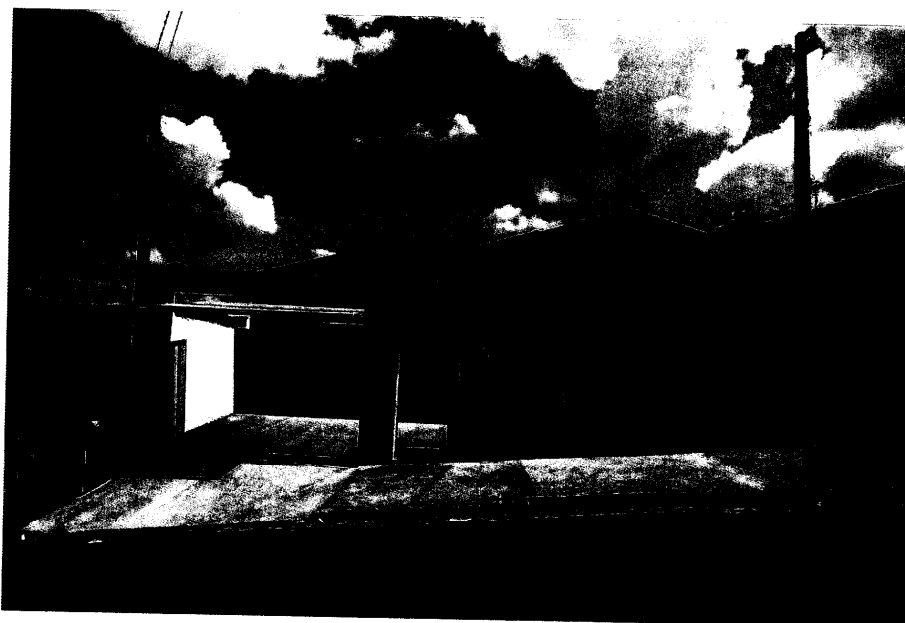
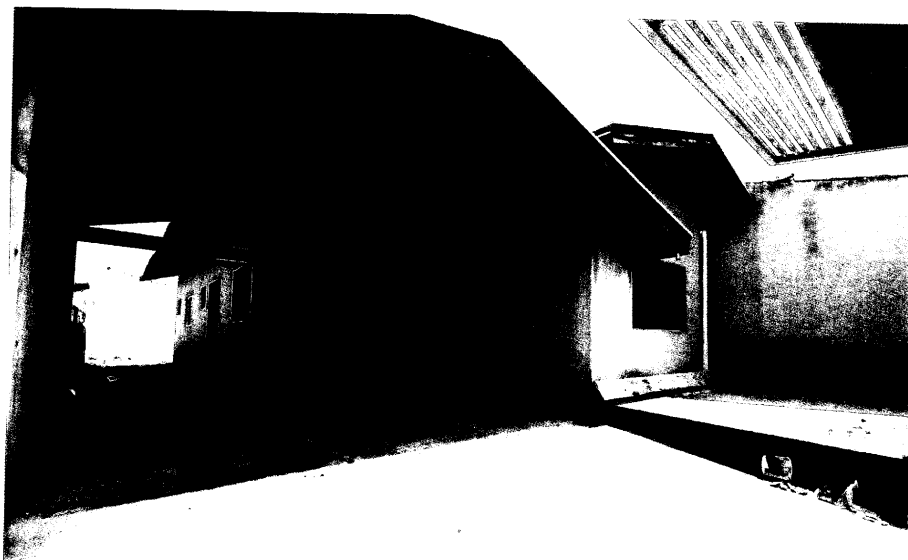


