

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 - JANEIRO 2021

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

Rua Raimundo de Oliveira, 203 – CEP 13843-123
Jardim Itamaraty – Mogi Guaçu – 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	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	17
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	17
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	18
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	19
15. CONCLUSÃO	20
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	22
17. ABREVIATURAS	23
18. CURRÍCULO(S)	23
19. ANEXO(S)	26

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: Odenir Maria Vieira Moura - CPF: 087.667.078-89.
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 29 de janeiro de 2021.
- 1.3 - Data da vistoria: 27 de janeiro de 2021.
- 1.4 - Finalidade: Para instruir o processo 1006874-04.2019.8.26.0362 da 2ª Vara Cível, comarca de Mogi Guaçu (SP).
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor real de venda do imóvel sito à rua Ramundo de Oliveira, nº 203, Jardim Itamaraty, Mogi Guaçu (SP) - CEP 13843-123.
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial.

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o 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 3.469, Lv. 2, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu, estado de São Paulo. Segundo informações verbais colhidas junto ao citado CRI, a matrícula 3.469 não teve alterações até a presente data.

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 26/01/2021, foi realizada a vistoria do Imóvel Avaliando (IA) em 27/01/2021, às 17h.

4.2 - Trata-se de um terreno com 250 m², medindo 10m x 25m, conforme descrito na matrícula nº 3.469, cuja cópia segue anexa a esse PTAM, com queda do fundo para a frente. Embora não tenha sido possível o acesso ao interior do imóvel, era visível o seu estado de abandono. O muro da fachada está sem reboque, com um portão improvisado trancado com corrente e cadeado e uma porta basculante também trancada. Não existe calçada. O poste do padrão de energia elétrica está sem o medidor de energia. Internamente, foi possível observar uma pequena e precária construção composta de um rancho parcialmente coberto de telhas tipo "brasilit" e um cômodo de alvenaria. No restante do imóvel, apenas mato alto e algumas árvores. No portão improvisado há um anúncio de venda do imóvel com telefones de contato de Nunes (provável proprietário Alcides Nunes de Matos), mas os telefones estão desligados.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.3* - Não obstante na Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu constar um valor venal para a construção, a pequena área construída e o estado precário em que se encontra, na prática, não acrescenta valor algum ao imóvel. Dessa forma, será avaliado apenas e tão somente o terreno.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A rua em que se localiza o IA é em declive, considerando o sentido bairro-centro, é servida por energia elétrica, água e telefonia; a pavimentação está em estado regular. Nas imediações, há pequenos comércios, como mercados, lanchonetes, pet shops e oficinas. O IA está a 5 min do hospital mais próximo, a 8 min do centro de Mogi Guaçu, a 18 min do centro de Mogi Mirim e a 12 min da SP 340.

5.2 - O jardim Itamaraty é um bairro com predominância de moradias de padrão modesto a médio, é servido por linha de ônibus e o acesso ao bairro é feito por poucas ligações, considerando que o bairro fica entre uma linha férrea e um córrego, praticamente paralelos.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região é densamente povoada, com boa dosagem de áreas verdes e próxima de centros comerciais.

6.2 - O poder público oferece duas escolas, um centro esportivo e um hospital municipal. A av. Padre Jaime torna-se praticamente o melhor acesso a várias regiões do município, como dois grandes centros comerciais; ao vizinho município de Mogi Mirim, pela rodovia interna, também com vários comércios com destaque em veículos; e à SP 340, que liga Mogi Guaçu a várias cidades, como Campinas, São Paulo, São João da Boa Vista, Espírito Santo do Pinhal e sul de Minas Gerais.

