

OSVALDO ANTONIO BUSO
Perícias e Avaliações de Imóveis / Auxiliar da Justiça
E-MAIL: osvaldo.buso@creci.org.br

CRECI: nº 159408-F

CNAI: nº 19882-BR

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL
DO FORO JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DA CAPITAL DE SÃO PAULO SP.**

Processo Físico: nº 0141499-46.2012.8.26.0100
Requerente: Banco Bradesco S/A
Requerido: Fabiana Tounour Informática Ltda Epp e outro

Perito, **OSVALDO ANTONIO BUSO**, Corretor e Avaliador de Imóveis, Inscrito no CRECI / SP sob nº **159.408-F**, e sob CNAI nº **19882**, Perito Judicial nomeado nos Autos do Processo em Epigrafe. Vem mui Respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, Requerer o levantamento dos honorários periciais, depositado, em favor deste perito do JUIZ, o qual data vênha, calculam um montante de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais).

Com os trabalhos PERICIAIS já finalizados e PROTOCOLADOS a entrega na data: 08/05/2019,

**Termos em que,
Pede Deferimento.**

São Paulo, 10 de Maio de 2019.

Osvaldo Buso .:

PERITO JUDICIAL / AUXILIAR DA JUSTIÇA
CRECI: Nº **159.408-F** - CNAI: Nº **19882**
Celular: 55 11/**99782-8534** - Fixo: +55 11 **4508-2100**
E-mail: osvaldo.buso@creci.org.br - osvaldo.buso@gmail.com

C/CÓPIA.

JUNTADA

Em 15 de Maio de 2019, junto a estes autos:

- () a petição
- () o ofício
- () a carta precatória
- () o aviso do recebimento
- () o mandado
- () o comprovante de depósito judicial
- () o mandado de levantamento judicial
- () o laudo pericial
- () a carta devolvida
- () o edital
- () as peças do agravo de instrumento
- () o substabelecimento
- () a procuração
- () o protocolo do ofício
- () a Certidão de Registro de Imóveis que segue (m).

(x) Laudo Pericial

Eu, Soma, escrevente, subscrevi.

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2019

Foto 01 - Fachada da esquina da Rua Manuel Francisco da Luz com a Rua Barra do Rio Grande



Processo Físico : 0141499-46.2012.8.26.0100;

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário;

Requerente: Banco Bradesco S/A;

Requerida : Fabiana Tounour Informática Ltda Epp e outro.

ENDEREÇO

**Rua Manuel Francisco Luz – 131 – CEP 03609-030
Vila São Geraldo – São Paulo – SP**

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.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	25
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	34
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	34
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	35
14. ENCERRAMENTO	36
15. CONCLUSÃO	37
16. ANEXOS.....	40
17. ABREVIATURAS.....	48
18. CURRÍCULO	48

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Tribunal de Justiça de São Paulo - CNPJ: 51.174.001/0001-93
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 06 de maio de 2019
- 1.3 - Data da vistoria: 20 de abril de 2019
- 1.4 - Finalidade: Determinar o Valor de Venda
- 1.5 - Objetivo: Atender a nomeação do Processo Físico
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 159408 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 19882 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.

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 assinado pelo subscritor, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 159408, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste LAUDO - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula Nº 128.284 junto ao 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em uma minuciosa vistoria e diligência efetuada, contatei que o morador atual Sr. HILMAR (cartão de visita em anexo), relatou que comprou este imóvel da Sra. Fabiana Massa Veneziani (objeto deste processo) pelo valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) e pagou o equivalente a R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) a cerca de 10 anos, relatou ainda que esta sendo objeto de processo pela diferença não paga.

4.2 - O imóvel fica localizado na Rua Manuel Francisco da Luz nº 131 na esquina com a Rua Barra do Rio Grande.

4.3 - O Imóvel encontra em estado bem danificado como comprova nas fotos em Anexo, o Sr. Hilmar dividiu o imóvel em dois seguimentos que lhe prove uma certa renda mensal conforme abaixo:

4.4 - Na entrada pela Rua Manuel Francisco Luz nº 131 ele construiu um pequeno Bar, com um banheiro e um pequeno balcão, como comprovado pelas fotos em anexo.