Foto 03 - Frente vista 1



LUIZ FRANCISCO FECCI ROSA
CRECI 139143 F
CNAI 18608



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - Frente vista 2

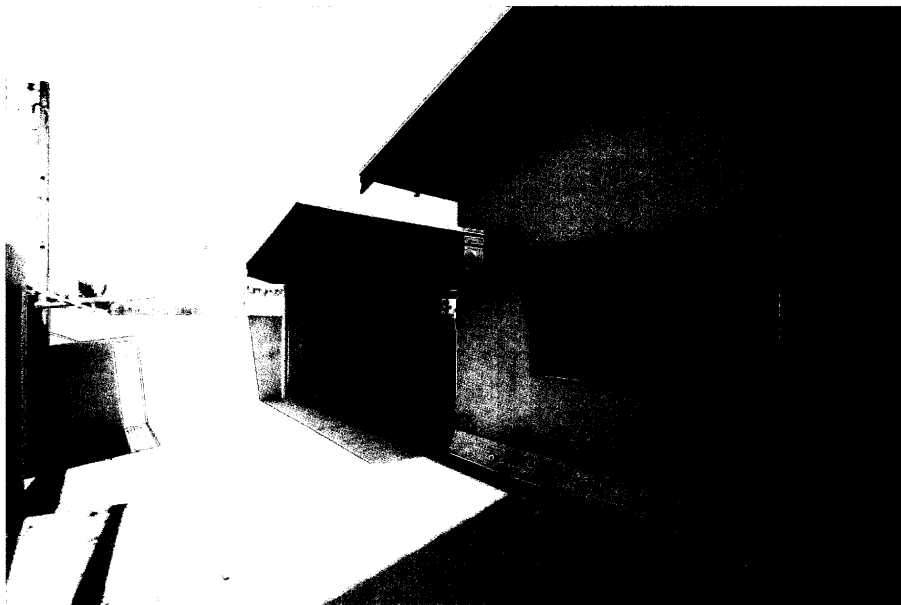


Foto 05 - Fundos vista 1



LUIZ FRANCISCO FECCI ROSA
CRECI 139143 F
CNAI 18608

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Fundos vista 2



Foto 07 - Fundos vista 3





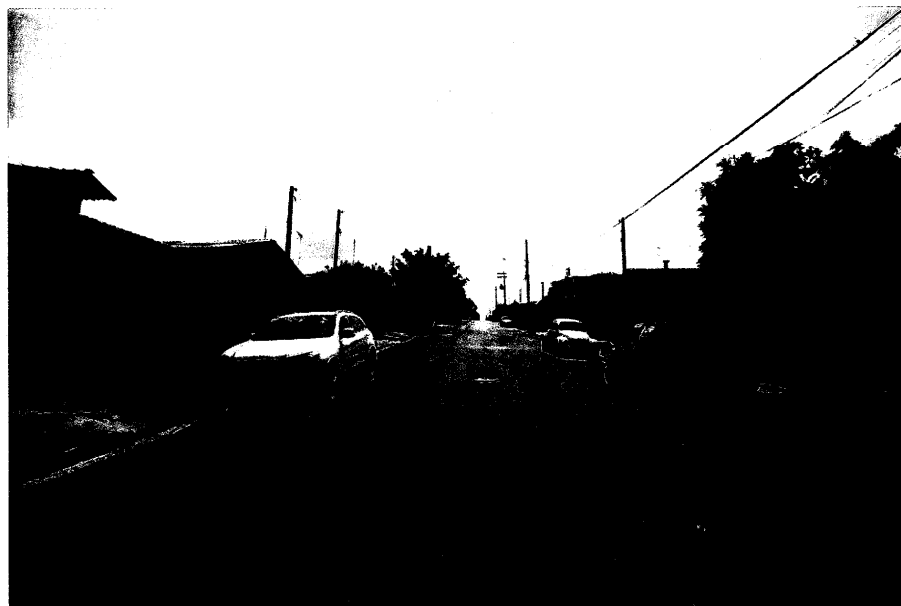
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - Rua do imóvel vista 1



Foto 09 - Rua do imóvel vista 2



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - Terreno vista original 1

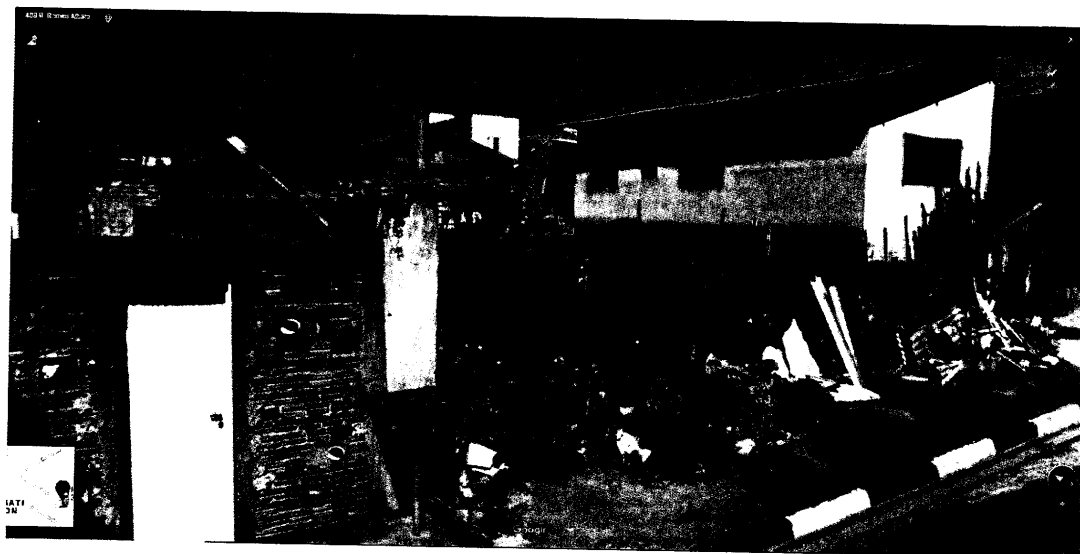
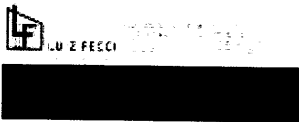


Foto 11 - Terreno vista original 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

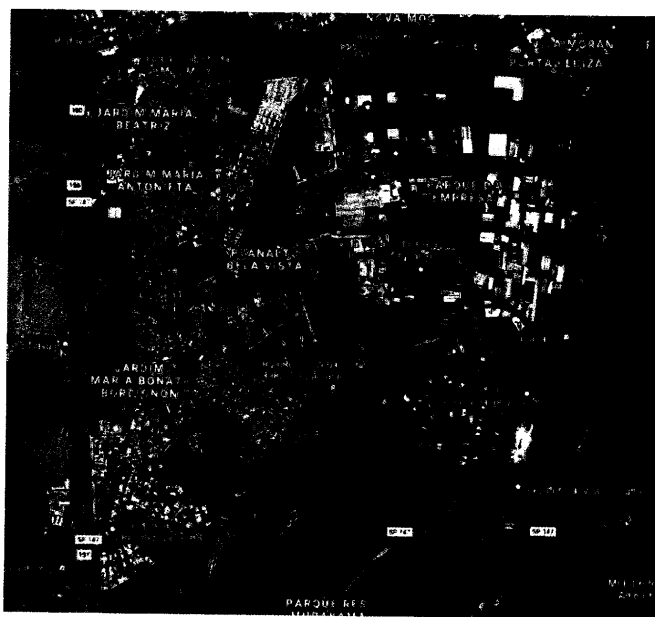
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

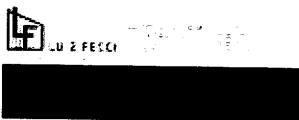
Foto 12 - Mapa do bairro



Foto 13 - Mapa da região



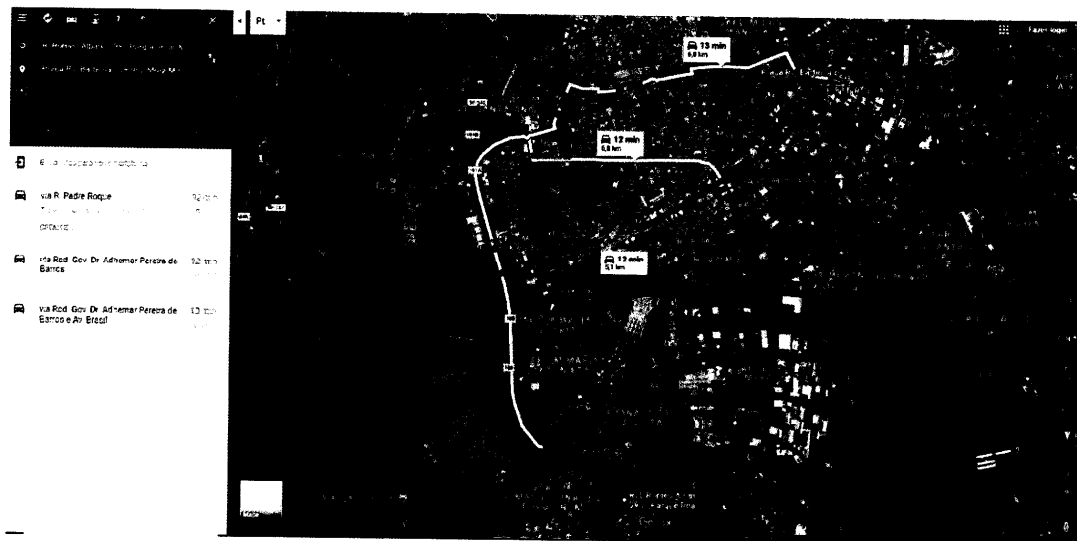
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.