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 SE220505022000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 222,48
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 37,08
- 8.4 - Valor venal do terreno (250,00 m²): R\$ 19.939,73
- 8.5* - Valor venal da construção (12,00 m²): R\$ 6.069,69
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 26.009,42

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 - Vista 1 interior do imóvel



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Vista 2 interior do imóvel



Foto 05 - Vista 3 interior do imóvel



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Vista 1 da rua do imóvel



Foto 07 - Vista 2 da rua do imóvel

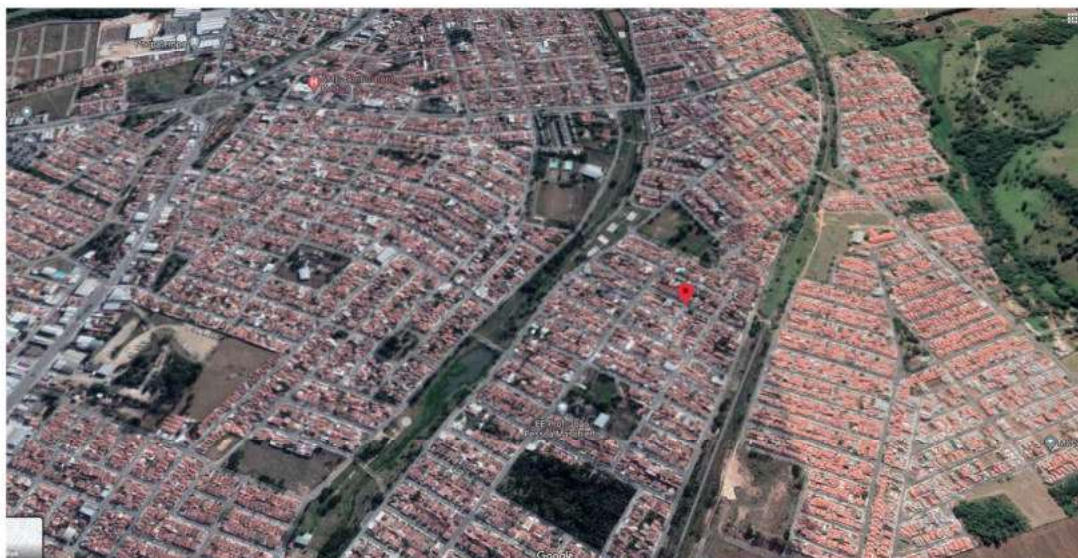


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - Mapa da região



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MARCELO DE SOUZA MORAIS, liberado nos autos em 11/02/2021 às 09:40 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006874-04.2019.8.26.0362 e código 75BA1E4

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 Artigiani - (19) 3361-9999
(www.artigiani.com.br/imovel/terreno-a-venda-320-m-jardim-itacolomi-mogi-guacu-sp/TE2086-ARC?from=sale)

R₁ – Valor R\$ 150.000,00 – Terreno residencial com 320,00 m². Custo por m²: R\$ 468,75 (quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco 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: Imóveis Mogi Guaçu - (19) 3831-2221
(www.imoveismogiguacu.com.br/imovel/terreno-venda-mogi-guacu/V961/)

R₂ – Valor R\$ 105.000,00 – Terreno residencial com 200,00 m². Custo por m²: R\$ 525,00 (quinhentos e vinte e cinco reais)



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: Garcia Negócios Imobiliários - (19) 3811-7200
(www.garcianegocios.com.br/comprar/sp/mogi-guacu/jardim-bandeirantes/terreno/67626051)

R₃ – Valor R\$ 90.000,00 – Terreno residencial em condomínio com 160,00 m². Custo por m²: R\$ 562,50 (quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta 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: Garcia Negócios Imobiliários - (19) 3811-7200
(www.garcianegocios.com.br/comprar/sp/mogi-guacu/jd-mirim-guacu/terreno/33359648)

R4 – Valor R\$ 120.000,00 – Terreno residencial com 250,00 m². Custo por m²: R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais)



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: Unni Imóveis - (19) 3851-3636 (unniimoveis.com.br/imovel/255646/Terreno-Venda-Sao-Carlos-Mogi-GuacuSP)

R₅ – Valor R\$ 180.000,00 – Terreno residencial com 267,00 m². Custo por m²: R\$ 674,16 (seiscentos e setenta e quatro reais e dezesseis centavos)



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.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 150.000,00	320,00
2	R\$ 105.000,00	200,00
3	R\$ 90.000,00	160,00
4	R\$ 120.000,00	250,00
5	R\$ 180.000,00	267,00
MÉDIA	R\$ 129.000,00	239,40

VM = R\$ 538,85

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 538,85	250.00 m ²	R\$ 134.711,78

14.3 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o às ofertas das referências, o perito avaliador poderá crescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Raimundo de Oliveira, 203, Município de Mogi Guaçu – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 520,00	250,00	R\$ 130.000,00

15.1 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

15.2 - Deve-se considerar também que, no trabalho de pesquisa de imóveis referenciais, notou-se certa escassez de imóveis de características semelhantes ao IA em bairros de classe equivalente.