5

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 060.238.0017-3
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (171,30 m²) R\$ 132.672,00
- 8.5 - Valor venal da construção (111,00 m²) R\$ 23.044,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 155.716,00

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada da esquina da Rua Manuel Francisco da Luz com a Rua Barra do Rio Grande



Foto 27 - Fachada opela esquina da Rua Barra do Rio Grande

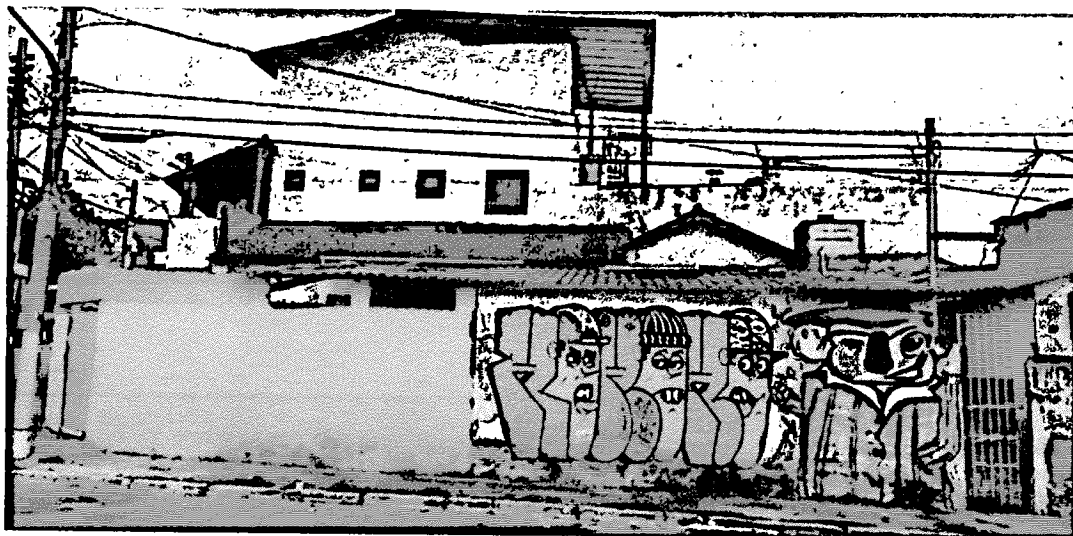


Foto 08 - Casa Alugada na Rua Barra do Rio Grande nº 8



Foto 09 - Casa na Rua Barra do Rio Grande alugada pelo Sr. Hilmar



A black and white photograph of a residential street. A white arrow points to a dark, shadowed area under a building on the right side of the road. The street is lined with houses and parked cars.

Map showing the area around Praça Oswaldo Martinelli. Key locations and streets include:

- Praça Oswaldo Martinelli
- Hamburgão O Puro File
- Buffet Mais Alegria
- Panelão do Norte
- R. Barra do Rio Grande
- R. Antônio Sebastião
- R. Tiepking
- R. Manoel Francisco Luz
- R. Nenetti
- R. Coema
- Goldenlar Persianas
- Temper Restaurant
- casa alugada (indicated by an arrow pointing to Rua Manuel Francisco Luz, 131 - 25 m residência)