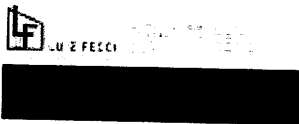
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 - Distância IA - centro



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.



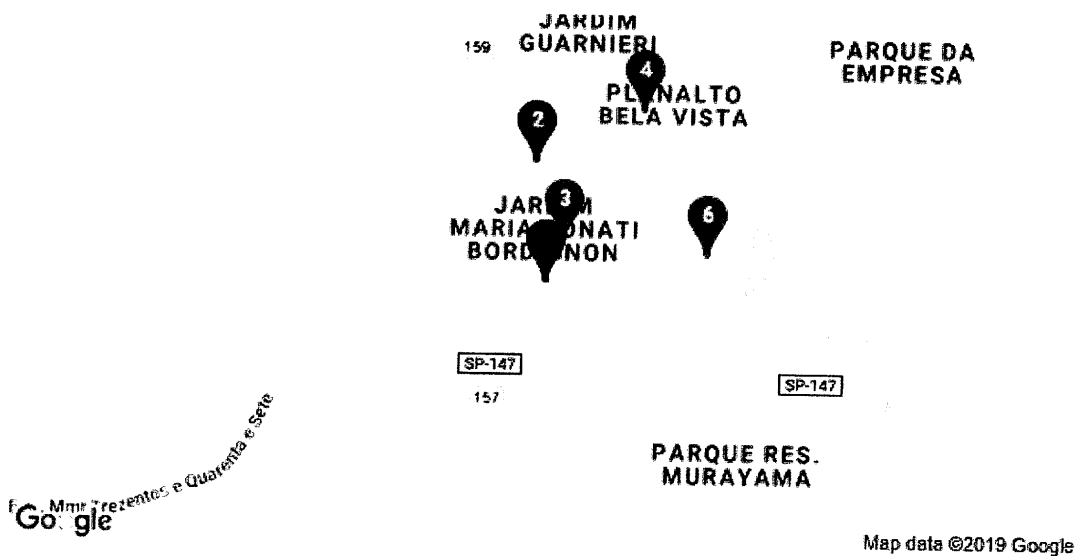
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

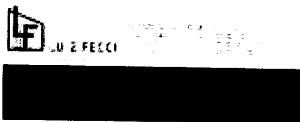
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Marciliano
 (www.imobiliariamarciliano.com.br/detalhes/0007552)

R₁ – Valor R\$ 89.000,00 – Terreno com 300,00 m² (10x30), com declive, fechado de um lado. Custo por m² R\$ 296,67: (duzentos e noventa e seis reais e sessenta e sete centavos)



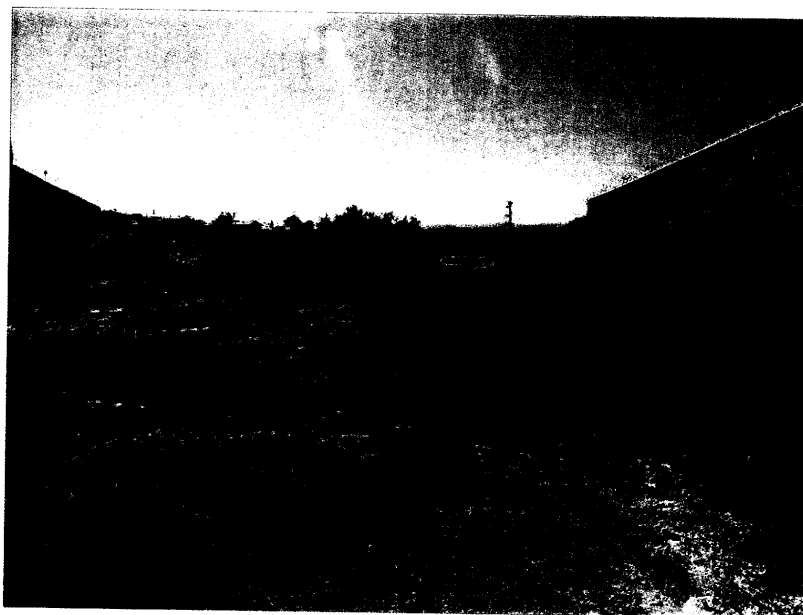


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Marciliano
(www.imobiliariamarciliano.com.br/detalhes/8297)

R₂ – Valor R\$ 95.000,00 – Terreno residencial ou comercial com 300.00 m².
Custo por m²: R\$ 316,67 (trezentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos)



159



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.