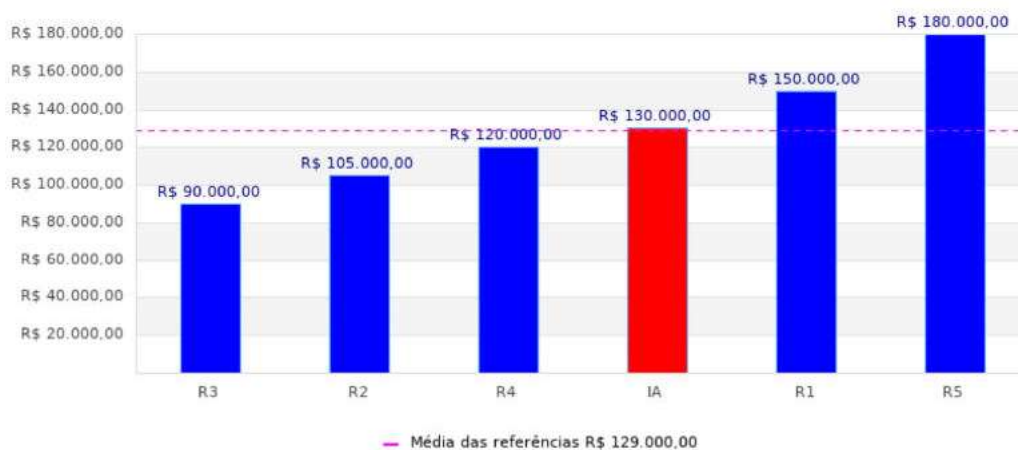
15.3 - Concluiu-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais)**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

15.4 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA/SELO CERTIFICADOR

Mogi Mirim, 29 de janeiro de 2021



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

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 - 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(S)

18.1 - LUIZ FRANCISCO FECCI ROSA

CRECISP 139143

CNAI 18608

Dados Pessoais

CPF: 966.064.448-53

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua Mário Ceregatti, 152

Bairro: Saúde

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. Trabalha em parceria com a Villa Imóveis de Campinas (SP) e com a Leardi Unidade Moema (SP), desde janeiro/2018 e com a Evile Imóveis de Campinas, desde janeiro/2020.

Avaliador em 3 processos na 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu (SP), em março e outubro/2019.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

CIRP



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

19. ANEXO(S)

19.1 - RG Odenir Maria Vieira Moura



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Extrato IPTU 2020

101084 - PoTTY

CN-SIREM-IPTU — Sistema de Imposto Predial Territorial Urbano — 2020
 Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu PLANCAM

27/01/2021 PESQUISA DE LANÇAMENTOS CONPM

Imovel 0186130 ALCIDES NUNES DE MATOS SE220505022000
 Logradouro 0186130 RUA RAIMUNDO OLIVEIRA 00203

PC	Vencido	Valor Parc.	Pago em	Lote		
					PREDIAL	60,6600
					TERRITORIAL	79,7400
					COLETA LIXO	82,0800
01	18/06/2020	37,0800	15/05/2020			
02	20/12/2020	37,0800	09/06/2020			
03	15/07/2020	37,0800	13/07/2020			
04	15/08/2020	37,0800	13/08/2020			
05	15/09/2020	37,0800	14/09/2020			
06	15/10/2020	37,0800	13/10/2020			
					TOT. S/DES	222,4800
					PARC. S/DESC	37,0800
					ÚNICA	204,6700
UN	18/06/2020	204,6700	Vencida			