Foto 03 - 2º quarto

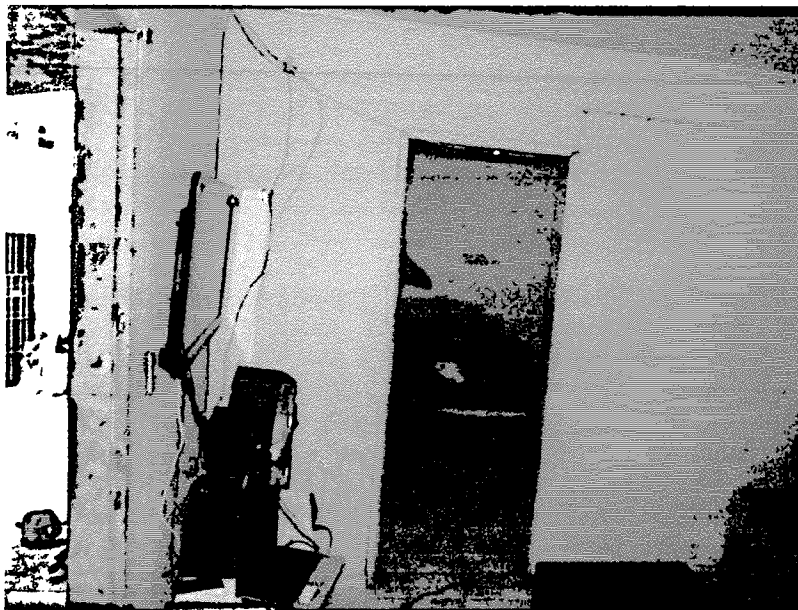


Foto 04 - Banheiro

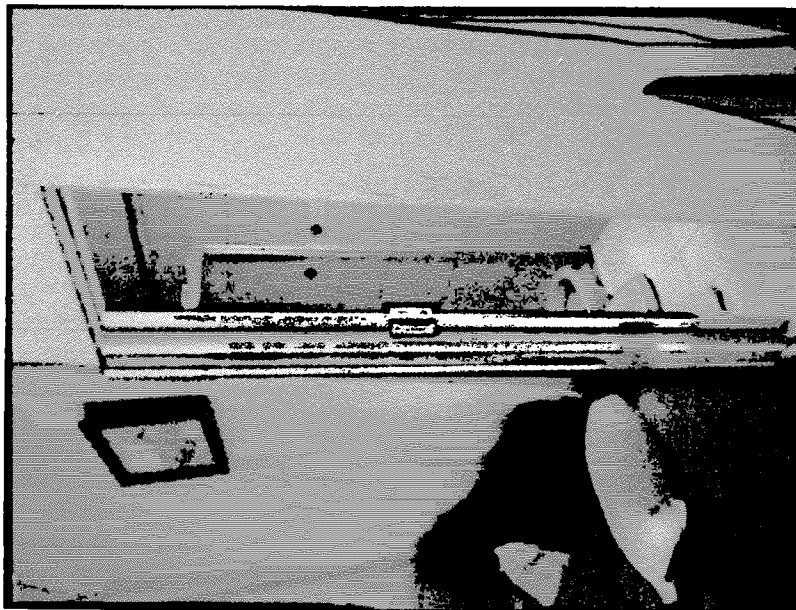


Foto 05 - Banheiro do Bar

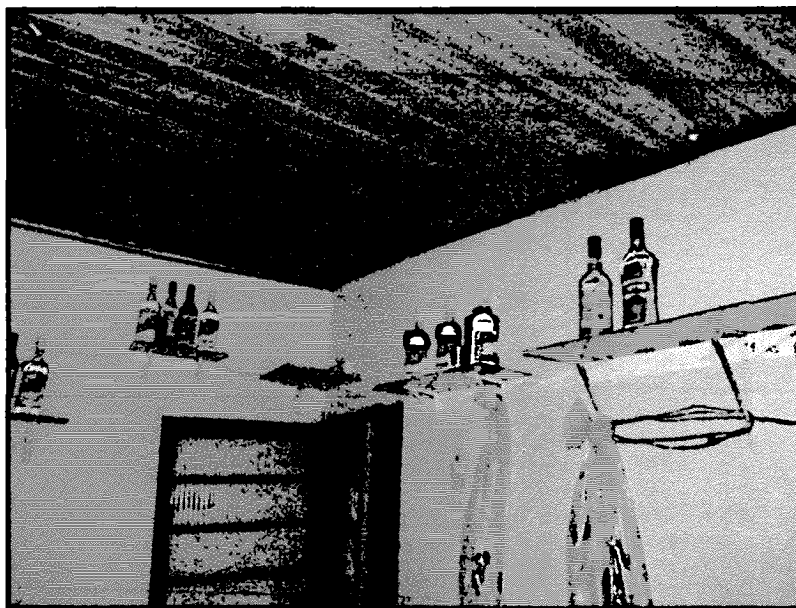


Foto 06 - Bar

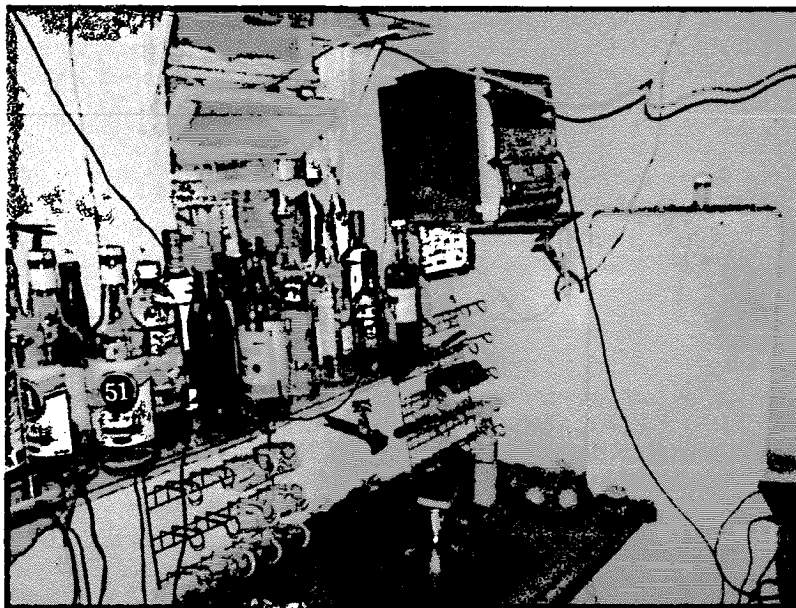


Foto 07 - Bar