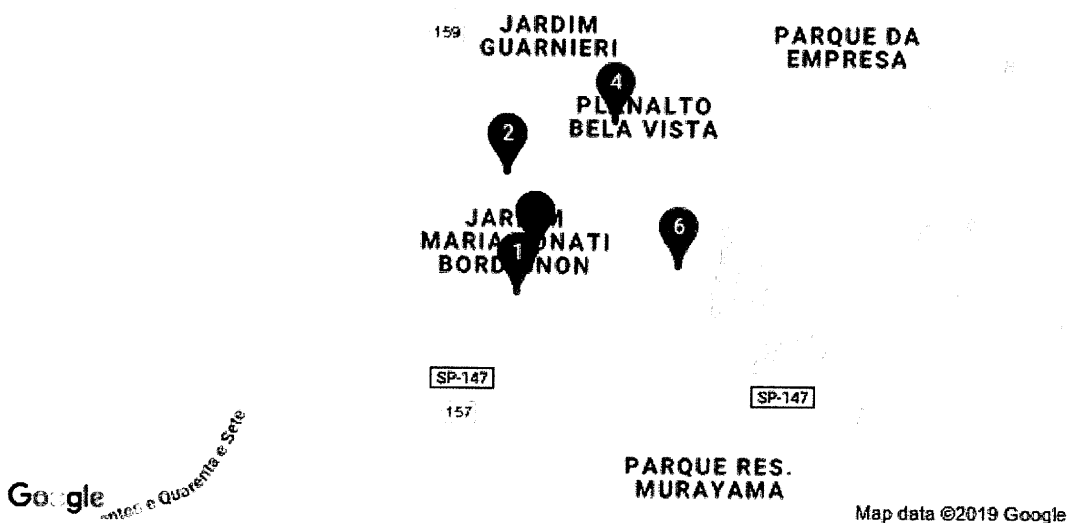


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

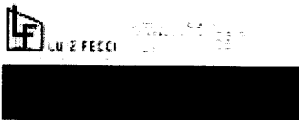
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Marciliano
 (www.imobiliariamarciliano.com.br/detalhes/0008109)

R₃ – Valor R\$ 120.000,00 – Terreno com 375,70 m² (11,57 m de frente), plano. Custo por m²: R\$ 319,40 (trezentos e dezenove reais e quarenta centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.

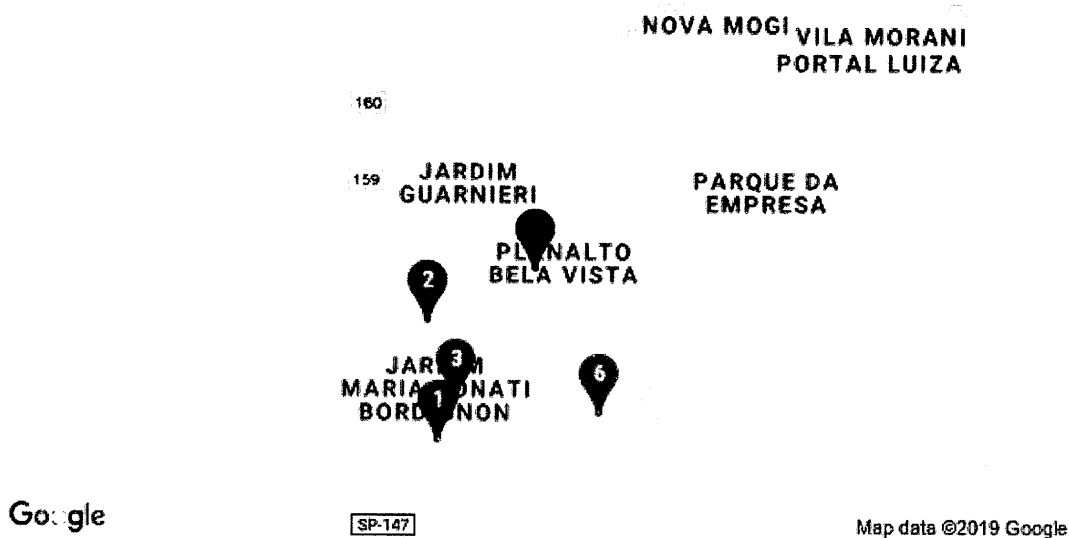


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

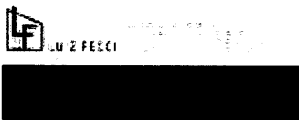
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Marciliano
 (www.imobiliariamarciliano.com.br/detalhes/0007809)

R4 – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno de 345,91 m², com 10,01 m de frente, plano. Custo por m²: R\$ 289,09 (duzentos e oitenta e nove reais e nove centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.

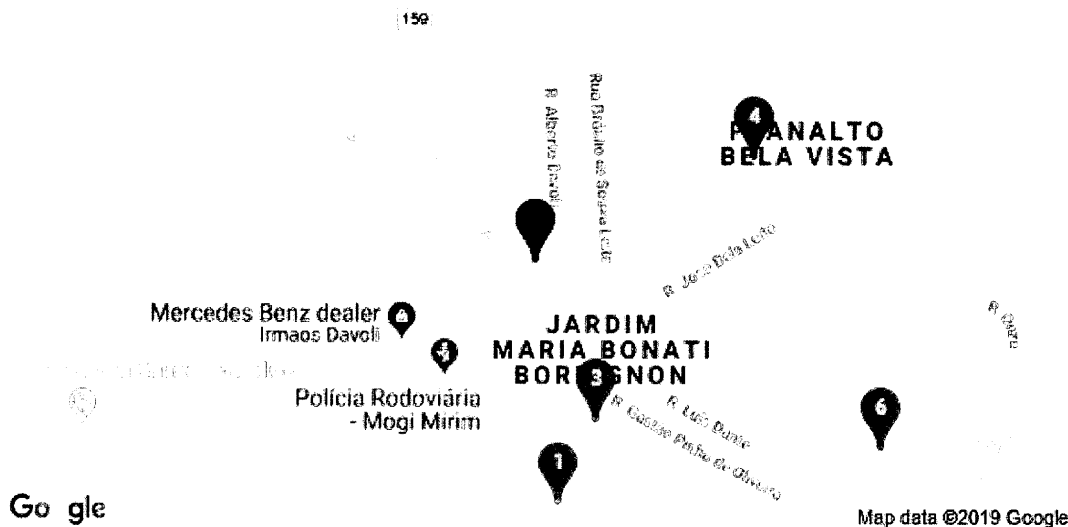


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

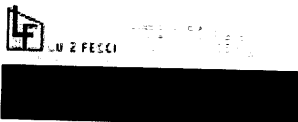
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Bosso Imóveis
 (www.bossoimoveis.com.br/mostrar.php?codigo=147552385879915)

R₅ – Valor R\$ 89.000,00 – Terreno com 306,93 m², bem localizado. Custo por m²: R\$ 289,97 (duzentos e oitenta e nove reais e noventa e sete centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.

