

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

320
8

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, PATRICIA CAYRES MARIOTTI, JUIZA DE DIREITO
DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA - SP.

Processo nº	0003673.30-2012.8.26.0115
Interessados	RTE: ORIVAL DE FARIAS SODRÉ RDO: ANTONIO CARLOS FARINA E OUTRO

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS, Creci 68.392, perito nomeado nos autos do processo em epígrafe, vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes os LAUDOS DE AVALIAÇÕES de diversos imóveis conforme relação:

1. Rua das Orquídeas nº 171 – valor global R\$ 242.145,26
2. Estrada Sta. Luzia - valor global R\$ 165.267,00
3. Rua Governador Pedro de Toledo s/n – valor global R\$ 183.381,66
4. Rua Vitória Régia nº 436 – valor global R\$ 238.754,22
5. Rua Vitória Régia nº 05 – valor global R\$ 135.074,44
6. Rua das Tulipas nº 115 – valor global R\$ 154.369,23
7. Rua do amor perfeito nº 355 – valor global R\$ 191.345,91
8. Rua do amor perfeito nº 315 – valor global R\$ 172.004,30
9. Rua dos Crisantemus Lote 07 quadra 30 – valor global R\$ 189.444,48

115 FOL.P.18.00004121-3 130818 1814 02#

Fazem parte do trabalho o Anexo III – Tabela de Ross Heidecke, cópia de julho/18 da revista Construção - Editora Pini (pág. 62), para os imóveis que contem construção, cópia do boletim de informações cadastrais fornecido pela Prefeitura de Campo Limpo Paulista.

Finalmente, requer de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento referente honorários reservados pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo conforme ofício, colocando-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Cruzeiro, 13 de agosto de 2018.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci 68.392
RG 22.093.223.2
CPF 128.273.578-01

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
CRECI 68.392-F
Fone: (11) 4038-8018

321
J

ANEXO I - Individual
 PTAM

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115
Partes	Orival de Farias Sodré e outro x Antonio Carlos Farias e outro
Endereço do (IA)	Rua das Orquideas n° 171
Bairro	Parque Internacional

Cidade	Campo Limpo Paulista
--------	----------------------

1- FATOR TESTADA

1.1 - Menor que 5m	IA	IP
1.2 - De 5 a 10m	X	090
1.3 - De 11 a 15m		100*
1.4 - Superior a 15m		120

2- PROFUNDIDADE

2.1 - Menor que 25m		050
2.2 - De 25 a 30m	X	100*
2.3 - Acima de 30m		110
2.4 - Superior a 60m		120

3- MEDIDA DO IMÓVEL

3.1 - Menor que 250m²	X	090
3.2 - De 250 a 300m²		100*
3.3 - Acima de 300m²		120
3.4 - Superior a 2000m²		140

4- LOCALIZAÇÃO

4.1 - Meio de quadra	X	100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes		120
4.3 - De esquina		110
4.4 - Com 2 esquinas		130

5- NATUREZA TERRENO

5.1 - Seco	X	100*
5.2 - Alagadiço		070
5.3 - Irregoso		060
5.4 - Sujito a enchentes		050

6- TOPOGRAFIA

6.1 - Inclinado para o fundo

6.1.1 - Até 0,50m		080
6.1.2 - Superior a 0,50m		070
6.1.3 - Superior a 1,50m		060

6.2 - Plano

6.2.1 - Nível do logradouro		100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50m		090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m		080
6.2.4 - Superior a 1,00m	X	070

6.3 - Acima do Logradouro

6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m	X	110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m		100
6.3.3 - Superior a 1,50m		090

7- REDE DE ÁGUA

7.1 - Há rede em frente	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100m		090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m		080
7.4 - Há poço / cisterna		080
7.5 - Não há rede / poço		060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

8.1 - Há rede com luz	X	100*
8.2 - Há rede sem luz		090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m		080
8.4 - Não há rede próxima		070

9- PAVIMENTAÇÃO

9.1 - Asfalto	X	100*
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet		090
9.3 - Cascalho		080
9.4 - Terra		070

10- REDE DE ESGOTO

10.1 - Há em frente	IA	IP
10.2 - Há nos próximos 100m		100*
10.3 - Há superior a 100m		080
10.4 - Não há		070

11- CALÇADA / PASSEIO

11.1 - Existe em boas condições	X	100*
11.2 - Existe em más condições		090
11.3 - Não existe		080

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

12.1 - Existe disponível	X	100*
12.2 - Existe não disponível		090
12.3 - Não existe		080

13- TRANSP. PÚBLICO/COLETIVO

13.1 - Existe em frente		100*
13.2 - Disponível dentro de 100m		090
13.3 - Disponível dentro de 400m		080
13.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem	X	070

14- SERVIÇOS PÚBLICOS

14.1 - Possui completo	X	100*
14.2 - Possui regular		090
14.3 - Não possui		080

15- SERVIÇOS E COMÉRCIO

15.1 - Possui completo		100*
15.2 - Possui regular	X	090
15.3 - Não possui		080

16- LOCAL DO TERRENO

16.1 - Nobre		
16.2 - Comercial		
16.3 - Classe Média		
16.4 - Pobre		
16.5 - Ruim		

PONTUAÇÃO
 IP= 1500
 IA= 1410

17-

	17.1			17.2			17.3	
	PUNTAÇÃO CONSTRUÇÃO			BOM ESTÉTICO			MÉTR. ÚTIL	
IA	BAIXO	MÉDIO	ALTO	BOM	REGULAR	RUIM	TERREDO	CONSTR.
	X					X	300	240,00

DETALHES DO IMÓVEL

Dormitório	00	01	02	03	04	mais
Suíte	00	01	02	03	04	mais
Lavabo	Possui	não possui				
Sala	Possui	não possui				
WC social	00	01	02	03	04	mais
Cozinha	Convencional	equipada	não possui			
Dep. Empregada	possui	não possui				
Garagem	00	01	02	03	04	não tem
Área de lazer	não possui			Possui		completa

Campo Limpo Paulista/SP - 07/08/2018
 KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
 Cred 68.392-F
 RG 22.093.223-2
 CPF 128.273.578-01

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
CRECI 68.392-F
Fone: (11) 4038-8018

328
8

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista frontal do imóvel.



Foto 2 – Vista lateral esquerda com logradouro.

Foto 3 – Vista lateral direita com logradouro.



Foto 4 – Croqui da localização

Fonte: sitio Google

329
 J

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.410	94,00

O Imóvel Avaliando (IA) com 1.410 pontos quando comparado ao chamado IMÓVEL PARADIGMA (=1500 pontos = 100%), corresponde a 94,00 % em seu perfil.

Adotando o valor do m² conhecido na região obtido pela média encontrada através das fontes de consultas como sendo = 100% ou ao hipotético IMÓVEL PARADIGMA, temos que o valor do m² do terreno Avaliando corresponde a:

(valor do m² do IP) R\$ 354,52 x (repres.do IA %) 94,00 % = R\$ 333,24 valor m² IA

Logo, o Imóvel Avaliando (IA) possuindo 297 m² de área de terreno, tem seu valor global aproximado de:

(valor do m² do IA) R\$ 333,24 x (área do terreno) 300 m² = R\$ 99.972,00 valor global do terreno.

Resultado técnico: R\$ 99.972,00 variáveis +5% = R\$ 104.970,06

- 5% = R\$ 94.973,40

FATOR DE CONSTRUÇÃO

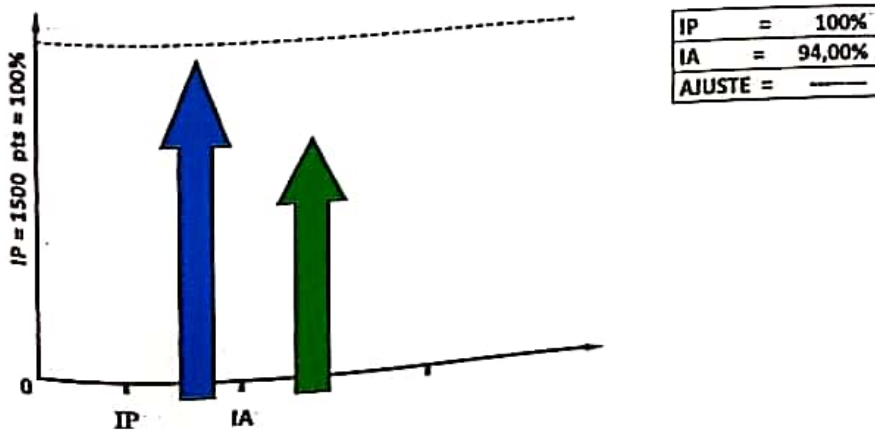
Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no mês de 06/2018 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 1.321,47 /m².

Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 240,15 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 317.351,02.

Considerando a idade aparente, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 55,20% (10-G), concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 142.173,26. Portanto, o valor global aproximado desde Imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 99.972,00 + Fator construção ajustada: R\$ 142.173,26 = Valor global: R\$ 242.145,26.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



X

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

330
J

Justificativa: Ao visitar o local, identifiquei um terreno desmembrado em dois lotes e não averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e junto a Prefeitura de Campo Limpo Paulista, o imóvel do lado esquerdo não apresenta numeração predial e o imóvel do lado direito possui o número 175 desconhecido dos registros da prefeitura. Ambos lados necessitando de muitos reparos, com muros sem reboque, necessitando de pintura e outros acabamentos, portão metálico, não foi possível maiores detalhes uma vez que não foi permitido a entrada no imóvel pelos ocupantes, prática de avaliação permitida pela ABNT através da NBR 14653-1 em seu item 7.3.1.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao imóvel avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI - Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional/MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 218/06.

Este PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel avaliando o valor aproximado de mercado de :

Resultado técnico: **RS 242.145,26** Variáveis

+ 5% = RS 254.252,52
- 5% = RS 230.038,00

Campo Limpo Paulista, 07 de agosto de 2018.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci: 68.392-F
RG: 22.093.223-2
CPF: 128.273.578-01



333
J

Boletim de informação Cadastral

Categoria Imobiliária:
333 021 001

Endereço do Imóvel:
450 RUA DAS ORQUIDEAS 171 Apto.0

BL.0

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:35

Lote: 21

CEP 13232533

Valor Venal Terreno.....: 7.514,43
Valor Venal Construção...: 167.928,37
Valor Venal Imóvel.....: 175.442,80

Valor do Terreno.....: 300,00
Área Principal.....: 10,00
Número Cadastro.....: 7811-0
Valor Ideal.....: 1,0000
Matrícula Antiga.....: 02033021001

Endereço de Entrega.....: RUA DAS ORQUIDEAS 175
PARQUE INTERNACIONAL
13232533 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 240,15
Área Dependente.....: 0,00
Área Construída Tributada: 240,15
Nome do Proprietário.....: ANTONIO CARLOS FARINA

CO-PROPRIETARIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS
COMISSÁRIO AURELIO DA SILVA;

Data de Emissão: 24/04/2018



KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

ANEXO I - Individual
PTAM

354
J

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115		
Partes	Orival de Farias Sodré e outro x Antonio Carlos Farina e outro		
Endereço do (LA)	Rua Vitoria Régia n° 436		
Bairro	Parque Internacional	Cidade	Campo Limpo Paulista

1- FATOR TESTADA

- 1.1 - Menor que 5m
- 1.2 - De 5 a 10m
- 1.3 - De 11 a 15m
- 1.4 - Superior a 15m