Foto 10 - Comércio próximo

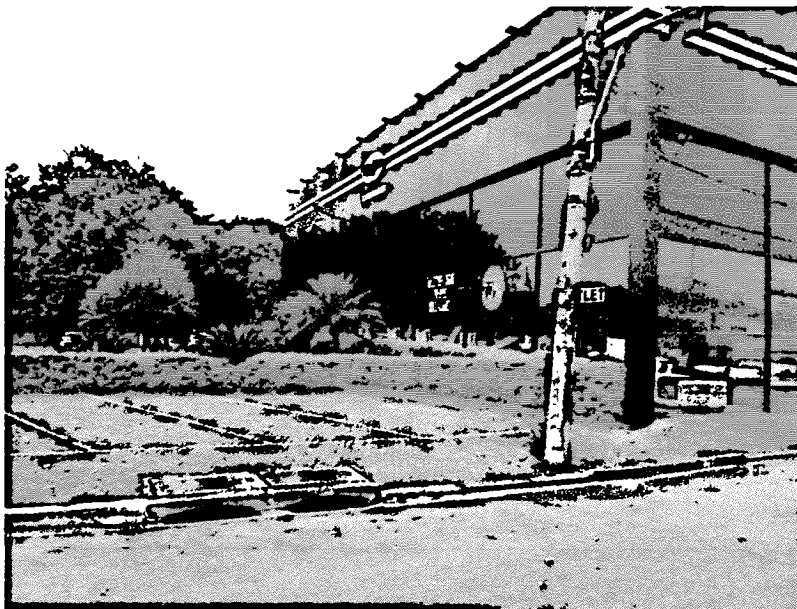


Foto 11 - Comércio próximo



Foto 12 - Concessionária Automóveis



Foto 13 - Cozinha

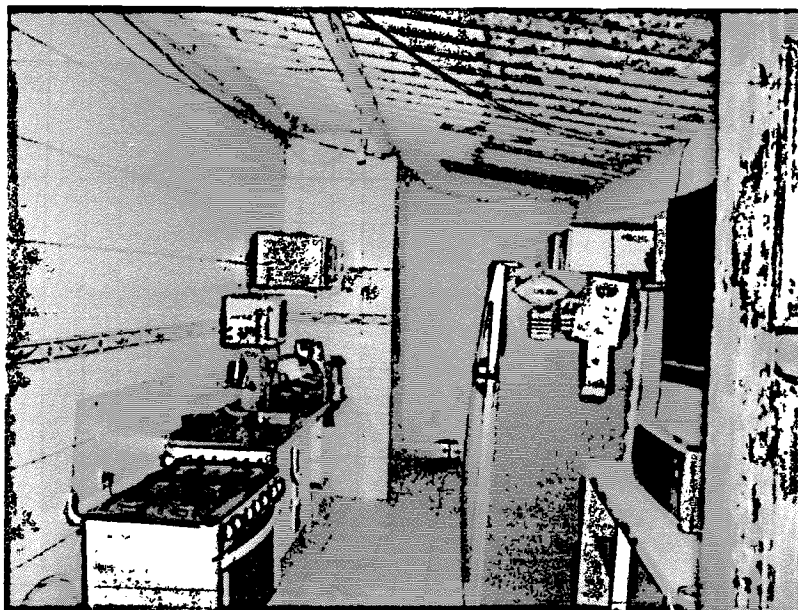


Foto 14 - Detalhe da Sala



Foto 15 - Detalhe da Sala