<F4> Nosso Numero — <F5> 2a.Via

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MARCELO DE SOUZA MORAIS, liberado nos autos em 11/02/2021 às 09:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006874-04.2019.8.26.0362 e código 75BA1E4.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Certidão Valor Venal



Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu/SP
 Secretaria Municipal da Fazenda
 Divisão de Cadastro Imobiliário

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 110/2021**

A Divisão de Cadastro Imobiliário, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício : 2020
 Código: 0186130
 Inscrição: SE220505022000
 Contribuinte : ALCIDES NUNES DE MATOS
 Local Imóvel : RUA RAIMUNDO OLIVEIRA 00203 ITAMARATY JARDIM 13843-123
 Loteamento : ITAMARATY JARDIM Quadra : QD 24 Lote : LT 22
 Valor Venal do Terreno : R\$ 19.939,73
 Valor Venal da Construção : R\$ 6.069,69
 Valor Venal do Imóvel : R\$ 26.009,42

Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano, R\$ 26.009,42
 (vinte e seis mil, nove reais e quarenta e dois centavos)

Mogi Guaçu 27/01/2021 às 09:32:44

Certidão emitida em conformidade com Decreto n 24.845/2020 e, sua validade é de 60 dias.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço
<http://www.mogiguacu.sp.gov.br>

Número de controle : 6f40bf1d5a13e2235e125dbb2af1f130

Rua Henrique Coppi, nº 200 - Centro - CEP: 13840-061

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Certidão Negativa Tributos Imobiliários



Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu/SP
 Secretaria da Fazenda
 Divisão de arrecadação

**CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS Nro: 339/2021**

A Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura do Município de Mogi Guaçu Divisão de Arrecadação, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

C E R T I F I C A para os devidos fins, a pedido da pessoa interessada, que revendo a documentação própria da Prefeitura Municipal, dela constatou que o imóvel situado à „RUA RAIMUNDO OLIVEIRA,00203 itamaraty jardim - Mogi Guaçu-SP Cep : 13843-123, lote LT 22, quadra QD 24 lançado em nome de ALCIDES NUNES DE MATOS - compromissário/comprador *****, código nº 0186130 inscrições nº SE220505022000, acha-se QUITES até a presente data, com os cofres da Fazenda Pública Municipal.

C E R T I F I C A, ainda, que a presente certidão tem sua validade por 180 (cento e oitenta) dias, após sua emissão.

RESSALVA: A expedição desta Certidão não exime o contribuinte do recolhimento de qualquer débito pré-existente que venha a ser apurado, débito vincendo, tributo ou penalidade que venha a ser lançado(a).

Mogi Guaçu 27/01/2021 às 09:30:34

Certidão emitida em conformidade com Decreto n 24.845/2020

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.mogiguacu.sp.gov.br>

Número de controle : 063330bd98d4ac8c4799c85aaaf2b9af


Rua Henrique Coppi, nº 200 - Centro - CEP: 13840-061

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - Matrícula 3.469 - fls 1



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, fls. 55
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE MOGI GUAÇU - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S. P.

REGISTRO GERAL

IMÓVEL

MATRÍCULA N.º 3.469

DATA	PLS.
23 de Junho de 1977	1
OPICIAL <i>Henrique Rogério Dal Molin</i>	

IMÓVEL

UM LOTE DE TERRENO sob nº 22 (vinte e dois), da quadra 24 (vinte e quatro) à Rua 20 (vinte), do loteamento denominado "Jardim Itamaraty", situado nesta cidade, com área de duzentos e cinquenta (250) metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a citada Rua 20; igual medida nos fundos, onde confronta com o lote nº 9; por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando do lado esquerdo de quem do terreno olha para a Rua, com o lote nº 21, e do lado direito com o lote nº 23.-Pref.Mun. IC.SE.21.4.5.22.-PROPRIETÁRIOS:- LUIZ DETONI e sua mulher EUNILCE DETONI, com CIC nº 068.288.848 (comum ao casal), residentes e domiciliados em Piracicaba, deste Estado, à rua José Ferraz de Carvalho, nº 673; HABIB KAMEL NOUMI e sua mulher MARIA APARECIDA BANDEIRA DE MELO CAMPOS NOUMI, com CIC nº 167.530.708 (comum ao casal), residentes e domiciliados em Campinas, deste Estado, à Avenida Francisco José de Campos Andrade, nº 921, e ALCIDES 7 cont. no verso