IA	IP
	030
X	090
	100*
	120

10- REDE DE ESGOTO

- 10.1 - Há em frente
- 10.2 - Há nos próximos 100m
- 10.3 - Há superior a 100m
- 10.4 - Não há

IA	IP
	100*
	080
	070
X	060

2- PROFUNDIDADE

- 2.1 - Menor que 25m
- 2.2 - De 25 a 30m
- 2.3 - Acima de 30m
- 2.4 - Superior a 60m

IA	IP
	050
X	100*
	110
	120

11- CALCADA / PASSEIO

- 11.1 - Existe em boas condições
- 11.2 - Existe em más condições
- 11.3 - Não existe

IA	IP
X	100*
	090
	080

3- MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Menor que 250m²
- 3.2 - De 250 a 300m²
- 3.3 - Acima de 300m²
- 3.4 - Superior a 2000m²

IA	IP
	090
X	100*
	120
	140

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

- 12.1 - Existe disponível
- 12.2 - Existe não disponível
- 12.3 - Não existe

IA	IP
X	100*
	090
	080

4- LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra
- 4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
- 4.3 - De esquina
- 4.4 - Com 2 esquinas

IA	IP
X	100*
	120
	110
	130

13- TRANSP. PÚBLICO/COLETIVO

- 13.1 - Existe em frente
- 13.2 - Disponível dentro de 100m
- 13.3 - Disponível dentro de 400m
- 13.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem

IA	IP
	100*
	090
	080
X	070

5- NATUREZA TERRENO

- 5.1 - Seco
- 5.2 - Alagadiço
- 5.3 - Brejoso
- 5.4 - Sujeito a enchentes

IA	IP
X	100*
	070
	060
	050

14- SERVIÇOS PÚBLICOS

- 14.1 - Possui completo
- 14.2 - Possui regular
- 14.3 - Não possui

IA	IP
X	100*
	090
	080

6- TOPOGRAFIA

6.1 - Inclinado para o fundo

- 6.1.1 - Até 0,50m
- 6.1.2 - Superior a 0,50m
- 6.1.3 - Superior a 1,50m

IA	IP
	080
	070
	060

6.2 - Plano

- 6.2.1 - Nível do logradouro
- 6.2.2 - Abaixo até 0,50m
- 6.2.3 - De 0,50 a 1,00m
- 6.2.4 - Superior a 1,00m

IA	IP
X	100*
	090
	080
X	070

6.3 - Acima do Logradouro

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m
- 6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m
- 6.3.3 - Superior a 1,50m

IA	IP
	110
	100
	090

7- REDE DE ÁGUA

- 7.1 - Há rede em frente
- 7.2 - Há rede dentro de 100m
- 7.3 - Há rede entre 100 a 300m
- 7.4 - Há poço / cisterna
- 7.5 - Não há rede / poço

IA	IP
X	100*
	090
	080
	080
	060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

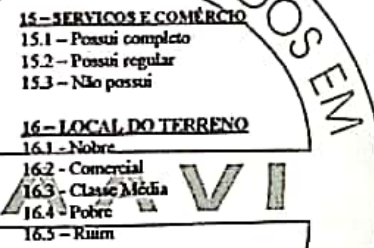
- 8.1 - Há rede com luz
- 8.2 - Há rede sem luz
- 8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
- 8.4 - Não há rede próxima

IA	IP
X	100*
	090
	080
	070

9- PAVIMENTAÇÃO

- 9.1 - Asfalto
- 9.2 - Paralelepípedo / Bloquet
- 9.3 - Cascalho
- 9.4 - Terra

IA	IP
X	100*
	090
	080
	070



15- SERVIÇOS E COMÉRCIO

- 15.1 - Possui completo
- 15.2 - Possui regular
- 15.3 - Não possui

IA	IP
	100*
X	090
	080

16- LOCAL DO TERRENO

- 16.1 - Nobre
- 16.2 - Comercial
- 16.3 - Classe Média
- 16.4 - Pobre
- 16.5 - Rium

PONTUAÇÃO	
IP=	1500
IA=	1410

IA	17.1			17.2			17.3	
	RÁDIO	MÉDIO	ALTO	REGULAR	IRREGULAR	RETRA	TRILINDO	CONTE
	X					X	270	146,33

DETALHES DO IMÓVEL							
Dormitório	00	01	02	03	04	mais	
Suíte	00	01	02	03	04	mais	
Lavabo	Possui		não possui				
Sala	Possui		não possui				
WC social	00	01	02	03	04	mais	
Coxilha	Convencional		equipada		não possui		
Dep. Empregada	possui		não possui				
Garagem	00	01	02	03	04	A tem	
Área de lazer	não possui		Possui		completa		

Campus Limpo Paulista/SP - 07/08/2018

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
 Creci 68.392-F
 RG 22.093.223-2
 CPF 128.273.578-01

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

ANEXO II - Individual
PTAM

355
f

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115		
Partes	Orival de Farias Sobrê e outro x Antonio Carlos Farina e outro		
Distrito do (IA)	Rua Vitoria Régia n° 436		
Cidade	Parque Internacional	Cidade	Campo Limpo Pta

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

De que se trata? Avaliação para atualização de valor real de mercado.

Nº cadastro do IPTU: 002.006.005.001

Confrontantes: Sem Informação.

Os documentos: não foi solicitado pesquisa documental.
 conforme certidões em anexo, não consta restrições sobre o Imóvel.
 ver restrições nas certidões em anexo.

FONTES DE CONSULTA/ IMOBILIÁRIAS

OPÇÃO 1: Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas.
OPÇÃO 2: Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido.

NO CASO DA OPÇÃO 1:

01 - Anunciante: Fernando Junior
Sítio: www.imovehweb.com.br
FONE: (11) 9.4040.7447 / 9.5381-6489
Imóvel anunciado: área construída 70m² - área do terreno: 150 m² - R\$ 145.000,00
Valor atribuído do m² de terreno construído comercializado recentemente na região: R\$ 354,52

← Casa 2 dormitórios para Venda - Campo Limpo Paulista / ... DENUNCIAR ANÚNCIO



Venda
R\$ 145.000
SIMILAR FINANCIAMENTO
Área útil 70m²
Quartos 2
Banheiros 2
Vagas 2

Fernando Jr Corretor de Imóveis
11 94040-7447 / 11 95351-6849
Cod: 2936327371

Contate o anunciante!
Mensagem gostaria que entrasse em contato comigo. Obrigada.

Fernando Jr Corretor de Imóveis
11 94040-7447 / 11 95351-6849
Cod: 2936327371

Contate o anunciante!
Mensagem Olá, visualizei este anúncio no Imovehweb e gostaria que entrasse em contato comigo.

E-mail
Nome
DDD e Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

As vezes você está buscando as melhores condições

Informações principais

- Imóvel Casa
- Venda R\$ 145.000
- IPTU: R\$ 50
- Área total: 150m²
- Área útil: 70m²
- Quartos: 2
- Banheiros: 2
- Suite: 1
- Vagas: 2

Descrição

Casa 2 dormitórios, 1 suíte, Sala, Cozinha, Wc social, 2 Vagas de garagem cobertas Próxima à escolas, Supermercados, Farmácias, Hospital, Igreja, Banco, Restaurantes, 3 km do centro Escursão, Planta aprovada, Faltou a regularização do Habite-se somente PE a tabela Preço, Aprovada e sala do Aluguel!!

Áreas Comuns

Restaurante

Áreas Privativas

Restaurante

Dados do anunciante

- Fernando Jr Corretor de Imóveis
- Código do anunciante F500
- Código do Imovehweb 2936327371

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

361
f

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Foto 2 – Vista lateral esquerda com logradouro.

Foto 3 – Vista lateral direita com logradouro.



Foto 4 – Croqui da localização

Fonte: sítio Google

362
8

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.410	94,00

O Imóvel Avaliando (IA) com 1.410 pontos quando comparado ao chamado IMÓVEL PARADIGMA (=1500 pontos = 100%), corresponde a 94,00 % em seu perfil.

Adotando o valor do m² conhecido na região obtido pela média encontrada através das fontes de consultas como sendo = 100% ou ao hipotético IMÓVEL PARADIGMA, temos que o valor do m² do terreno Avaliando corresponde a:

$$(\text{valor do m}^2 \text{ do IP}) \text{ R\$ } 354,52 \times (\text{repres.do IA \%}) 94,00 \% = \text{R\$ } 333,24 \text{ valor m}^2 \text{ IA}$$

Logo, o Imóvel Avaliando (IA) possuindo 270,00 m² de área de terreno, tem seu valor global aproximado de:

$$(\text{valor do m}^2 \text{ do IA}) \text{ R\$ } 333,24 \times (\text{área do terreno}) 270,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 89.974,80 \text{ valor global do terreno.}$$

Resultado técnico: R\$ 89.974,80 variáveis +5% = R\$ 94.473,54

- 5% = R\$ 85.476,06

FATOR DE CONSTRUÇÃO

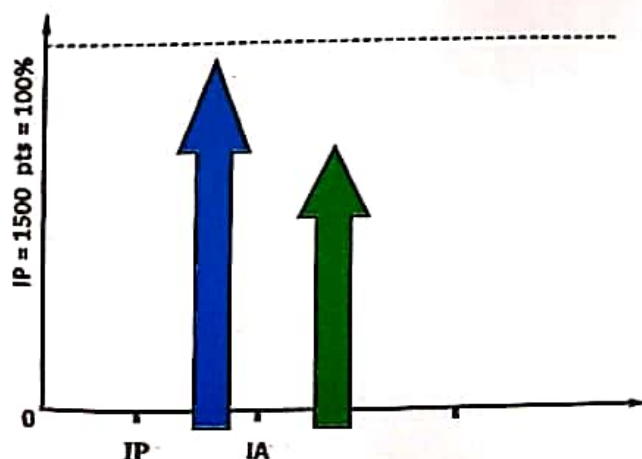
Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no mês de 06/2018 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 1.321,47 /m².

Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 146,33m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 193.370,07

Considerando a idade aparente, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 23,06% (10-E), concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 148.779,42. Portanto, o valor global aproximado desde Imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 89.974,80 + Fator construção ajustada: R\$ 148.779,42 = Valor global: R\$ 238.754,22

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



IP	=	100%
IA	=	94,00%
AJUSTE	=	-----

✓

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

363
f

Identificativa: Ao visitar o local, identifiquei uma edificação necessitando de muitos reparos, com muros abocados necessitando de pintura e outros acabamentos, portão metálico, não foi possível maiores detalhes uma vez que não foi permitido a entrada no imóvel pelos ocupantes, prática permitida pela ABNT através da NBR 14653-1 em seu item 7.3.1.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional/MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 218/06.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de :

Resultado técnico: RS 238.754,22 Variáveis
+5% = RS 250.691,93
-5% = RS 226.816,51

Campo Limpo Paulista, 07 de agosto de 2018.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci: 68.392-F
RG: 22.093.223-2
CPF: 128.273.578-01



366
f



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA
AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP
ESTADO DE SÃO PAULO

Boletim de informação Cadastral

Matrícula Imobiliária:
2006 005 001

Endereço do Imóvel:

464 RUA VITORIA REGIA 436 Apto.0

BL.0

CEP 13232510

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:5

Lote: 5

- Valor Venal Terreno.....: 5.915,57
- Valor Venal Construção...: 102.323,37
- Valor Venal Imóvel.....: 108.238,94

- Área do Terreno.....: 270,00
- Área Principal.....: 10,00
- Código Cadastro.....: 7011-0
- Área Ideal.....: 1,0000
- Matrícula Antiga.....: 02006005001

Endereço de Entrega.....: RUA VITORIA REGIA 436
PARQUE INTERNACIONAL
13232510 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

- Área Unidade.....: 146,33
- Área Dependente.....: 0,00
- Área Construída Tributada: 146,33
- Nome do Proprietário.....: ESPOLIO ORIELES PISONI GARCIA

CO-PROPRIETARIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS
COMISSÁRIO JOSE CARLOS FRANCISCO;

Data de Emissão: 24/04/2018

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
CRECI 68.392-F
Fone: (11) 4038-8018

367
8

ANEXO I - Individual
ETAM

Processo	0003673-30.2012.8.26.0113
Partes	Orival de Farias Sobrê e outro x Antonio Carlos Fanna e outro
Endereço do (IA)	Rua Vitoria Régia n° 03
Bairro	Parque Internacional
	Cidade
	Campo Limpo Paulista

1- FATOR TESTADA

1.1 - Menor que 5m		030
1.2 - De 5 a 10m	X	090
1.3 - De 11 a 15m		100*
1.4 - Superior a 15m		120

2- PROFUNDIDADE

2.1 - Menor que 25m		050
2.2 - De 25 a 30m	X	100*
2.3 - Acima de 30m		110
2.4 - Superior a 60m		120

3- MEDIDA DO IMÓVEL

3.1 - Menor que 250m²	X	090
3.2 - De 250 a 300m²		100*
3.3 - Acima de 300m²		120
3.4 - Superior a 2000m²		140

4- LOCALIZAÇÃO

4.1 - Meio de quadra		100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes		120
4.3 - De esquina	X	110
4.4 - Com 2 esquinas		130

5- NATUREZA TERRENO

5.1 - Seco	X	100*
5.2 - Alagadiço		070
5.3 - Brejoso		060
5.4 - Sujeito a enchentes		050

6- TOPOGRAFIA

6.1 - Inclinado para o fundo		080
6.1.1 - Até 0,50m		070
6.1.2 - Superior a 0,50m	X	060
6.1.3 - Superior a 1,50m		050
6.2 - Plano		100*
6.2.1 - Nível do logradouro		090
6.2.2 - Abaixo até 0,50m		080
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m		070
6.2.4 - Superior a 1,00m	X	060
6.3 - Acima do Logradouro		110
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m		100
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m		090
6.3.3 - Superior a 1,50m		080

7- REDE DE ÁGUA

7.1 - Há rede em frente	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100m		090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m		080
7.4 - Há poço / cisterna		080
7.5 - Não há rede / poço		060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

8.1 - Há rede com luz	X	100*
8.2 - Há rede sem luz		090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m		080
8.4 - Não há rede próxima		070

9- PAVIMENTAÇÃO

9.1 - Asfalto	X	100*
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet		090
9.3 - Cascalho		080
9.4 - Terra		070

10- REDE DE ESGOTO

10.1 - Há em frente		100*
10.2 - Há nos próximos 100m		080
10.3 - Há superior a 100m		070
10.4 - Não há	X	060

11- CALÇADA / PASSEIO

11.1 - Existe em boas condições	X	100*
11.2 - Existe em más condições		090
11.3 - Não existe		080

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

12.1 - Existe disponível	X	100*
12.2 - Existe não disponível		090
12.3 - Não existe		080

13- TRANSP. PÚBLICO/COLETIVO

13.1 - Existe em frente		100*
13.2 - Disponível dentro de 100m		090
13.3 - Disponível dentro de 400m		080
13.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem	X	070

14- SERVIÇOS PÚBLICOS

14.1 - Possui completo	X	100*
14.2 - Possui regular		090
14.3 - Não possui		080

15- SERVIÇOS E COMÉRCIO

15.1 - Possui completo		100*
15.2 - Possui regular	X	090
15.3 - Não possui		080

16- LOCAL DO TERRENO

16.1 - Nobre		100*
16.2 - Comercial		090
16.3 - Classe Média	X	080
16.4 - Pobre		070
16.5 - Ruim		060

17- PAVILÃO DE CONSTRUÇÃO

IA	17.1			17.2			17.3	
	BAIXO	MÉDIO	ALTO	BOM	REGULAR	RUIM	UTILIZADO	OCIOSO
	X					X	264	48,78

PONTUAÇÃO
 IP= 1500
 IA = 1370

DETALHES DO IMÓVEL

Dormitório	00	01	02	03	04	mais
Suíte	00	01	02	03	04	mais
Lavabo	Possui	não possui				mais
Sala	Possui	não possui				
WC social	00	01	02	03	04	mais
Coxinha	Convencional	equipada	não possui			
Dep. Empregada	possui	não possui				
Garagem	00	01	02	03	04	n tem
Área de lazer	não possui			Possui	completa	

Campo Limpo Paulista/SP - 07/08/2018
KLEBER CERQUEIRA SANTOS
 Creci 68.392-F
 RG 22.093.223-2
 CPF 128.273.578-01

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115		
Objeto	Orival de Farias Sobrê e outro x Antonio Carlos Farina e outro		
Endereço do (IA)	Rua Vitória Régia nº 05		
Bairro	Parque Internacional	Cidade	Campo Limpo Pia

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

De que se trata? Avaliação para atualização de valor real de mercado.
 Nº cadastro do IPTU: 002.002.018.001
 Confrontantes: Sem informação.
 Dos documentos: (X) não foi solicitado pesquisa documental.
 () conforme certidões em anexo, não consta restrições sobre o Imóvel.
 () ver restrições nas certidões em anexo.

FONTES DE CONSULTA/ IMOBILIÁRIAS

OPÇÃO 1: (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas.
 OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido.

NO CASO DA OPÇÃO 1:

01 - Anunciante: Fernando Junior

Sítio: www.imovelweb.com.br

FONE: (11) 9.4040.7447 / 9.5381-6489

Imóvel anunciado: área construída 70m² área do terreno: 150 m² = R\$ 145.000,00

Valor atribuído do m² de terreno construído comercializado recentemente na região: R\$ 354,52

← Casa 2 dormitórios para Venda - Campo Limpo Paulista / ...

DENUNCIAR ANÚNCIO

Venda

R\$ 145.000

SIMILAR FINANCIAMENTO



Área útil
70m²



Quartos
2



Banheiros
2



Vagas
2



Informações principais

- 🏠 Imóvel: Casa
- 💰 Venda: R\$ 145.000
- 🏠 IPTU: R\$ 50
- 📏 Área total: 150m²
- 📏 Área útil: 70m²
- 🛏️ Quartos: 2
- 🚿 Banheiros: 2
- 🛏️ Sute: 1
- 🚗 Vagas: 2

Descrição

Casa 2 dormitórios, 1 suíte, Sala, Cozinha, Wc social, 2 Vagas de garagem cobertas. Próxima à escolas, Supermercados, Farmácias, Hospital, Creche, Banco, Restaurantes, 3 km do Centro Escriturada, Planta aprovada, Faltam regularização do Habite-se somente no Exterior Preço, Aprovado e sala do Aluguel !!

Áreas Comuns

✓ Restaurante

Áreas Privativas

✓ Restaurante

Dados do anunciante

Fernando Jr Corretor de Imóveis

📄 Código do anunciante: PTAM

Fernando Jr Corretor de Imóveis
 11 94040-7447 / 11 95351-6849
 Cod: 2936327371

Contate o anunciante!

📧 Mensagem gostaria que entrasse em contato comigo. -
 Obrigada. -

Fernando Jr Corretor de Imóveis
 11 94040-7447 / 11 95351-6849
 Cod: 2936327371

Contate o anunciante!

📧 Mensagem Olá, visualizei este anúncio no Imovelweb e gostaria que entrasse em contato comigo. -

E-mail

Nome

DDD e Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Atenção: você está acessando as áreas e caracteres

375
J

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.370	91,33

O Imóvel Avaliando (IA) com 1.410 pontos quando comparado ao chamado IMÓVEL PARADIGMA (=1500 pontos = 100%), corresponde a 91,330 % em seu perfil.

Adotando o valor do m² conhecido na região obtido pela média encontrada através das fontes de consultas como sendo = 100% ou ao hipotético IMÓVEL PARADIGMA, temos que o valor do m² do terreno Avaliando corresponde a:

(valor do m² do IP) R\$ 354,52 x (repres.do IA %) 91,33 % = R\$ 323,78 valor m² IA

Logo, o Imóvel Avaliando (IA) possuindo 264,00 m² de área de terreno, tem seu valor global aproximado de:

(valor do m² do IA) R\$ 323,78 x (área do terreno) 264,00 m² = R\$ 85.477,92 valor global do terreno.

Resultado técnico: R\$ 85.477,92 variáveis +5% = R\$ 89.751,81

- 5% = R\$ 81.204,02

FATOR DE CONSTRUÇÃO

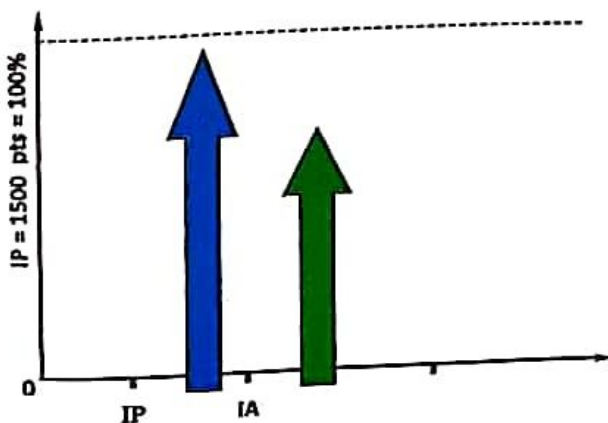
Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no mês de 06/2018 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 1.321,47 /m².

Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 48,78m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 64.461,30

Considerando a idade aparente, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 23,06% (10-E), concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 49.596,52. Portanto, o valor global aproximado desde Imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 85.477,92 + Fator construção ajustada: R\$ 49.596,52 = Valor global: R\$ 135.074,44

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



IP	=	100%
IA	=	91,33%
AJUSTE	=	-----

[Assinatura]

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

J

Justificativa: Ao visitar o local, identifiquei uma edificação necessitando de muitos reparos, com muros sem reboque necessitando de pintura e outros acabamentos, portão metálico, muro de arrimo, não foi possível maiores detalhes uma vez que não foi permitido a entrada no imóvel pelos ocupantes, prática permitida pela ABNT através da NBR 14653-1 em seu item 7.3.1.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI - Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional/MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 218/06.