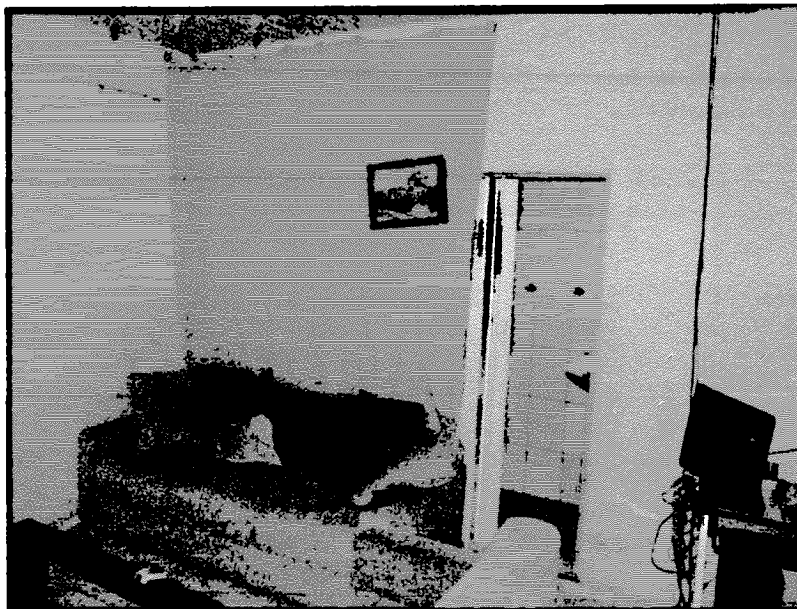


Foto 16 - Detalhe do 2º quarto

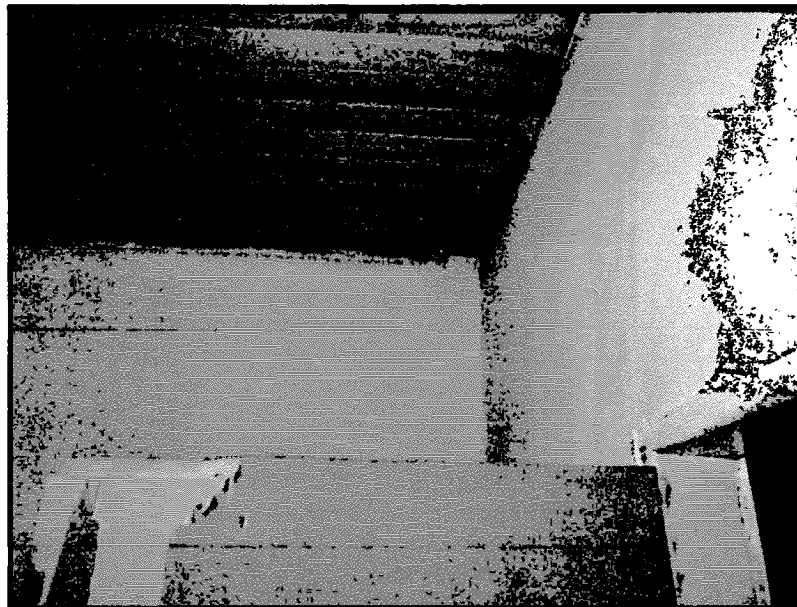


Foto 17 - Detalhe do 2º quarto

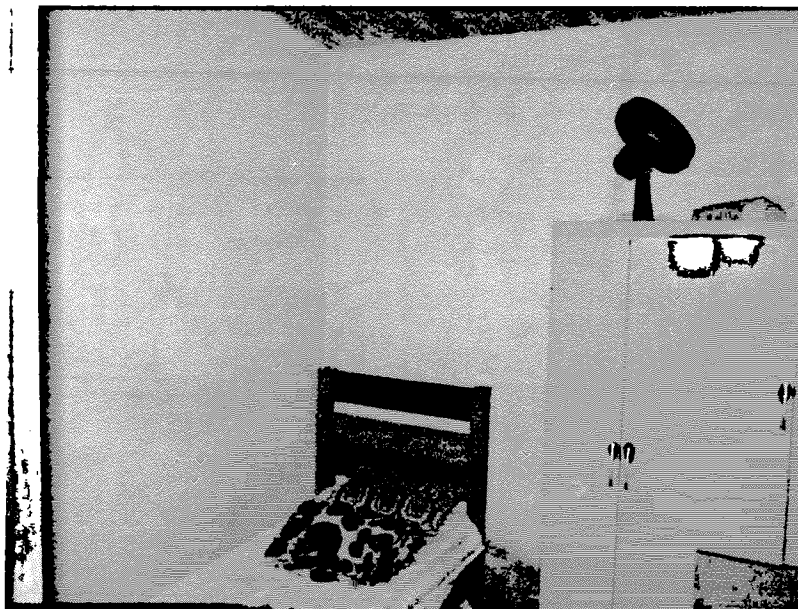


Foto 18 - Detalhe do Banheiro

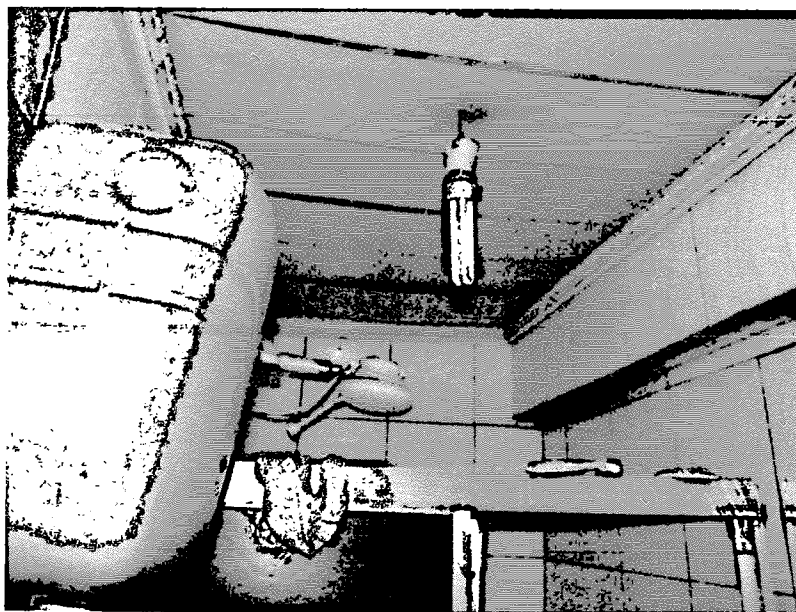


Foto 19 - Detalhe do Banheiro