AQUISIÇÕES

R-2-3.469.-Mogi Guaçu, 23 de Junho de 1977.-TRANSMITENTES:- LUIZ DETONI e/ sua mulher EUNILCE DETONI; HABIB KAMEL NOUMI e sua mulher MARIA APARECIDA BANDEIRA DE MELO CAMPOS NOUMI e ALCIDES PERON e sua mulher ERMELINDA MORALES PERON, acima qualificados.-ADQUIRENTES:- NELSON DA ROCHA CARVALHO, operário, filho de Sebastião de Carvalho e Benedicta Carvalho, casado no regime da comunhão de bens com ZILDA NUNES DE MATTOS, filha de José Nunes de Mattos e Benedicta Maria de Oliveira, com CIC nº 169.748.168-04 (comum ao casal), residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida D. Pedro I, nº 308, Vila Paraíso, e ALCIDES NUNES DE MATTOS, cabeleireiro, portador da Cédula de Identidade RG/SP nº 4.894.563, casado no regime da comunhão de bens com ODENIR MARIA VIEIRA DE MATTOS, filha de Olimpio José Vieira e Maria da Cruz Vieira, com CIC nº 872.287.858-00 (comum ao casal), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à rua Marco Polo, nº 834, Parque Buturusu, cont. no verso

ONUS

EM BRANCO

Página: 0001/0004

Rua Henrique Coppi, 125 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu-SP - CEP 13840-061
 Tel/Fax: (19) 3891-3769 - 3841-2804 - 3831-1705 e 3818.2305 - e-mail: cartregmogiuaçu@uol.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi produzido eletronicamente por TUDOS DO ARAUJO e PUBLIPLAN, sob o registro de São Paulo, protocolado em 14/02/2020 às 12:15, sob o número WMGUD0700242864. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006874-04.2019.8.26.0362 e código 60CE331.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MARCELO DE SOUZA MORAIS, liberado nos autos em 11/02/2021 às 09:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006874-04.2019.8.26.0362 e código 75BA1E4.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.6 - Matrícula 3.469 - fls 1v

fls. 56

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S. P.

MATRÍCULA Nº 3.469

Continuação de Fls. 1 _____	FLS. _____
OFICIAL <i>Roberto Augusto</i>	1 _____ V.º

REGISTRO GERAL

IMÓVEL

PERON e sua mulher ERMELINDA MORALES PERON, com CIC 071.424.208 (comun ao/ casal), residentes e domiciliados em Piracicaba, deste Estado, à rua Cristiano Cleopato, nº 1.217, proprietários, brasileiros.-TITULO AQUISITIVO transcrito sob nº 447, e loteamento inscrito sob nº 5, ambos neste cartório.- O Oficial, *Roberto Augusto*

AV-1-3.469.-Mogi Guaçu, 23 de Junho de 1977.-A vista de certidão fornecida pela Prefeitura Municipal local, datada de 08 de Março de 1977, é feita a presente averbação "ex-ofício", a fim de ficar constando que a antiga Rua/ "20", do loteamento denominado "Jardim Itamaraty", situado nesta cidade, de nome-se atualmente RUA RAIMUNDO DE OLIVEIRA.- O Oficial, *Roberto Augusto*

AQUISIÇÕES

Ermelindo Matarazzo, todos brasileiros.-TITULO:- Compra e Venda.-FORMA DO / TITULO:- Escritura de 08 de Março de 1977, das notas do 1º Cartório local, Livro nº 195, fls. 249.-VALOR:- Cr\$1.600,00.-O Oficial, *Roberto Augusto*