Este PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de :

Resultado técnico: **RS 135.074,44** Variáveis $+5\% = \text{RS } 141.828,16$

$-5\% = \text{RS } 128.320,72$

Campo Limpo Paulista, 07 de agosto de 2018.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci: 68.392-F
RG: 22.093.223-2
CPF: 128.273.578-01



Boletim de informação Cadastral

Código Imobiliária:
018 001

Código do Imóvel:

44 RUA VITORIA REGIA 5 Apto.0

BL.0

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:2

Lote: 18

CEP 13232510

Valor Venal Terreno.....: 5.090,02

Valor Venal Construção....: 31.542,69

Valor Venal Imóvel.....: 36.632,71

Valor do Terreno.....: 264,00

Área Principal.....: 7,50

Código de Cadastro.....: 6908-0

Valor Ideal.....: 1,0000

Código de Matricula Antiga.....: 02002018001

Endereço de Entrega.....: RUA VITORIA REGIA 5
PARQUE INTERNACIONAL

13232510 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Valor da Unidade.....: 48,78

Valor da Dependente.....: 0,00

Valor da Construída Tributada: 48,78

Nome do Proprietário.....: MARIA DAS GRACAS SILVA DA CRUZ

PROPRIETARIOS

RESPONSAVEIS

Data de Emissão: 24/04/2018

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
CRECI 68.392-F
Fone: (11) 4038-8018

380
 9

ANEXO I - Individual
 PTAM

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115
Partes	Orival de Farias Sodré e outro x Antonio Carlos Faria e outro
Endereço do (LA)	Rua das Tulipas nº 113
Bairro	Parque Internacional
	Cidade
	Campo Limpo Paulista

1- FATOR TESTADA		IA	IP	10- REDE DE ESGOTO		LA	IP			
1.1 - Menor que 5m			030	10.1 - Há em frente			100*			
1.2 - De 5 a 10m		X	090	10.2 - Há nos próximos 100m			080			
1.3 - De 11 a 15m			100*	10.3 - Há superior a 100m			070			
1.4 - Superior a 15m			120	10.4 - Não há	X		060			
2- PROFUNDIDADE			050	11- CALÇADA / PASSEIO		X	100*			
2.1 - Menor que 25m		X	100*	11.1 - Existe em boas condições			090			
2.2 - De 25 a 30m			110	11.2 - Existe em más condições			080			
2.3 - Acima de 30m			120	11.3 - Não existe						
2.4 - Superior a 60m			140	12- REDE TELEFÔNICA FIXA		X	100*			
3- MEDIDA DO IMÓVEL		X	090	12.1 - Existe disponível			090			
3.1 - Menor que 250m²			100*	12.2 - Existe não disponível			080			
3.2 - De 250 a 300m²			120	12.3 - Não existe						
3.3 - Acima de 300m²			140	13- TRANSP. PÚBLICO COLETIVO			100*			
3.4 - Superior a 2000m²				13.1 - Existe em frente			090			
4- LOCALIZAÇÃO		X	100*	13.2 - Disponível dentro de 100m			080			
4.1 - Meio de quadra			120	13.3 - Disponível dentro de 400m			070			
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes			110	13.4 - Disp. Sup. a 500m/não tem	X					
4.3 - De esquina			130	14- SERVIÇOS PÚBLICOS		X	100*			
4.4 - Com 2 esquinas				14.1 - Possui completo			090			
5- NATUREZA TERRENO		X	100*	14.2 - Possui regular			080			
5.1 - Seco			070	14.3 - Não possui						
5.2 - Alagadiço			060	15- SERVIÇOS E COMÉRCIO			100*			
5.3 - Brejoso			050	15.1 - Possui completo			X 090			
5.4 - Sujeito a enchentes				15.2 - Possui regular			080			
5.4 - Sujeito a enchentes				15.3 - Não possui						
6- TOPOGRAFIA				16- LOCAL DO TERRENO						
6.1 - Inclinação para o fundo				16.1 - Natureza						
6.1.1 - Até 0,50m			080	16.2 - Comercial						
6.1.2 - Superior a 0,50m			070	16.3 - Classe Média						
6.1.3 - Superior a 1,50m			060	16.4 - Pobres						
6.2 - Plano				16.5 - Mist						
6.2.1 - Nível do logradouro			100*	17-						
6.2.2 - Abaixo até 0,50m			090	17.1	17.2	17.3				
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m			080	FORMA DE CONSTRUÇÃO	FORMA DE SERVIÇO	METRADELA				
6.2.4 - Superior a 1,00m			070	BALIZADO	REGULAR	TERRENO	CONTE			
6.3 - Acima do Logradouro				X		X	360			
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m		X	110				58,06			
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m			100							
6.3.3 - Superior a 1,50m			090							
7- REDE DE ÁGUA		X	100*	DETALHES DO IMÓVEL						
7.1 - Há rede em frente			090	Dormitório	00	01	02	03	04	mais
7.2 - Há rede dentro de 100m			080	Suíte	00	01	02	03	04	mais
7.3 - Há rede entre 100 a 300m			080	Lavabo	Passat	não possui				
7.4 - Há poço / cisterna			060	Sala	Passat	não possui				
7.5 - Não há rede / poço				WC social	00	01	02	03	04	mais
8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA		X	100*	Cozinha	Convencional	equipada	não possui			
8.1 - Há rede com luz			090	Dep. Empregada	passat	não possui				
8.2 - Há rede sem luz			080	Garagem	00	01	02	03	04	n tem
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m			070	Área de lazer	não possui		Passat	completa		
8.4 - Não há rede próxima										
9- PAVIMENTAÇÃO		X	100*							
9.1 - Asfalto			090							
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet			080							
9.3 - Cascalho			070							
9.4 - Terra										

PONTUAÇÃO
 IP= 1500
 IA= 1410

Campo Limpo Paulista nº 113 - 07/08/2018
 KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
 Cred 68.392 F
 RG 22.093.223-2
 CPF 128.273.578-01

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

ANEXO II - Individual
PTAM

381
f

Processo	
Partes	0003673-30.2012.8.26.0113
Endereço do (IA)	Orrival de Farias Sobrá e outro x Antônio Carlos Farias e outro
Bairro	Rua das Tulipas nº 115
	Parque Internacional
	Cidade
	Campo Limpo Pta

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

Do que se trata? Avaliação para atualização de valor real de mercado.
 Nº cadastro do IPTU: 002.048.033.001
 Confrontantes: Sem Informação.
 Dos documentos: não foi solicitada pesquisa documental.
 conforme certidões em anexo, não consta restrições sobre o imóvel.
 ver restrições nas certidões em anexo.

FONTES DE CONSULTA/ IMOBILIÁRIAS

OPÇÃO 1: Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas.
 OPÇÃO 2: Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido.

NO CASO DA OPÇÃO 1:

01 - Anunciante: **Fernando Junior**
 Sítio: www.imoveleweb.com.br
 FONE: (11) 9.4040.7447 / 9.5381-6489
 Imóvel anunciado: área construída 70m² - área do terreno: 150 m² = R\$ 145.000,00
 Valor atribuído do m² de terreno construído comercializado recentemente na região: R\$ 354,52



Informações principais

- Imóvel: Casa
- Venda: R\$ 145.000
- IPTU: R\$ 50
- Área total: 150m²
- Área útil: 70m²
- Quartos: 2
- Banheiros: 2
- Suite: 1
- Vagas: 2

Dados do anunciante

- Fernando Jr Corretor de Imóveis
- Código do anunciante: F500
- Código do Imóvel: 2936227371

Descrição

Casa 2 dormitórios, 1 suite, Sala, Cozinha, Wc social, 2 Vagas de garagem cobertas Próximo à escolas, Supermercados, Farmácias, Hospital, Igreja, Banco. Ventos fortes, 3 km do centro. Escritura, Planta aprovada. Faltam regularização do Habite-se somente em relação Preço. Aprovado e sala de Aluguel !!

Áreas Comuns

Restaurantes

Áreas Privativas

Restaurantes

Venda

R\$ 145.000

SIMULAR FINANCIAMENTO

- Área útil: 70m²
- Quartos: 2
- Banheiros: 2
- Vagas: 2



Fernando Jr Corretor de Imóveis
 11 94040-7447 / 11 95351-6849
 Cod: 2936227371

Contate o anunciante!

Mensagem: gostaria que entrasse em contato comigo.
 Obrigada.



Fernando Jr Corretor de Imóveis
 11 94040-7447 / 11 95351-6849
 Cod: 2936227371

Contate o anunciante!

Mensagem: Olá, visualizei este anúncio no Imoveleweb e gostaria que entrasse em contato comigo.

E-mail

Nome

DDD e Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Atenção: você está anunciando em uma rede pública

388
 1 3
 f

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.410	94,00

O Imóvel Avaliando (IA) com 1.410 pontos quando comparado ao chamado IMÓVEL PARADIGMA (=1500 pontos = 100%), corresponde a 94,00 % em seu perfil.

Adotando o valor do m² conhecido na região obtido pela média encontrada através das fontes de consultas como sendo = 100% ou ao hipotético IMÓVEL PARADIGMA, temos que o valor do m² do terreno Avaliando corresponde a:

(valor do m² do IP) R\$ 354,52 x (repres.do IA %) 94,00 % = R\$ 333,24 valor m² IA

Logo, o Imóvel Avaliando (IA) possuindo 360 m² de área de terreno, tem seu valor global aproximado de:

(valor do m² do IA) R\$ 333,24 x (área do terreno) 300 m² = R\$ 119.996,64 valor global do terreno.

Resultado técnico: R\$ 119.996,64 variáveis +5% = R\$ 125.964,72

- 5% = R\$ 113.996,81

FATOR DE CONSTRUÇÃO

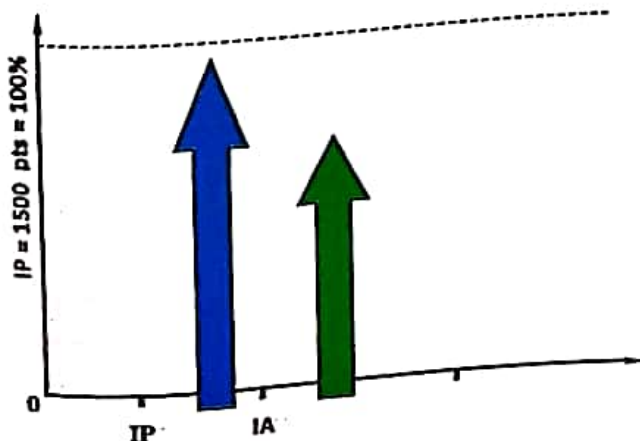
Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no mês de 06/2018 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 1.321,47 /m².

Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 58,06m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 76.724,54.

Considerando a idade aparente, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 55,20% (10-G), concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 34.372,59. Portanto, o valor global aproximado desde Imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 119.996,64 + Fator construção ajustada: R\$ 34.372,59 = Valor global: R\$ 154.369,23.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



IP	=	100%
IA	=	94,00%
AJUSTE	=	-----

X

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

389
f

Justificativa: Ao visitar o local, identifiquei uma edificação necessitando de muitos reparos, com muros sem reboque, necessitando de pintura e outros acabamentos, portão metálico, não foi possível maiores detalhes uma vez que não foi permitido a entrada no imóvel pelos ocupantes, prática permitida pela ABNT através da NBR 14653-1 em seu item 7.3.1.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI - Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional/MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 218/06.