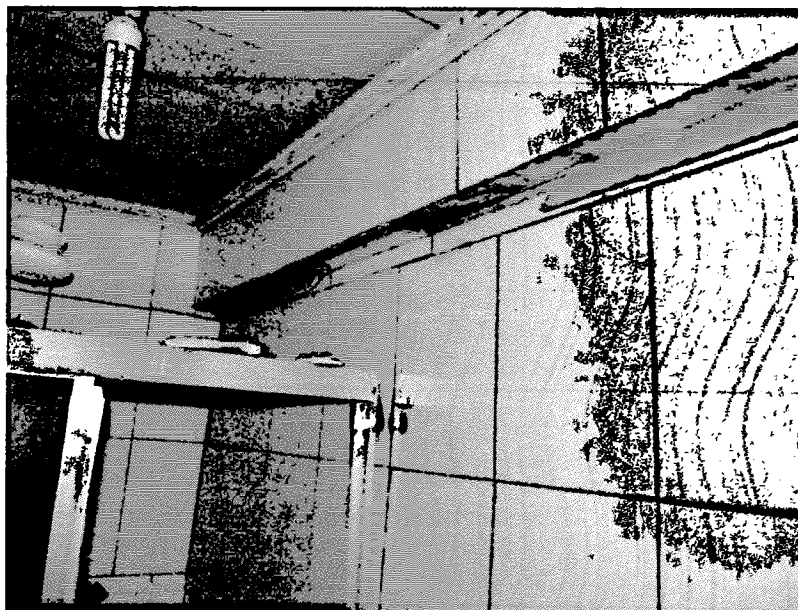


Foto 20 - Detalhe do quarto principal

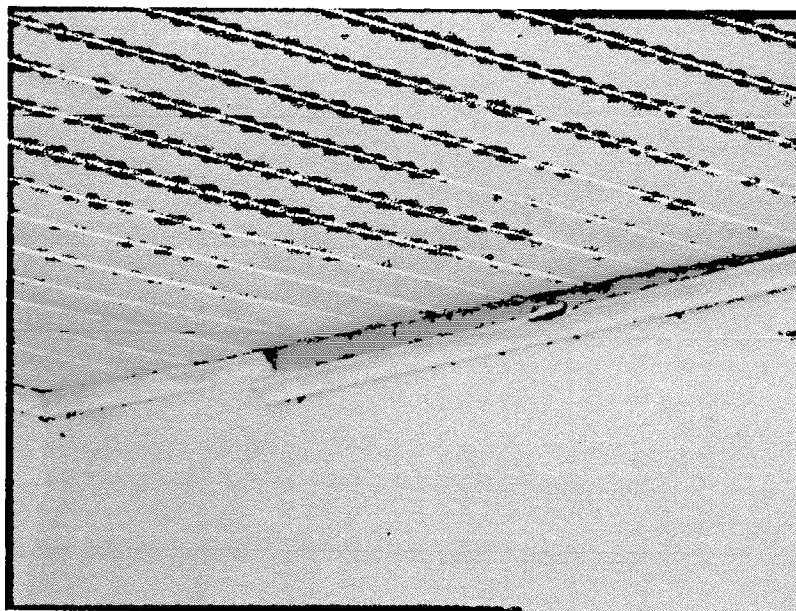


Foto 21 - Detalhe do quarto principal

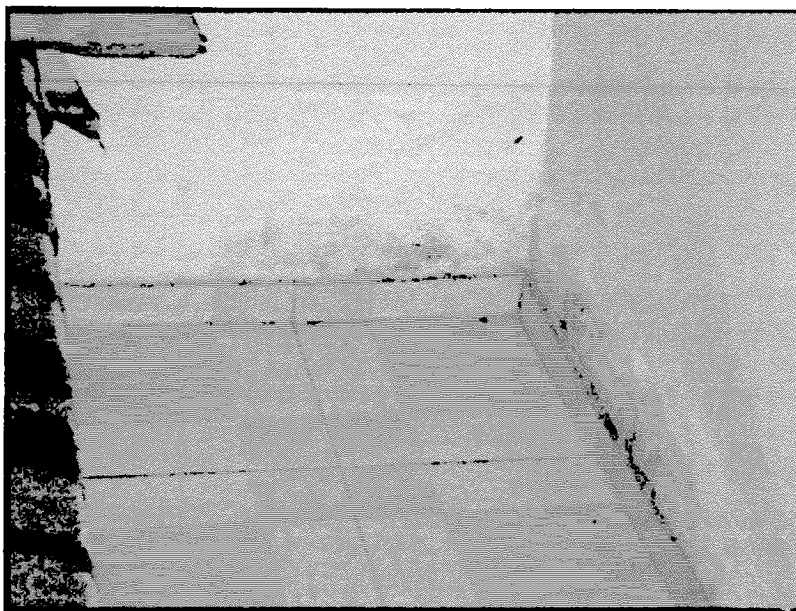


Foto 22 - Detalhe do quarto principal