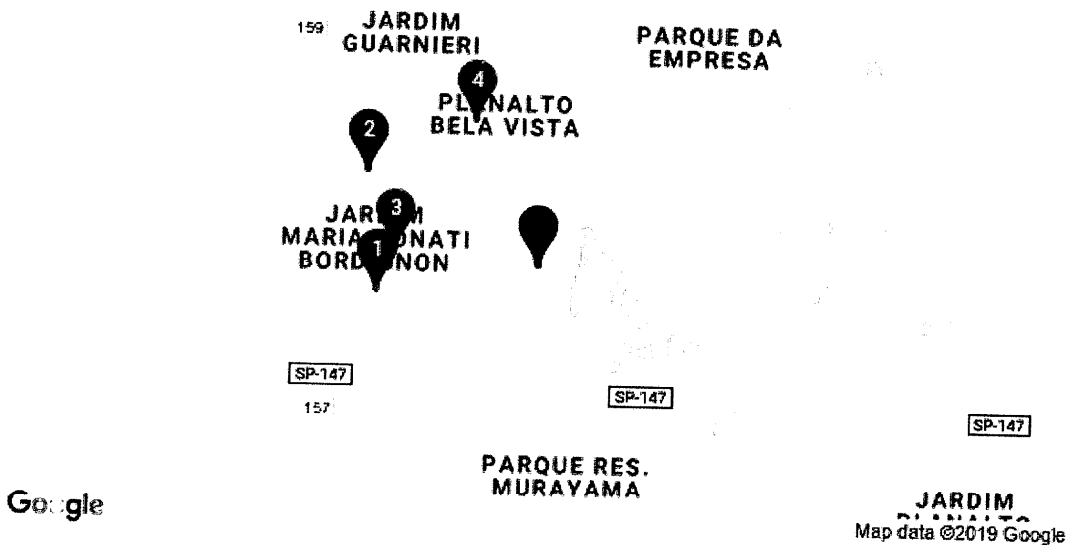


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

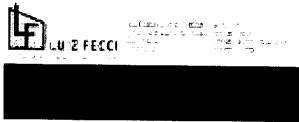
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Bosso Imóveis
(www.bossoimoveis.com.br/mostrar.php?codigo=150040269296113)

R₆ – Valor R\$ 98.000,00 – Terreno de esquina, com 342 m². Custo por m²: R\$ 286,55 (duzentos e oitenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

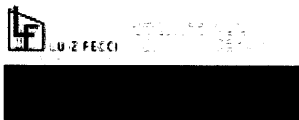
11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

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

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

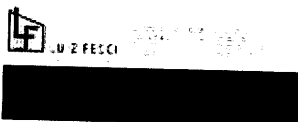


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	VALOR	METRAGEM - m ²	VALOR m ²
1	R\$ 89.000,00	300,00	R\$ 296,67
2	R\$ 95.000,00	300,00	R\$ 316,67
3	R\$ 120.000,00	375,70	R\$ 319,40
4	R\$ 100.000,00	345,91	R\$ 289,09
5	R\$ 89.000,00	306,93	R\$ 289,97
6	R\$ 98.000,00	342,00	R\$ 286,55
SOMA	R\$ 591.000,00	1.970,54	R\$ 1.798,35
MÉDIA	R\$ 98.500,00	328,42	R\$ 299,72



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

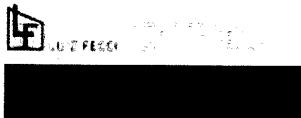
14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - Soma R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 = V.G.V/L ÷ 6 = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO DA SOMA	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 299,92	300.00 m ²	R\$ 89.975,34

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Romeu Albani, 398, Município de Mogi Mirim – SP, é de R\$ 89.975,34.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15. CONCLUSÃO

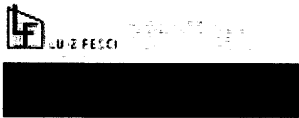
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 299,92	300,00	R\$ 90.000,00

15.1 - CONSIDERANDO a vistoria realizada, em que foram aplicados fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos;

15.2 - CONSIDERANDO que o IA está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e comprometimentos, tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outros débitos, obrigações ou avenças que impeçam uma negociação, com exceção das 1ª, 2ª e 3ª parcelas do IPTU que estão atrasadas até a presente data;

15.3 - CONSIDERANDO que IA está sendo avaliado apenas e tão somente como terreno, sem considerar as benfeitorias existentes, conforme esclarecido nas Condições Preliminares, desse parecer;

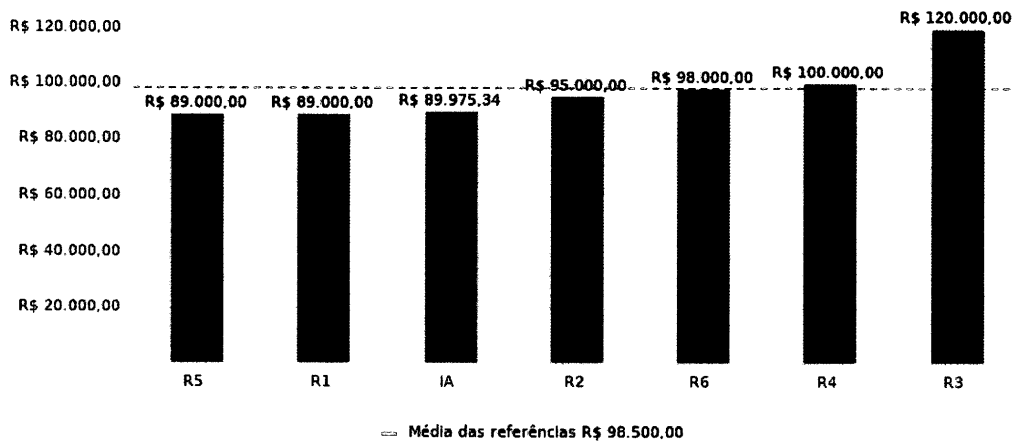
15.4 - CONCLUÍMOS nesta data que, para a VENDA do imóvel, atribuímos o valor de **R\$ 90.000,00 (NOVENTA MIL REAIS)**;



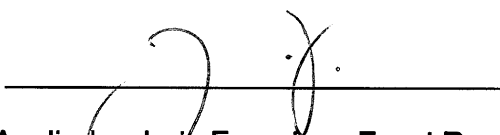
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

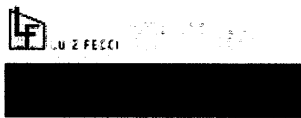
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