Este PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de :

Resultado técnico: RS 154.369,23 Variáveis

+5% = RS 162.087,69

-5% = RS 146.650,77

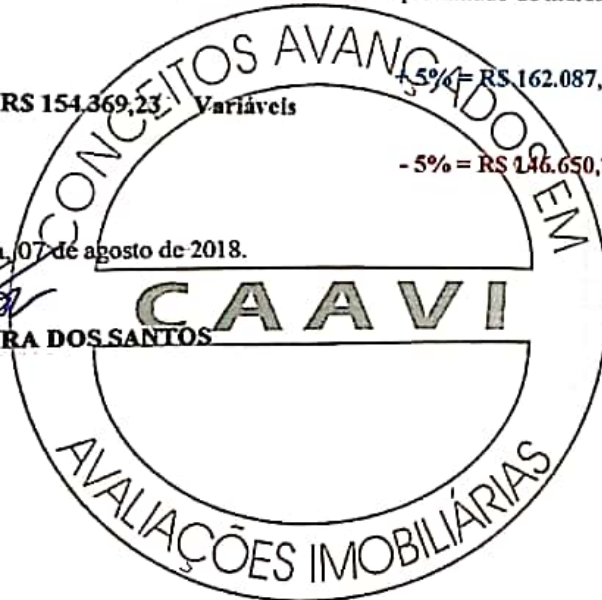
Campo Limpo Paulista, 07 de agosto de 2018.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CreCI: 68.392-F

RG: 22.093.223-2

CPF: 128.273.578-01





Boletim de informação Cadastral

Registro Imobiliária:
18 033 001

Endereço do Imóvel:

449 RUA DAS TULIPAS 115 Apto.0

BL.0

CEP 13232536

PARQUE INTERNACIONAL Quadra:50

Lote: 40

Valor Venal Terreno.....: 6.940,93

Valor Venal Construção....: 40.599,30

Valor Venal Imóvel.....: 47.540,23

Área do Terreno.....: 360,00

Área Principal.....: 10,00

Código do Cadastro.....: 8302-0

Área Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02048033001

Endereço de Entrega.....: RUA DAS HORTENCIAS 115
PARQUE INTERNACIONAL
13232536 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 58,06

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 58,06

Nome do Proprietário.....: JORGE CABRAL DOS REIS

CO-PROPRIETARIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS
COMISSARIO MARIA RITA DE CASSIA FERREIRA;

Data de Emissão: 24/04/2018

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

393
J

ANEXO I - Individual
PTAM

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115		
Partes	Orival de Farias Sodré e outro x Antonio Carlos Farina e outro		
Endereço do (IA)	Rua do Amor Perfeito n° 355		
Bairro	Parque Internacional	Cidade	Campo Limpo Paulista

1- FATOR TESTADA

1.1 - Menor que 5m	IA	IP
1.2 - De 5 a 10m	X	090
1.3 - De 11 a 15m		100*
1.4 - Superior a 15m		120

2- PROFUNDIDADE

2.1 - Menor que 25m		050
2.2 - De 25 a 30m	X	100*
2.3 - Acima de 30m		110
2.4 - Superior a 60m		120

3- MEDIDA DO IMÓVEL

3.1 - Menor que 250m²	X	090
3.2 - De 250 a 300m²		100*
3.3 - Acima de 300m²		120
3.4 - Superior a 2000m²		140

4- LOCALIZAÇÃO

4.1 - Meio de quadra	X	100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes		120
4.3 - De esquina		110
4.4 - Com 2 esquinas		130

5- NATUREZA TERRENO

5.1 - Seco	X	100*
5.2 - Alagadiço		070
5.3 - Brejoso		060
5.4 - Sujeto a enchentes		050

6- TOPOGRAFIA

6.1 - Inclinado para o fundo		080
6.1.1 - Até 0,50m		070
6.1.2 - Superior a 0,50m		060
6.1.3 - Superior a 1,50m		050
6.2 - Plano		100*
6.2.1 - Nível do logradouro		090
6.2.2 - Abaixo até 0,50m		080
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m		070
6.2.4 - Superior a 1,00m		060
6.3 - Acima do Logradouro		110
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m		100
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m	X	090
6.3.3 - Superior a 1,50m		080

7- REDE DE ÁGUA

7.1 - Há rede em frente	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100m		090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m		080
7.4 - Há poço / cisterna		080
7.5 - Não há rede / poço		060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

8.1 - Há rede com luz	X	100*
8.2 - Há rede sem luz		090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m		080
8.4 - Não há rede próxima		070

9- PAVIMENTAÇÃO

9.1 - Asfalto	X	100*
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet		090
9.3 - Cascalho		080
9.4 - Terra		070

10- REDE DE ESGOTO

10.1 - Há em frente	IA	IP
10.2 - Há nos próximos 100m		100*
10.3 - Há superior a 100m		080
10.4 - Não há	X	070

11- CALÇADA / PASSEIO

11.1 - Existe em boas condições	X	100*
11.2 - Existe em más condições		090
11.3 - Não existe		080

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

12.1 - Existe disponível	X	100*
12.2 - Existe não disponível		090
12.3 - Não existe		080

13- TRANSP. PÚBLICO/COLETIVO

13.1 - Existe em frente		100*
13.2 - Disponível dentro de 100m		090
13.3 - Disponível dentro de 400m		080
13.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem	X	070

14- SERVIÇOS PÚBLICOS

14.1 - Possui completo	X	100*
14.2 - Possui regular		090
14.3 - Não possui		080

15- SERVIÇOS E COMÉRCIO

15.1 - Possui completo		100*
15.2 - Possui regular	X	090
15.3 - Não possui		080

16- LOCAL DO TERRENO

16.1 - Nobre		100*
16.2 - Comercial		090
16.3 - Classe Média		080
16.4 - Pobre		070
16.5 - Ruim		060

	17.1			17.2			17.3		
	PARAL. CONSTRUÇÃO			BOM. SERVICOS			METRAGEM		
IA	BAIXO	MÉDIO	ALTO	BOA	REGULAR	RUIM	TERRENO	COMTE	COSTE
	X					X	300	53,33	

PONTUAÇÃO
IP= 1500
IA= 1390

DETALHES DO IMÓVEL

Dormitório	00	01	02	03	04	mais
Suíte	00	01	02	03	04	mais
Lavabo	Possui		não possui			
Sala	Possui X		não possui			
WC social	00	01	02	03	04	mais
Cozinha	Convencional		equipada		não possui	
Dep. Empregada	possui		não possui			
Garagem	00	01	02	03	04	n tem
Área de lazer	não possui			Possui		completa

Campo Limpo Paulista/SP - 07/08/2018
KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci 68.392-F
RG 22.093.223-2
CPF 128.273.578-01

394
J

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115		
Partes	Orival de Farias Sodré e outro x Antonio Carlos Farina e outro		
Endereço do (IA)	Rua do Amor Perfeito nº 355		
Bairro	Parque Internacional	Cidade	Campo Limpo Pta

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

Do que se trata? Avaliação para atualização de valor real de mercado.

Nº cadastro do IPTU: 002.052.002.001

Confrontantes: Sem informação.

Dos documentos: (X) não foi solicitado pesquisa documental.
() conforme certidões em anexo, não consta restrições sobre o Imóvel.
() ver restrições nas certidões em anexo.


FONTES DE CONSULTA/ IMOBILIÁRIAS

OPÇÃO 1: (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas.
OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido.

NO CASO DA OPÇÃO 1:

01 - Anunciante: Fernando Junior
Sítio: www.imoveiweb.com.br
FONE: (11) 9.4040.7447 / 9.5381-6489
Imóvel anunciado: área construída 70m² área do terreno: 150 m² = R\$ 145.000,00
Valor atribuído do m² de terreno construído comercializado recentemente na região: R\$ 354,52

← Casa 2 dormitórios para Venda - Campo Limpo Paulista / ...



Venda
R\$ 145.000
SINGULAR FINANCIAMENTO

Área útil	Quartos	Banheiros	Vagas
70m²	2	2	2

Fernando Jr Corretor de Imóveis
11 94040-7447 / 11 95351-6849
Cod: 2936327371

Contate o anunciante!

Enviar mensagem
gostaria que entrasse em contato comigo. -
Obrigado.

Fernando Jr Corretor de Imóveis
11 94040-7447 / 11 95351-6849
Cod: 2936327371

Contate o anunciante!

Enviar mensagem
Clá, visualizei este anúncio no Imoveiweb e
gostaria que entrasse em contato comigo. -

E-mail
Nome
DDD e Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar você está criando um anúncio e criando

Informações principais

- Imóvel Casa
- Venda R\$ 145.000
- IPTU R\$ 50
- Área total 150m²
- Área útil 70m²
- Quartos: 2
- Banheiros: 2
- Suite: 1
- Vagas: 2

Dados do anunciante

Fernando Jr Corretor de Imóveis

- Código do anunciante F500
- Código do Imoveiweb 2936327371

Descrição

Casa 2 dormitórios, 1 suite, Sala, Cozinha, Wc social, 2 Vagas de garagem cobertas Próxima à escolas, Supermercados, Farmácias, Hospital, Creche, Banco, Restaurantes, 3 km do centro e arborizada, 11 Santa aprovada, falta regularização do Habite-se somente RECIDENTE PREÇO, Aproveite e sala do Aluguel!!

Áreas Comuns

- Restaurante

Áreas Privativas

- Restaurante

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

400
4028

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista frontal do imóvel.



Foto 2 – Vista lateral esquerda com logradouro.

Foto 3 – Vista da edificação.

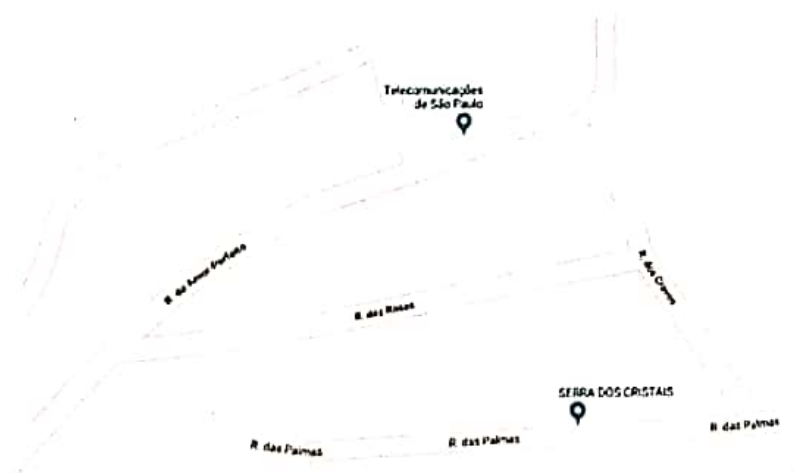


Foto 4 – Croqui da localização

Fonte: sitio Google

Rua Uruguai, 54 – Jd Sta Catarina – Campo Limpo Paulista/SP
www.espaco54.com.br

8

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

401
403 J

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.390	92,66

O Imóvel Avaliando (IA) com 1.390 pontos quando comparado ao chamado IMÓVEL PARADIGMA (=1500 pontos = 100%), corresponde a 92,66 % em seu perfil.

Adotando o valor do m² conhecido na região obtido pela média encontrada através das fontes de consultas como sendo = 100% ou ao hipotético IMÓVEL PARADIGMA, temos que o valor do m² do terreno Avaliando corresponde a:

(valor do m² do IP) R\$ 354,52 x (repres.do IA %) 92,66 % = R\$ 328,49 valor m² IA

Logo, o Imóvel Avaliando (IA) possuindo 300 m² de área de terreno, tem seu valor global aproximado de:

(valor do m² do IA) R\$ 328,49 x (área do terreno) 300 m² = R\$ 98.547,00 valor global do terreno.

Resultado técnico: R\$ 98.547,00 variáveis +5% = R\$ 103.474,35

- 5% = R\$ 93.619,65

FATOR DE CONSTRUÇÃO

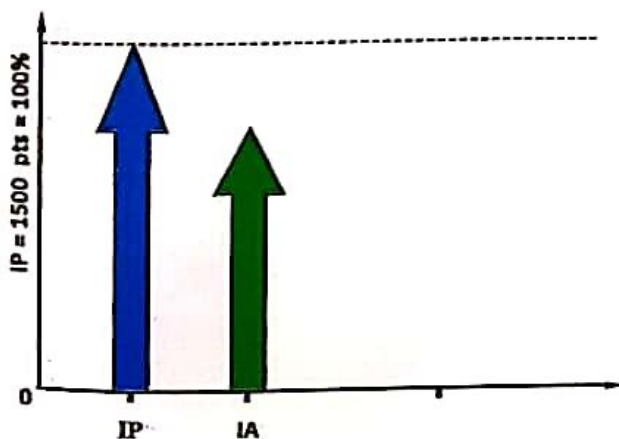
Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no mês de 06/2018 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 1.321,47 /m².

Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 156.75 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 207.140,42.

Considerando a idade aparente, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 55,20% (10-G), concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 92.798,91. Portanto, o valor global aproximado desde Imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 98.547,00 + Fator construção ajustada: R\$ 92.798,91 = Valor global: R\$ 191.345,91.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



IP	=	100%
IA	=	92,66%
AJUSTE	=	—

402
404 J

Justificativa: Ao visitar o local, identifiquei uma edificação necessitando de muitos reparos, com muros sem reboque, necessitando de pintura e outros acabamentos, portão metálico, não foi possível maiores detalhes uma vez que não foi permitido a entrada no imóvel pelos ocupantes, prática permitida pela ABNT através da NBR 14653-1 em seu item 7.3.1.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional/MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 218/06.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de :

Resultado técnico: RS 191.345,91 Variáveis + 5% = RS 200.913,20
- 5% = RS 181.778,62

Campo Limpo Paulista, 07 de agosto de 2018.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci: 68.392-F
RG: 22.093.223-2
CPF: 128.273.578-01





405
 J
 407

Boletim de informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
 02052 002 001

Endereço do Imóvel:
 447 RUA DO AMOR PERFEITO 355 Apto.0

BL.0

PARQUE INTERNACIONAL

Quadra:54

Lote: 2

CEP 13232530

Valor Venal Terreno.....: 6.572,85
 Valor Venal Construção....: 37.991,04
 Valor Venal Imóvel.....: 44.563,89

Área do Terreno.....: 300,00
 Valor Principal.....: 10,00
 Número Cadastro.....: 8373-0
 Capacidade Ideal.....: 1,0000
 Inscrição Antiga.....: 02052002001

Endereço de Entrega.....: RUA VICTOR JOSE DE ALMEIDA 243
 CONJUNTO HABITACIONAL SAO JOSE
 13232282 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área Unidade.....: 54,33
 Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 54,33
 Nome do Proprietário.....: ESPOLIO ORIELES PISONI GARCIA

PROPRIETARIOS

RESPONSÁVEIS
 COMISSARIO TANIA CRISTINA MONTEIRO;

Data de Emissão: 24/04/2018

40
 408 f

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115
Partes	Orival de Farias Sodré e outro x Antonio Carlos Farna e outro
Endereço do (IA)	Rua do Amor Perfeito nº 315
Bairro	Parque Internacional
Cidade	Campo Limpo Paulista

1- FATOR TESTADA

1.1 - Menor que 5m		030
1.2 - De 5 a 10m	X	090
1.3 - De 11 a 15m		100*
1.4 - Superior a 15m		120

2- PROFUNDIDADE

2.1 - Menor que 25m		050
2.2 - De 25 a 30m	X	100*
2.3 - Acima de 30m		110
2.4 - Superior a 60m		120

3- MEDIDA DO IMÓVEL

3.1 - Menor que 250m²	X	090
3.2 - De 250 a 300m²		100*
3.3 - Acima de 300m²		120
3.4 - Superior a 2000m²		140

4- LOCALIZAÇÃO

4.1 - Meio de quadra	X	100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes		120
4.3 - De esquina		110
4.4 - Com 2 esquinas		130

5- NATUREZA TERRENO

5.1 - Seco	X	100*
5.2 - Alagadiço		070
5.3 - Brejoso		060
5.4 - Sujeito a enchentes		050

6- TOPOGRAFIA

6.1 - Inclinado para o fundo		080
6.1.1 - Até 0,50m		070
6.1.2 - Superior a 0,50m		060
6.1.3 - Superior a 1,50m		060
6.2 - Plano		100*
6.2.1 - Nível do logradouro	X	100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50m		090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m		080
6.2.4 - Superior a 1,00m		070
6.3 - Acima do Logradouro		110
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m		100
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m		090
6.3.3 - Superior a 1,50m		090

7- REDE DE ÁGUA

7.1 - Há rede em frente	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100m		090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m		080
7.4 - Há poço / cisterna		080
7.5 - Não há rede / poço		060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

8.1 - Há rede com luz	X	100*
8.2 - Há rede sem luz		090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m		080
8.4 - Não há rede próxima		070

9- PAVIMENTAÇÃO

9.1 - Asfalto	X	100*
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet		090
9.3 - Cascalho		080
9.4 - Terra		070

10- REDE DE ESGOTO

10.1 - Há em frente		100*
10.2 - Há nos próximos 100m		080
10.3 - Há superior a 100m		070
10.4 - Não há	X	060

11- CALÇADA / PASSEIO

11.1 - Existe em boas condições	X	100*
11.2 - Existe em más condições		090
11.3 - Não existe		080

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

12.1 - Existe disponível	X	100*
12.2 - Existe não disponível		090
12.3 - Não existe		080

13- TRANSP. PÚBLICO COLETIVO

13.1 - Existe em frente		100*
13.2 - Disponível dentro de 100m		090
13.3 - Disponível dentro de 400m		080
13.4 - Disp. Sup. a 500m/não tem	X	070

14- SERVIÇOS PÚBLICOS

14.1 - Possui completo	X	100*
14.2 - Possui regular		090
14.3 - Não possui		080

15- SERVIÇOS E COMÉRCIO

15.1 - Possui completo		100*
15.2 - Possui regular	X	090
15.3 - Não possui		080

16- LOCAL DO TERRENO

16.1 - Nobre		100*
16.2 - Comercial		090
16.3 - Classe Média		080
16.4 - Pobre		070
16.5 - Ruum		060

PONTUAÇÃO
 IP= 1500
 IA= 1400

17- PADRÃO DE CONDIÇÃO

IA	17.1			17.2			17.3		
	BAIXO	MÉDIO	ALTO	REGULAR	RUM	TELEMO	CONTA	CONTA	CONTA
	X					X	297	124,55	

DETALHES DO IMÓVEL

Dormitório	00	01	02	03	04	mais
Suíte	00	01	02	03	04	mais
Lavabo	Possui	não possui				
Sala	Possui	não possui				
WC social	00	01	02	03	04	mais
Cozinha	Convencional	equipada	não possui			
Dep. Empregada	possui	não possui				
Garagem	00	01	02	03	04	não tem
Área de lazer	não possui			Possui completa		

Campo Limpo Paulista/SP - 07/08/2018
KLEBER CERQUEIRA SANTOS
 Creci 68.392-F
 RG 22.093.223-2
 CPF 128.273.578-01

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
CRECI 68.392-F
Fone: (11) 4038-8018

ANEXO II - Individual
 PTAM

407
 409 J

Processo	0003673-30.2012.8.26.0113		
Partes	Orcoval de Farias Sobr e outro x Antonio Carlos Farina e outros		
Endereço do (IA)	Rua do Amor Perfeito nº 315		
Bairro	Parque Internacional	Cidade	Campo Limpo Paulista

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

Do que se trata? Avaliação para atualização de valor real de mercado.
 Nº cadastro do IPTU: 002.052.001.001
 Confrontantes: Sem informação.
 Dos documentos: (X) não foi solicitado pesquisa documental.
 () conforme certidões em anexo, não consta restrições sobre o Imóvel.
 () ver restrições nas certidões em anexo.

FONTES DE CONSULTA/ IMOBILIÁRIAS

OPÇÃO 1: (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas.
 OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido.

NO CASO DA OPÇÃO 1:

01 - Anunciante: Fernando Junior
Sítio: www.imoveiweb.com.br
FONE: (11) 9.4040.7447 / 9.5381-6489
Imóvel anunciado: área construída 70m² área do terreno: 150 m² = R\$ 145.000,00
Valor atribuído do m² de terreno construído comercializado recentemente na região: R\$ 354,52

← Casa 2 dormitórios para Venda - Campo Limpo Paulista / - DENUNCIAR ANUNCIO



Venda
R\$ 145.000
 SIMILAR FINANCIAMENTO

Casa útil
70m²

Quartos
2

Banheiros
2

Vagas
2

ALO
 Fernando Jr Corretor de Imóveis
 11 94040-7447 / 11 95351-6849
 Cod: 2936327371

Contate o anunciante!
 Mensagem gostaria que entrasse em contato comigo. -
 Obrigada. -

ALO
 Fernando Jr Corretor de Imóveis
 11 94040-7447 / 11 95351-6849
 Cod: 2936327371

Contate o anunciante!
 Mensagem Olá, visualizei este anuncio no Imoveiweb e gostaria que entrasse em contato comigo. -

E-mail
 Nome
 DDD e Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE
 Ao enviar você está autorizada de nome e endereço

Informações principais

- Imóvel Casa
- Venda R\$ 145.000
- IPTU R\$ 50
- Área total 150m²
- Área útil 70m²
- Quartos 2
- Banheiros 2
- Suite 1
- Vagas 2

Descrição

Casa 2 dormitórios, 1 suite, Sala, Cozinha, WC social, 2 Vagas de garagem cobertas Próximo à escolas, Supermercados, farmácias, hospital, Creche, Banco, Restaurantes, 3 km do centro Escursada, Planta aprovada, Faltta regularização do Habite-se somente no Excedente Preço, Aproveite e sala do Aluguel II

Áreas Comuns

Restaurante

Áreas Privativas

Restaurante

Dados do anunciante

Fernando Jr Corretor de Imóveis
 Código do anunciante F500
 Código do Imoveiweb 2936327371

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

413
415 J

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista frontal do imóvel.



Foto 2 – Vista lateral esquerda com logradouro.



Foto 3 – Vista lateral direita com logradouro.

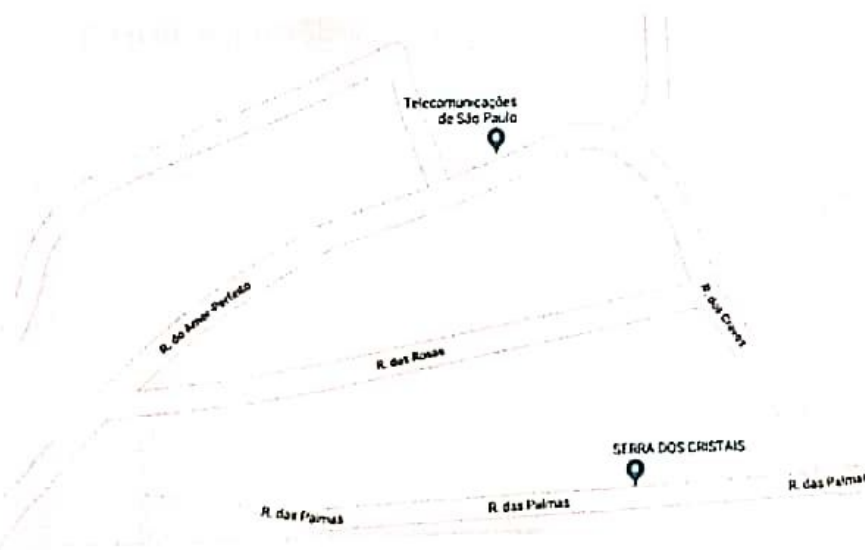


Foto 4 – Croqui da localização

Fonte: sítio Google

444
416 8

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.400	93,33

O Imóvel Avaliando (IA) com 1.400 pontos quando comparado ao chamado IMÓVEL PARADIGMA (=1500 pontos = 100%), corresponde a 93,33 % em seu perfil.