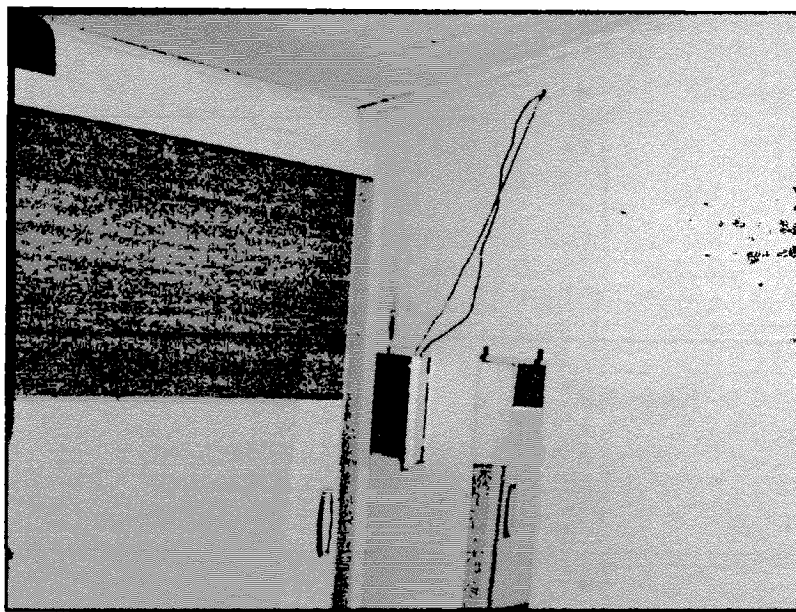


Foto 25 - Entrada porta de acesso ao bar



Foto 26 - Entrada, sala porta a esquerda e cozinha porta a direita



Foto 29 - Fachada pela Rua Manuel Francisco da Luz, 131

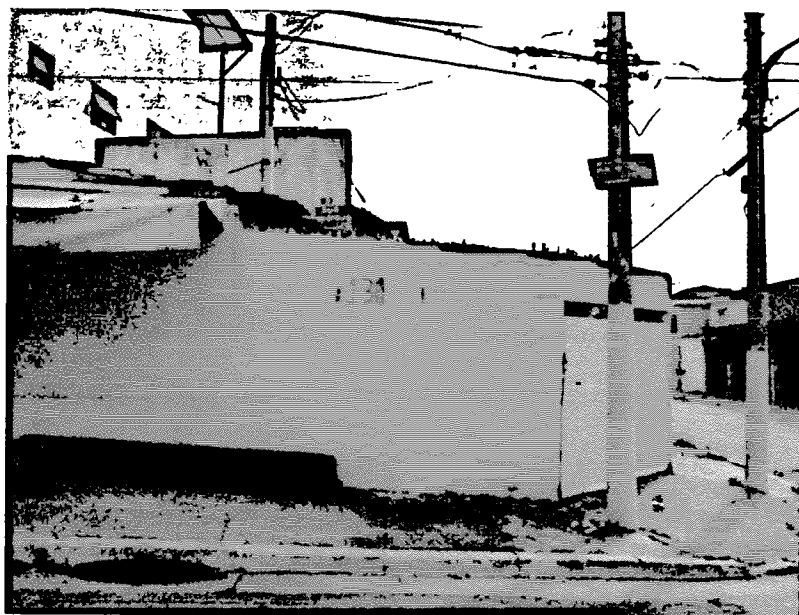


Foto 31 - Poupaki Atacadista.