R-3-3.469.-Mogi Guaçu, 24 de Outubro de 1978.-TRANSMITENTES:- NELSON DA ROCHA CARVALHO, nascido em 15/07/1927, operário, filho de Sebastião de Carvalho e Benedicta Carvalho, com CIC nº 169.748.168-04 (comun ao casal) e sua/ mulher ZILDA NUNES DE MATTOS, nascida em 27/05/1928, do lar, filha de José/ Nunes de Mattos e Benedicta Maria de Oliveira, residentes e domiciliados à Rua 7 de Setembro nº 83, na Vila Paraíso, nesta cidade, brasileiros.ADQUI- RENTE:- ALCIDES NUNES DE MATTOS, nascido em 01/06/50, cabeleireiro, RG/SP - nº 4.894.563 e CIC nº 872.287.858-00 (comun ao casal), casado no regime da/ comunhão de bens com ODENIR MARIA VIEIRA DE MATTOS, filha de Olimpio José/- cont..a fls. 2

ONUS

EM BRANCO

Página: 0002/0004

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MARCELO DE SOUZA MORAIS, liberado nos autos em 11/02/2021 às 09:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006974-04.2019.8.26.0362 e código 75BA1E4

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.7 - Matrícula 3.469 - fls 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, fls. 57
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE MOGI GUAÇU - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN

REGISTRO DE IMÓVEIS MATRÍCULA Nº **3.469**

COMARCA DE MOJI GUAÇU - EST. S. P.

REGISTRO GERAL Continuação de Fls. 1 V.º **FLS.**

OFICIAL maior, *Urbanista* 2

AQUISIÇÕES

Vieira e Maria da Cruz Vieira, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Marco Polo, nº 834- Parque Buturusu- Ermelindo Matarazzo, em São Paulo, Capital.-TITULO:- Compra e Venda.-FORMA DO TITULO:- Escritura de 11 de Outubro de 1978, das notas do 1º Cartório local, Livro nº 200, fls. 232.VALOR:- Cr\$10.920,00.-OBS:- A aquisição refere-se à metade ideal do imóvel, ficando o adquirente, Alcides Nunes de Mattos, com a totalidade do mesmo.O Oficial maior, *Urbanista*

EM BRANCO

Página: 0003/0004

Rua Henrique Coppi, 125 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu-SP - CEP 13840-061
 Tel/Fax: (19) 3891-3769 - 3841-2804 - 3831-1705 e 3818.2305 - e-mail: cartregmogiguacu@uol.com.br

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

Este documento foi registrado digitalmente por THO. V. S. P. O. D. ARAUJO e Tribuna de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2021 às 12:15, sob o número WMGU20700242864. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006874-04.2019.8.26.0362 e código 60CE331.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MARCELO DE SOUZA MORAIS, liberado nos autos em 11/02/2021 às 09:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006874-04.2019.8.26.0362 e código 75BA1E4

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011


19.8 - Matrícula 3.469 - fls 2v

fls. 58


CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº 3469, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior a emissão. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias. MOGI GUAÇU-SP, dia 08 de abril de 2020. Eu Vanessa da Silva Santos *Vanessa da Silva Santos*
Vanessa da Silva Santos, Escrevente Autorizada, pesquisei, extrai esta matrícula e eu Jaqueline Lopes Maltempi Maciel *Jaqueline Lopes Maltempi Maciel*
Jaqueline Lopes Maltempi Maciel Escrevente Autorizada, conferi e subscrevi.
 Certidão emitida as 14:29:23

Oficial..... R\$	0,00
Estado..... R\$	0,00
SEPAZ..... R\$	0,00
Reg. Civil..... R\$	0,00
Tribunal..... R\$	0,00
Ao Município..... R\$	0,00
Ao Min. Púb..... R\$	0,00
Total..... R\$	0,00

Pedido de certidão nº: 144477

Controle:  335783

Página: 00040004



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

Selo digital:
1206183C30005000120717208

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALYS PRADO ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2020 às 12:15 , sob o número WMGU20700242864. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006874-04.2019.8.26.0362 e código 60CE331.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MARCELO DE SOUZA MORAIS, liberado nos autos em 11/02/2021 às 09:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006874-04.2019.8.26.0362 e código 75BA1E4