Adotando o valor do m² conhecido na região obtido pela média encontrada através das fontes de consultas como sendo = 100% ou ao hipotético IMÓVEL PARADIGMA, temos que o valor do m² do terreno Avaliando corresponde a:

(valor do m² do IP) R\$ 354,52 x (repres.do IA %) 93,33 % = R\$ 330,87 valor m² IA

Logo, o Imóvel Avaliando (IA) possuindo 297 m² de área de terreno, tem seu valor global aproximado de:

(valor do m² do IA) R\$ 330,87 x (área do terreno) 297 m² = R\$ 98.268,39 valor global do terreno.

Resultado técnico: R\$ 98.268,39 variáveis +5% = R\$ 103.181,80
 - 5% = R\$ 93.354,97

FATOR DE CONSTRUÇÃO

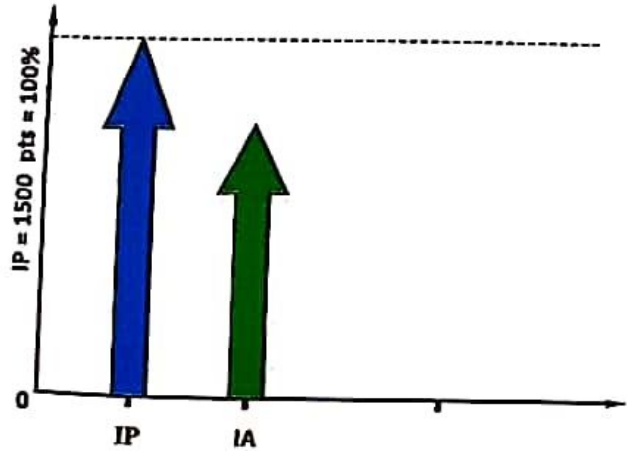
Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no mês de 06/2018 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 1.321,47 /m².

Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 124,55 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 164.589,08.

Considerando a idade aparente, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 55,20% (10-G), concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 73.735,91. Portanto, o valor global aproximado desde Imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 98.268,39 + Fator construção ajustada: R\$ 73.735,91 = Valor global: R\$ 172.004,30.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



IP	=	100%
IA	=	93,33%
AJUSTE	=	—

[Handwritten signature]

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

415
417 J

Justificativa: Ao visitar o local, identifiquei uma edificação necessitando de muitos reparos, com muros sem reboque, necessitando de pintura e outros acabamentos, portão metálico, não foi possível maiores detalhes uma vez que não foi permitido a entrada no imóvel pelos ocupantes, prática permitida pela ABNT através da NBR 14653-1 em seu item 7.3.1.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI - Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional/MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 218/06.

Este PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de :

Resultado técnico: RS 172.004,30 Variáveis $+5\% = \text{RS } 180.604,51$
 $-5\% = \text{RS } 163.404,09$

Campo Limpo Paulista, 07 de agosto de 2018.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CreCI: 68.392-F

RG: 22.093.223-2

CPF: 128.273.578-01





418
J
420

Boletim de informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
02052 001 001

Endereço do Imóvel:
447 RUA DO AMOR PERFEITO 315 Apto.0

BL.0

PARQUE INTERNACIONAL

Quadra:54

Lote: 1

CEP 13232530

Valor Venal Terreno.....: 5.726,27

Valor Venal Construção...: 80.537,98

Valor Venal Imóvel.....: 86.264,24

Área do Terreno.....: 297,00

Índice Principal.....: 7,50

Código de Cadastro.....: 8372-0

Área Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 02052001001

Endereço de Entrega.....: RUA DO AMOR PERFEITO 299
PARQUE INTERNACIONAL

13232530 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área da Unidade.....: 124,55

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 124,55

Nome do Proprietário.....: ANTONIO CARLOS FARINA

PROPRIETARIOS

RESPONSÁVEIS

COMPROSSARIO ANDRE KOETSU IHA; COMPROSSARIO IVONE ROCHA SANTANA FIRMINO;

Data de Emissão: 24/04/2018

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CRECI 68.392-F

Fone: (11) 4038-8018

ANEXO I - Individual
PTAM

449
421 3

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115		
Partes	Orival de Farias Sadré e outro x Antonio Carlos Farina e outro		
Endereço do (IA)	Rua das Crisantemos s/n Lote 7 Quadra 30		
Bairro	Parque Internacional	Cidade	Campo Limpo Paulista

1- FATOR TESTADA

- 1.1 - Menor que 5m
- 1.2 - De 5 a 10m
- 1.3 - De 11 a 15m
- 1.4 - Superior a 15m

IA	IP
	030
X	090
	100*
	120

10- REDE DE ESGOTO

- 10.1 - Há em frente
- 10.2 - Há nos próximos 100m
- 10.3 - Há superior a 100m
- 10.4 - Não há

IA	IP
	100*
	080
	070
X	060

2- PROFUNDIDADE

- 2.1 - Menor que 25m
- 2.2 - De 25 a 30m
- 2.3 - Acima de 30m
- 2.4 - Superior a 60m

	050
X	100*
	110
	120

11- CALCADA / PASSEIO

- 11.1 - Existe em boas condições
- 11.2 - Existe em más condições
- 11.3 - Não existe

X	100*
	090
	080

3- MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Menor que 250m²
- 3.2 - De 250 a 300m²
- 3.3 - Acima de 300m²
- 3.4 - Superior a 2000m²

X	090
	100*
	120
	140

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

- 12.1 - Existe disponível
- 12.2 - Existe não disponível
- 12.3 - Não existe

X	100*
	090
	080

4- LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra
- 4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
- 4.3 - De esquina
- 4.4 - Com 2 esquinas

	100*
	120
X	110
	130

13- TRANSP. PÚBLICO/COLETIVO

- 13.1 - Existe em frente
- 13.2 - Disponível dentro de 100m
- 13.3 - Disponível dentro de 400m
- 13.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem

	100*
	090
	080
X	070

14- SERVIÇOS PÚBLICOS

- 14.1 - Possui completo
- 14.2 - Possui regular
- 14.3 - Não possui

X	100*
	090
	080

5- NATUREZA TERRENO

- 5.1 - Seco
- 5.2 - Alagadiço
- 5.3 - Brejoso
- 5.4 - Sujito a enchentes

X	100*
	070
	060
	050

15- SERVIÇOS E COMÉRCIO

- 15.1 - Possui completo
- 15.2 - Possui regular
- 15.3 - Não possui

	100*
X	090
	080

6- TOPOGRAFIA

6.1- Inclinado para o fundo

- 6.1.1 - Até 0,50m
- 6.1.2 - Superior a 0,50m
- 6.1.3 - Superior a 1,50m

	080
	070
X	060

16- LOCAL DO TERRENO

- 16.1 - Nobre
- 16.2 - Comercial
- 16.3 - Classe Média
- 16.4 - Pobre
- 16.5 - Ruim

PONTUAÇÃO	
IP= 1500	
IA=	1.370

6.2 - Plano

- 6.2.1 - Nível do logradouro
- 6.2.2 - Abaixo até 0,50m
- 6.2.3 - De 0,50 a 1,00m
- 6.2.4 - Superior a 1,00m

	100*
	090
	080
X	070

6.3 - Acima do Logradouro

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m
- 6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m
- 6.3.3 - Superior a 1,50m

	110
	100
X	090

17-

IA	17.1			17.2			17.3	
	BAIXO	MÉDIO	ALTO	BOM	REGULAR	BUM	TERRENO	CONTE
X						X	150	89,10

7- REDE DE ÁGUA

- 7.1 - Há rede em frente
- 7.2 - Há rede dentro de 100m
- 7.3 - Há rede entre 100 a 300m
- 7.4 - Há poço / cisterna
- 7.5 - Não há rede / poço

X	100*
	090
	080
	080
	060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 8.1 - Há rede com luz
- 8.2 - Há rede sem luz
- 8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
- 8.4 - Não há rede próxima

X	100*
	090
	080
	070

9- PAVIMENTAÇÃO

- 9.1 - Asfalto
- 9.2 - Paralelepípedo / Bloquet
- 9.3 - Cascalho
- 9.4 - Terra

X	100*
	090
	080
	070

DETALHES DO IMÓVEL:						
Dormitório	00	01	02	03	04	mais
Suíte	00	01	02	03	04	mais
Lavabo	Possui	não possui				
Sala	Possui	não possui				
WC social	00	01	02	03	04	mais
Cozinha	Convencional	equipada	não possui			
Dep. Empregada	possui	não possui				
Garagem	00	01	02	03	04	n tem
Área de lazer	não possui		Possui	completa		

Campo Limpo Paulista/SP - 07/08/2018

KLEBER CERQUEIRA SANTOS
Creci 68.392-F
RG 22.093.223-2
CPF 128.273.578-01

449
 421 J

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115
Partes	Orival de Farias Sobrê e outro x Antonio Carlos Farina e outro
Endereço da (IA)	Rua dos Crisântemos s/n Leste 7 Quadra 30
Bairro	Parque Internacional
	Cidade
	Campo Limpo Paulista

1- FATOR TESTADA

1.1 - Menor que 5m	030
1.2 - De 5 a 10m	X 090
1.3 - De 11 a 15m	100*
1.4 - Superior a 15m	120

2- PROFUNDIDADE

2.1 - Menor que 25m	030
2.2 - De 25 a 30m	X 100*
2.3 - Acima de 30m	110*
2.4 - Superior a 60m	120

3- MEDIDA DO IMÓVEL

3.1 - Menor que 250m²	X 090
3.2 - De 250 a 300m²	100*
3.3 - Acima de 300m²	120
3.4 - Superior a 2000m²	140

4- LOCALIZAÇÃO

4.1 - Meio de quadra	100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes	120
4.3 - De esquina	X 110
4.4 - Com 2 esquinas	130

5- NATUREZA TERRENO

5.1 - Seco	X 100*
5.2 - Alagadiço	070
5.3 - Brejoso	060
5.4 - Sujeito a enchentes	030

6- TOPOGRAFIA

6.1 - Inclinado para o fundo	
6.1.1 - Até 0,50m	080
6.1.2 - Superior a 0,50m	070
6.1.3 - Superior a 1,50m	X 060
6.2 - Plano	
6.2.1 - Nível do logradouro	100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50m	090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m	080
6.2.4 - Superior a 1,00m	X 070
6.3 - Acima do Logradouro	
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m	110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m	100
6.3.3 - Superior a 1,50m	090

7- REDE DE ÁGUA

7.1 - Há rede em frente	X 100*
7.2 - Há rede dentro de 100m	090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m	080
7.4 - Há poço / cisterna	080
7.5 - Não há rede / poço	060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

8.1 - Há rede com luz	X 100*
8.2 - Há rede sem luz	090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m	080
8.4 - Não há rede próxima	070

9- PAVIMENTAÇÃO

9.1 - Asfalto	X 100*
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet	090
9.3 - Cascalho	080
9.4 - Terra	070

10- REDE DE ESGOTO

10.1 - Há em frente	100*
10.2 - Há nos próximos 100m	080
10.3 - Há superior a 100m	070
10.4 - Não há	X 060

11- CALÇADA / PASSEIO

11.1 - Existe em boas condições	X 100*
11.2 - Existe em más condições	090
11.3 - Não existe	080