15.5 - GRÁFICO COMPARATIVO



Mogi Mirim, 28 de março de 2019


 Avaliador: Luiz Francisco Fecci Rosa
 RG nº 9.386.774-8



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ANEXOS



Município de Mogi Mirim

Mogi Mirim - SP - CEP: 13800-000

SECRETARIA DE FINANÇAS

EXTRATO DE PARCELAS DO IPTU

Inscrição Cadastral: 55-04-22-0138-001

Nro Contribuinte: 38082

Endereço: RUA ROMEU ALBANI, 398

Tipo do Imóvel: Lote Normal

Bairro: GARCEZ

Cep.: 13803-810

Proprietário: MARIA DAS GRACAS CUSTODIO

Compromissário:

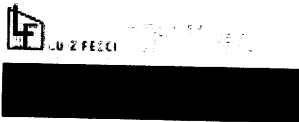
Parcela	Vencimento	Valor	Dt. Pagamento	Situação
1	20/02/2019	37,22		à pagar
2	20/03/2019	37,22		à pagar
3	20/04/2019	37,22		à pagar
4	20/05/2019	37,22		à pagar
5	20/06/2019	37,22		à pagar
6	20/07/2019	37,22		à pagar
7	20/08/2019	37,22		à pagar
8	20/09/2019	37,22		à pagar
9	20/10/2019	37,22		à pagar
10	20/11/2019	37,17		à pagar

Total pago: 0,00

Total vencido: 74,44

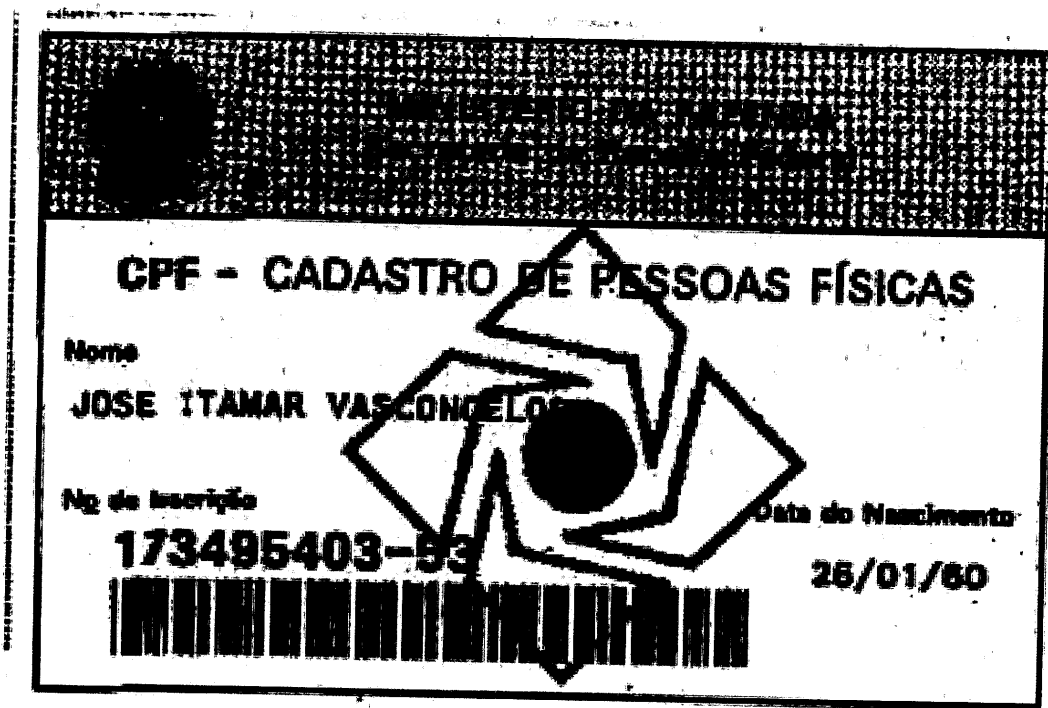
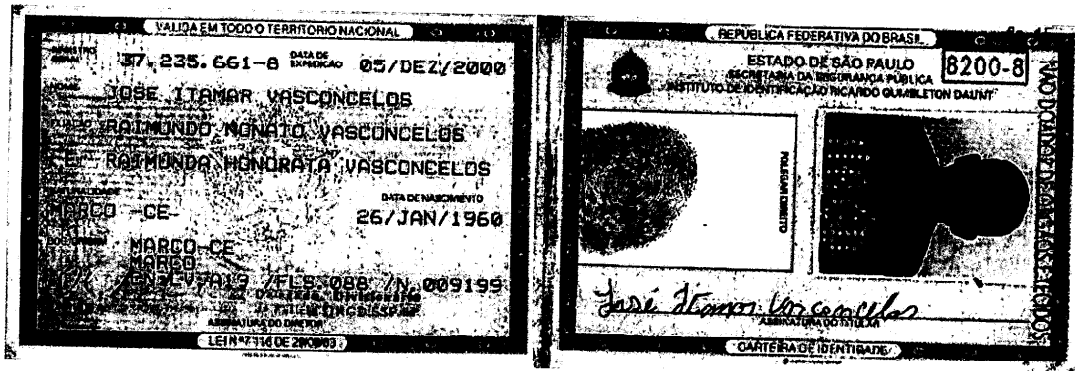
Total à vencer: 297,71

Mogi Mirim, sexta-feira, 29 de março de 2019



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

MATRÍCULA Nº 44.862 **CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S. P.** **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL** **FOLHA** 01

IMPENH: Lote de terreno situado no loteamento Jardim Parque Real, neste município, assis descritos: "LOTE Nº 11 DA QUILÔMETRA 1, mede 10,00 metros com frente para a rua 01; 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 10; 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 12; 10,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 28, encerrando uma área de 300,00 m²". Cadastro municipal nº 35.04.12.3342. Empreendedor: 1) E.Z. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. com sede em São Paulo, Capital, à Av. Brasil, 441, inscrita no CRC/UF sob nº 47.933.377/0001/24, com contrato social registrado no 1º Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Capital, sob nº 12.670, em 28/4/78; e, 2) F.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. com sede em São Paulo, Capital, à Av. Brasil, 441, inscrita no CRC/UF sob nº 30.249.324/0001-25, com contrato social registrado no Cartório acima referido sob nº 13.410, em 15/04/78. Registro de Imóveis: R. 01/matr. 44.807, datado de 09/01/95, deste Cartório. Registro do Loteamento: R. 02/Matr. 44.807, datado de 25 de abril de 1995. O Escrevente, (José Francisco de Almeida). O Interventor, (Carlos Roberto Lopes).

AV. 01 - Mogi Mirim, 25 de abril de 1995. Hipoteca - 100%. Pela escritura de 07 de março de 1995 (Livro 328, fls. 129/138), lavrada no 2º Tabelionato de Notas local, as proprietárias, E.Z. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e F.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificadas, deram o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira e especial hipoteca, pelo valor de R\$ 430,00, ao MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CRC/UF sob nº 45.332.095/0001-89, com sede nesta cidade, à rua Dr. José Alves, 129, - para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento "JARDIM PARQUE REAL", aprovado pelo crador, nos termos do Decreto Municipal nº 3.007, de 31/01/1993, cujas obras deverão estar concluídas no prazo de 24 meses, a partir do referido decreto. Pelas proprietárias foram exibidas as CND's nºs. 665699 e 665698, série F, expedidas pelo INSS, agência de Pinheiros - São Paulo, Capital, em 02/03/95, e Certidões de Quitação de Tributos Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal, expedidas em 01/02/95, que ficaram arquivadas no referido cartório. O Escrevente, (José Francisco de Almeida) - Prot./microfilme nº 116.789.

AV. 02 - Mogi Mirim, 25 de Agosto de 1997. Procedê-se esta averbação, à vista de requerimento de 04 de Agosto de 1997, do Município de Mogi Mirim, para ficar constando o CANCELAMENTO da hipoteca objeto do R. 01, desta matrícula. A Escrevente, (Gisseli Martini Patelli Longatto). PROT. E MIC. SOB Nº 126.881.

AV. 03 - Mogi Mirim, 25 de Abril de 2013. Procedê-se esta averbação, à vista de autorização contida na Escritura de Venda e Compra de 01 de Abril de 2013, Livro 518, fls. 111, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas local, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal local, sob nº 35.04.22.0138.001, conforme cópia do carnê de IPTU, relativo ao exercício de 2013. A Escrevente, (Gisseli Martini Patelli Longatto). - Prot. 243.284 e Mic. 95.464.

12022-0-AA 168719 **Ofício de Registro de Imóveis e Serviço Comarca de Mogi Mirim - SP** **Página: 0001/0001**

MATRÍCULA Nº 45.862 **CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S. P.** **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL** **FOLHA** 01

R. 04 - Mogi Mirim, 25 de Abril de 2013. Pela Escritura referida na AV. 03, as proprietárias: 1) E.Z. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e 2) F.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificadas, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, nº 2450, 6º andar, sala 62, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 9.720,00, a MARIA DAS GRACAS COSTA, brasileira, divorciada, auxiliar de casa, nº 182722489.CE, CPF/ME 417.210.123.20, residente nesta cidade, na Rua Padre José, nº 788. A Escrevente, (Gisseli Martini Patelli Longatto). - Prot. 243.284 e Mic. 95.464.

Página: 0002/0001

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Este documento, extraído por processo automatizado de acordo com o § 1º, do Art. 19, da Lei 6.015, de 31/12/1973, está conforme o Original constante de material nº 46862, de registro. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos nele lançados, inclusive com referência a citações, atos reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fé.

As Oficial.....	R\$	31,60
As Estado.....	R\$	9,00
As Ipeap.....	R\$	6,16
As Reg. Civil: R\$		1,67
As Trib. Just: R\$		2,37
As Município: R\$		0,98
As Sin. P&B: R\$		1,52
TOTAL.....	R\$	53,30

SELOS E CONTRIBUIÇÕES ESCOLHIDOS POR VERBA.

Pedido de certidão nº: 112113

boas condições para fe

Mogi Mirim-SP, 29 de março de 2019.
Emissão às 11:16:12 horas.

Cassia Diniz Facchini
Cassia Diniz Facchini
Escrevente Autorizada

Controle: 
346715

Página: 0003/0003



Para verificar autenticidade do documento, acesse o site do Tribunal de Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

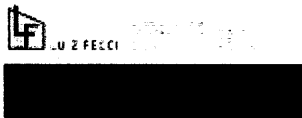
Selo Digital
1202203C300000002596601K

AUTENTICIDADE DO DOCUMENTO: AUTENTICADO POR MEIO DO SISTEMA DE REGISTRO DE DOCUMENTOS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12022-0-AA 168720

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi Mirim - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A1111.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Débitos do Imóvel

1120 Consultar Débitos Consultar Débitos

Imóvel: 55-04-22-0138-001 Tipo: Imóvel Lote Normal Endereço: RUA RICARDO ALVARO 880 Bairro: BARRAZIL Proprietário: MARIA DAS BOMAS CRISTIANO Companhia: SA	Fm: 3002 Situação: Normal Locatário: JACSON FRANCO DA SILVA
---	---

Atenção: Este valor deve ser enviado à SA-14 para pagamento, mantendo os débitos que devem pagar e depositar no título "Valor" no fim de página.
 *O Valor de Parcela é determinado pelo Valor de Benefício (base tributária).

Lançamentos

Parcela	Valor Parcela(*)	Valor Benefício	Vencimento
01/01	R\$172,15	R\$1,00	26/01/2019
1	R\$17,22	R\$0,00	26/02/2019
2	R\$17,22	R\$0,00	26/03/2019
3	R\$17,22	R\$0,00	26/04/2019
4	R\$17,22	R\$0,00	25/05/2019
5	R\$17,22	R\$0,00	23/06/2019
6	R\$17,22	R\$0,00	23/07/2019
7	R\$17,22	R\$0,00	20/08/2019
8	R\$17,22	R\$0,00	20/09/2019
9	R\$17,22	R\$0,00	20/10/2019
10	R\$17,17	R\$0,00	20/11/2019

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Município de Mogi Mirim

Mogi Mirim - SP - CEP: 13800-000

SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL E DE REFERÊNCIA

A Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, Gerência de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, do Município de Mogi Mirim, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei;

Certifica que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel cadastrado sob a inscrição nº 55-04-22-0138-001, situado à RUA ROMEU ALBANI, 398 - GARCEZ - 13803-810, Mogi Mirim Lote: 00114 tendo como proprietário MARIA DAS GRACAS CUSTODIO, recebeu no exercício de 2019 os seguintes valores:

Valor Venal da Construção: R\$ 0,00 ()

Valor Venal do Terreno: R\$ 11.826,00 (onze mil e oitocentos e vinte e seis reais)

Valor de Referência total do imóvel: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

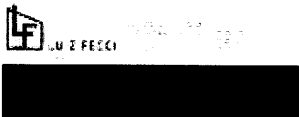
Mogi Mirim, terça-feira, 26 de março de 2019

Certidão expedida via Internet.