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

12.1 - Existe disponível	X 100*
12.2 - Existe não disponível	090
12.3 - Não existe	080

13- TRANSP. PÚBLICO/COLETIVO

13.1 - Existe em frente	100*
13.2 - Disponível dentro de 100m	090
13.3 - Disponível dentro de 400m	080
13.4 - Disp. Sup. a 500m/não tem	X 070

14- SERVIÇOS PÚBLICOS

14.1 - Possui completo	X 100*
14.2 - Possui regular	090
14.3 - Não possui	080

15- SERVIÇOS E COMÉRCIO

15.1 - Possui completo	100*
15.2 - Possui regular	X 090
15.3 - Não possui	080

16- LOCAL DO TERRENO

16.1 - Nobre	
16.2 - Comercial	
16.3 - Classe Média	
16.4 - Pobre	
16.5 - Rium	

17.1		17.2			17.3		
PARRÓC. CONTRAÇÃO		BOM. REGULAR			METRAGEM		
BAIXO	MÉDIO	ALTO	BOM	REGULAR	RUM	TERRENO	CONTR.
X					X	150	89,10

PONTUAÇÃO
 IP= 1500
 IA= 1.370

DETALHES DO IMÓVEL

Dormitório	00	01	02	03	04	mais
Suíte	00	01	02	03	04	mais
Lavabo	Possui	não possui				
Sala	Possui	não possui				
WC social	00	01	02	03	04	mais
Cozinha	Convencional	equipada	não possui			
Dep. Empregada	possui	não possui				
Garagem	00	01	02	03	04	não tem
Área de lazer	não possui			Possui	completa	

Campo Limpo Paulista/SP - 07/08/2018
KLEBER CERQUEIRA SANTOS
 Creci 68.392-F
 RG 22.093.223-2
 CPF 128.273.578-01

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
CRECI 68.392-F
Fone: (11) 4038-8018

ANEXO II - Individual
PTAM

420
422 J

Processo	0003673-30.2012.8.26.0115		
Partes	Orival de Farias Sobrê e outro x Antonio Carlos Farina e outros		
Endereço do (IA)	Rua dos Craentemus s/n Lote 7 Quadra 30		
Município	Parque Internacional	Cidade	Campo Limpo Pta

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

Do que se trata? Avaliação para atualização de valor real de mercado.
Nº cadastro do IPTU: 002.028.008.002.
Confrontantes: Sem Informação.
Dos documentos: (X) não foi solicitado pesquisa documental.
() conforme certidões em anexo, não consta restrições sobre o Imóvel.
() ver restrições nas certidões em anexo.

FONTES DE CONSULTA/ IMOBILIÁRIAS

OPÇÃO 1: (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas.
OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido.
NO CASO DA OPÇÃO 1:

01 - Anunciante: Fernando Junior
Site: www.imovehweb.com.br
FONE: (11) 9.4040.7447 / 9.5381-6489

Imóvel anunciado: área construída 70m² área do terreno: 150 m² = R\$ 145.000,00
Valor atribuído do m² de terreno construído comercializado recentemente na região: R\$ 354,52

← Casa 2 dormitórios para Venda - Campo Limpo Paulista / ...
DENUNCIAR ANUNCIO



Venda
R\$ 145.000
SIMILAR FINANCIAMENTO

Área total: **70m²**
 Quartos: **2**
 Banheiros: **2**
 Vagas: **2**

ALO

Fernando Jr Corretor de Imóveis
11 94040-7447 / 11 95351-6849
Cod: 2936327371

Contate o anunciante!

Mensagens gostaria que entrasse em contato comigo. -
Obrigado. -

Informações principais

- Imóvel Casa
- Venda R\$ 145.000
- IPTU R\$ 50
- Área total 150m²
- Área útil 70m²
- Quartos 2
- Banheiros 2
- Sute 1
- Vagas 2

Descrição

Casa 2 dormitórios, 1 suite, sala, Cozinha, Vc social, 2 Vagas de garagem cobertas. Próximo à escolas, supermercados, farmácias, Hospital, Oechsle, Banco, Restaurantes, 3 km do centro Esplanada, Placa aprovada, Faltta regularização do Habite-se somente "Exceleste Preço, Apreovite e sala do Aluguel!!

Áreas Comuns

✓ Restaurante

Áreas Privativas

✓ Restaurante

Dados do anunciante

Fernando Jr Corretor de Imóveis
 Código do anunciante F500
 Código do Imovehweb: 2936327371

ALO

Fernando Jr Corretor de Imóveis
11 94040-7447 / 11 95351-6849
Cod: 2936327371

Contate o anunciante!

Mensagens Olá, visualizei este anúncio no Imovehweb e gostaria que entrasse em contato comigo. -

E-mail _____
Nome _____
DDD e Telefone _____

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao clicar você está aceitando os termos e condições

426
428 f

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista frontal do imóvel.

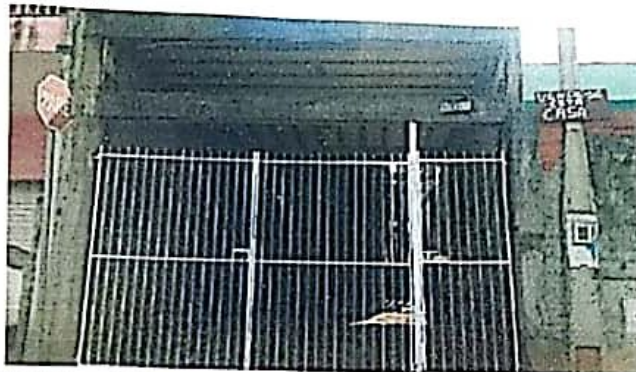


Foto 02: O terreno foi dividido em 02 lotes



Foto 3 – Vista lateral esquerda com logradouro.



Foto 4 – Croqui da localização

Fonte: sítio Google

427
4298

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.370	91,33

O Imóvel Avaliando (IA) com 1.370 pontos quando comparado ao chamado IMÓVEL PARADIGMA (=1500 pontos = 100%), corresponde a 91,33 % em seu perfil.

Adotando o valor do m² conhecido na região obtido pela média encontrada através das fontes de consultas como sendo = 100% ou ao hipotético IMÓVEL PARADIGMA, temos que o valor do m² do terreno Avaliando corresponde a:

(valor do m² do IP) R\$ 354,52 x (repres.do IA %) 91,33 % = R\$ 323,78 valor m² IA

Logo, o Imóvel Avaliando (IA) possuindo 89,01 m² de área de terreno, tem seu valor global aproximado de:

(valor do m² do IA) R\$ 323,78 x (área do terreno) 300,00m² = R\$ 97.134,00 valor global do terreno.

Resultado técnico: R\$ 97.134,00 variáveis +5% = R\$ 101.990,70

- 5% = R\$ 92.277,30

FATOR DE CONSTRUÇÃO

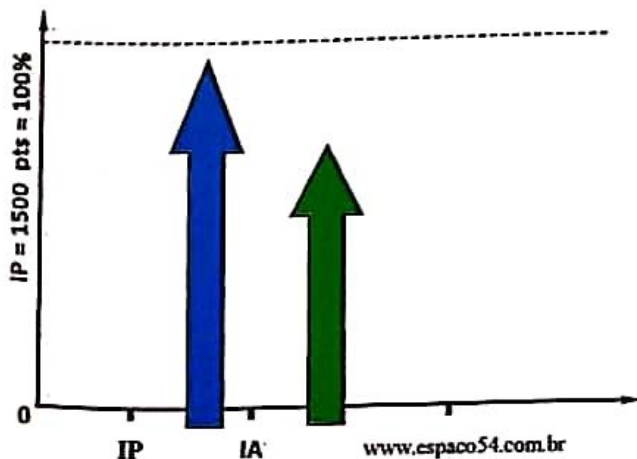
Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no mês de 06/2018 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 1.321,47 /m².

Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 89,10m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 117.742,97.

Considerando a idade aparente, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 21,60% (10-E), concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 92.310,48. Portanto, o valor global aproximado desde Imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 97.134,00 + Fator construção ajustada: R\$ 92.310,48 = Valor global: R\$ 189.444,48.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



IP	=	100%
IA	=	91,33%
AJUSTE	=	—

[Assinatura]

428
4308

Justificativa: Ao visitar o local, identifiquei uma edificação necessitando de reparos e pintura completa, o imóvel encontra-se e ainda dividido em dois lotes (lotes 7A e 7B), identifiquei ainda que o cadastro junto a Prefeitura de Campo Limpo Paulista não considera a edificação do lote 7A, motivo pelo qual o imóvel deverá passar por regularização, não foi possível maiores detalhes uma vez que não foi permitido a entrada no imóvel pelos ocupantes, prática permitida pela ABNT através da NBR 14653-1 em seu item 7.3.1.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional/MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 218/06.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de :

Resultado técnico: **RS 189.444,48 Variáveis** + 5% = **RS 198.916,70**
CAA VI - 5% = **RS 179.972,25**

Campo Limpo Paulista, 07 de agosto de 2018.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci: 68.392-F
RG: 22.093.223-2
CPF: 128.273.578-01





421
 1
 433

Boletim de informação Cadastral

Registro Imobiliária:
 028 008 002

Endereço do Imóvel:
 441 RUA DOS CRISANTEMOS 0 Apto.

BL.

QUADRA INTERNACIONAL Quadra: 30

Lote: 7A

CEP 13232560

Valor Venal Terreno.....: 3.757,22

Valor Venal Construção....: ,00

Valor Venal Imóvel.....: 3.757,22

Valor do Terreno.....: 150,00

Valor da Parcela Principal.....: 5,00

Valor do Cadastro.....: 1000151-0

Valor do Ideal.....: 1,0000

Matrícula Antiga.....: 002028008001

Endereço de Entrega.....: RUA JULIO PRESTES 500
 VILA SAO PAULO

13230200 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Valor da Unidade.....: 0,00

Valor da Dependente.....: 0,00

Valor da Construída Tributada: 0,00

Nome do Proprietário.....: ANTONIO CARLOS FARINA

PROPRIETARIOS

Nome: SUELI APARECIDA DO PRADO
 Endereço: AVN PRESIDENTE

VARGAS,

400

VILA

TAVARES

CAMPO LIMPO

PAULISTA

RESPONSÁVEIS

Data de Emissão: 24/04/2018



432
 434

Boletim de informação Cadastral

Registro Imobiliaria:
 0028 008 003

Endereço do Imóvel:
 441 RUA DOS CRISANTEMOS 107 Apto.

BL.

QUADRA INTERNACIONAL Quadra: 30

Lote: 7B

CEP 13232560

Valor Venal Terreno.....: 3.757,22

Valor Venal Construção....: 50.854,01

Valor Venal Imóvel.....: 54.611,22

Área do Terreno.....: 150,00

Área Principal.....: 5,00

Código de Cadastro.....: 1000152-0

Índice Ideal.....: 1,0000

Registro Antigo.....: 002028008001

Endereço de Entrega.....: RUA EDMUNDO REIS FRIAS JUNIOR 290
 CONJ. HAB. SAO JOSE I

13232255 CAMPO LIMPO PAULISTA SP

Área da Unidade.....: 56,35

Área Dependente.....: 32,75

Área Construída Tributada: 89,10

Nome do Proprietário.....: ELIEL DE OLIVEIRA

PROPRIETARIOS

RESPONSAVEIS

Data de Emissão: 24/04/2018



435
435
435