Número: 22780

Código de verificação: 06D3-9589

Emitida em 26/03/2019



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Município de Mogi Mirim
 STM - Sistema de tributação Municipal
 Boletim Imobiliário
 Exercício: 2020
 Situação: Normal

Inscrição Cadastral: 55-04-22-0138-001 (Face:2/0) / Nro.Contrib: 38062

Proprietários

Nome: MARIA DAS GRACAS CUSTODIO C.P.F./C.N.P.J.: 417.210.123-20 Principal

Local do Imóvel

Endereço RUA ROMEU ALBANI Nº 398
 Complemento -
 Cep 13803-810 Distrito Bairro GARCEZ
 Cidade Mogi Mirim UF SP Loteamento JARDIM PARQUE REAL
 Quadra 1 Lote 0011

Endereço de entrega

Endereço RUA PADRE JOSE Nº 788
 Complemento Bairro CENTRO
 Cep 13800-170 Distrito UF SP

Avaliação do Imóvel

Valor Venal do Terreno:	11.826,00	Val. Referência Terreno:	60.000,00
Valor Venal da Construção:	0,00	Val. Referência Construção:	0,00
Valor Venal do Excesso:	0,00	Val. Referência Excesso:	0,00
Valor Venal do Imóvel:	11.826,00	Val. Referência Imóvel:	60.000,00

* Valores do Lançamento do ano fiscal 2019

Dimensões do Lote

Área do Lote: 300,0000m² Tipo de Lote: Lote Normal Área da Unidade: 0,0000m²
 Área Ideal: 300,0000m²
 Testadas:
 Logradouro: ROMEU ALBANI Metragem: 10,00 Principal

Dados Cadastrais

Localização	2 - Meio de quadra	Número de frentes	1
Alagamento	2 - Não	Limpeza pública	1 - Sim
Recolhimento de Lixo	3 - Não recolhe	Categoria de Uso	1 - Terreno sem uso
Planta genérica valores	42	Zona	4 - Zona D
Fração Ideal	1,000000	Matricula	46.862
PGV-2009	17	Incidência do CIP	2 - Sim
Código de Cobrança	1 - Normal		

Construções

(Sem Construções)

Históricos Registrados

Descrição	Ocorrência/Documento
Cadastro - Transferencia	CONF PROC 10533/2013 ANEXO ESCRITURA LIVRO 518 FLS 111/116 DE 01/04/2013 DO 2º TABELIAO - ANTIGO PROP EZ EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA (FLAVIO, 01/10/2013 09:35:39) ** RETIRADO O COMPROMISSARIO COMPRADOR ADEMIR BENEDITO E S/M (FLAVIO, 01/10/2013 09:36:37)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A11111.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Município de Mogi Mirim STM - Sistema de tributação Municipal Boletim Imobiliário	Exercício: 2020 Situação: Normal
---	---

Inscrição Cadastral: 55-04-22-0138-001 (Face:20) / Nro.Contrib: 38082
--

HISTÓRICO ANTIGO SISTEMA 27/01/95 - APROV LOTEAMENTO PROT 7544/9417/01/00 - FORN PROJ POP PROT 0304/00 C/ 59,93M² MOD 0115/02/00 - APROV PROJ POP PROT 1017/00 C/ 59,93M² MOD 0124/07/02 - ATUALIZADO O END P/ REMESSA 24/02/00 - TRANSF CONF PROC 0304/00 ANEXO XEROX DO CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA

usuário: GRPTA

-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BRUNO SILVA, liberado nos autos em 23/04/2019 às 17:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010632-93.2016.8.26.0362 e código 47A11111.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

18.1 - LUIZ FRANCISCO FECCI ROSA

CRECISP 139143, CNAI 18608

Dados Pessoais

CPF: 966.064.448-53

Endereço: Rua Mário Ceregatti, 152

Bairro: Saúde

LUIZ FRANCISCO FECCI ROSA
CRECI 139143 F
CNAI 18608

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Cidade: Mogi Mirim

Estado: SP

Telefone 1: (19) 3862-1831

Telefone 2: (19) 98224-0733

E-mail: luizfecci@creci.org.br

Formação

Curso de Técnico em Transações Imobiliárias, ministrado pelo Instituto Universal Brasileiro. concluído em setembro/2013.

Curso de Avaliador de Imóveis, ministrado pelo PROECCI/COFECI, concluído em agosto/2016.

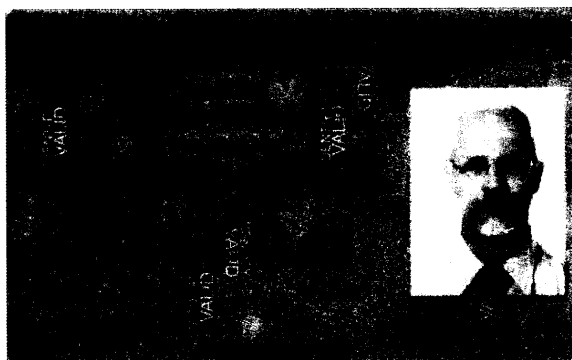
Curso de Perito Judicial, ministrado à distância pelo CRECI SP, concluído em maio/2017.

Experiência

Funcionário do Banco do Brasil, aposentado em outubro/2012 no cargo de Gerente de Serviços, atuando em funções Administrativas, Tesouraria, Seguridade, Operações de Crédito Rural e Operações com Pessoas Físicas e Jurídicas.

Corretor e Avaliador de Imóveis, trabalhou em parceria com a Cida Imobiliária S/E Ltda, em Mogi Mirim (SP), de janeiro/2014 a agosto/2018.

CIRP



LUIZ FRANCISCO FECCI ROSA
 CRECI 139143 F
 CNAI 18608