Foto 32 - Quarto Infantil

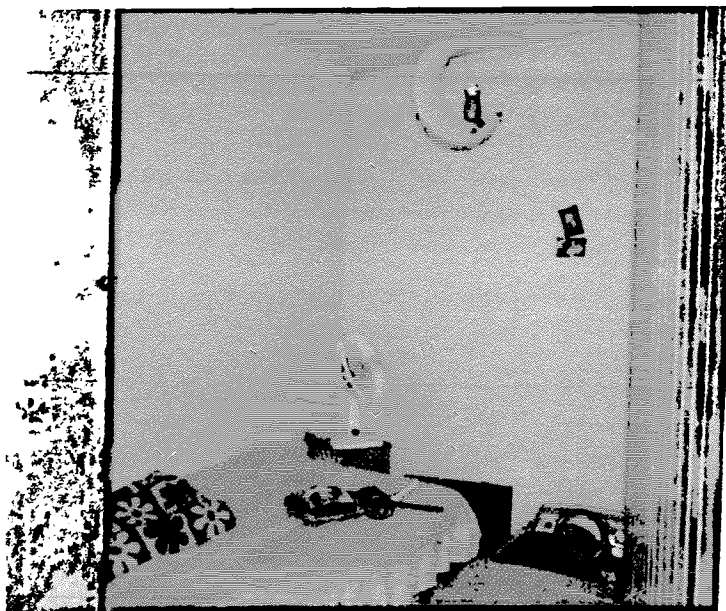


Foto 33 - Quarto Principal

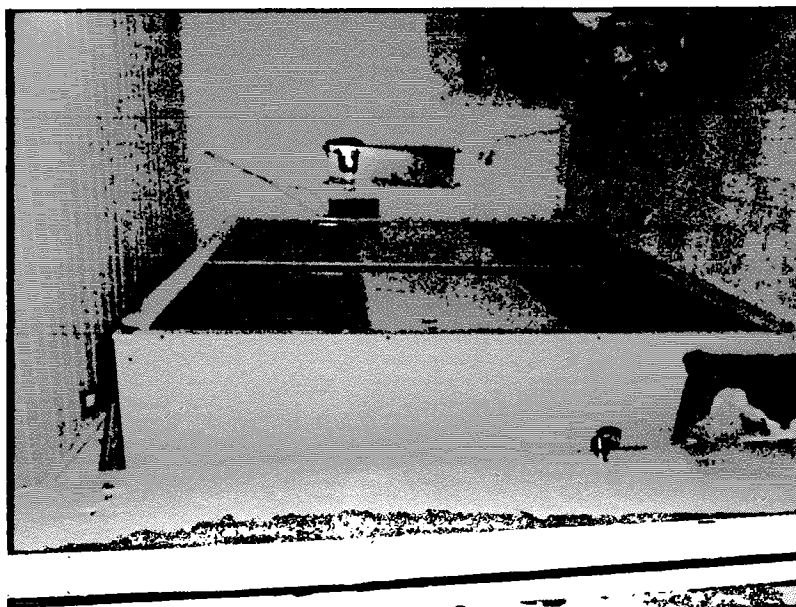


Foto 34 - Restaurante



Foto 35 - Visão da esquina lado direito



**LAUDO
PERICIAL****PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 36 - Visão da esquina lado esquerdo



Foto 37 - Visão da esquina para baixo



LAUDO PERICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 38 - Visão da esquina para cima



Foto 39 - Visão de cima



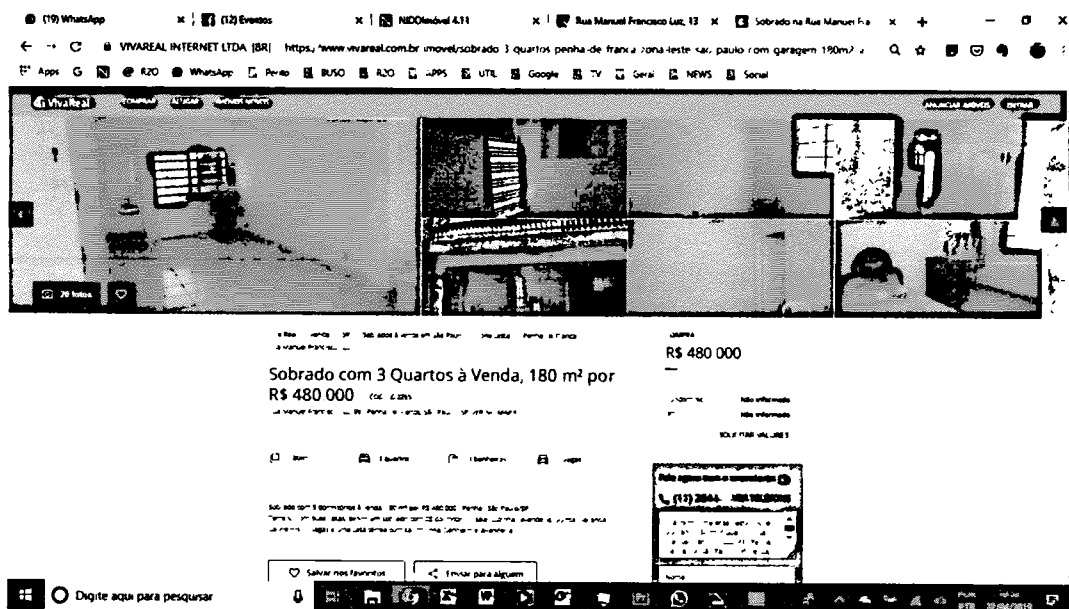
10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Internet (www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS480000-id-2440725075/?__vt=lfni:a)

R₁ – Valor R\$ 480.000,00 – Sobrado com 3 dormitórios à venda, 180 m² por R\$ 480.000 - Penha - São Paulo/SP

Terreno com duas casas, sendo um sobrado com 03 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, quintal, varanda 2 banheiros, 2 vagas e uma casa térrea com sal, cozinha, banheiro e lavanderia.

Fone para contato - 11 2644-9144 - 11 99605-2076 com 180.00 m². Custo por m² R\$ 2.666,67 (dois mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



LAUDO PERICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

fls. 37

321

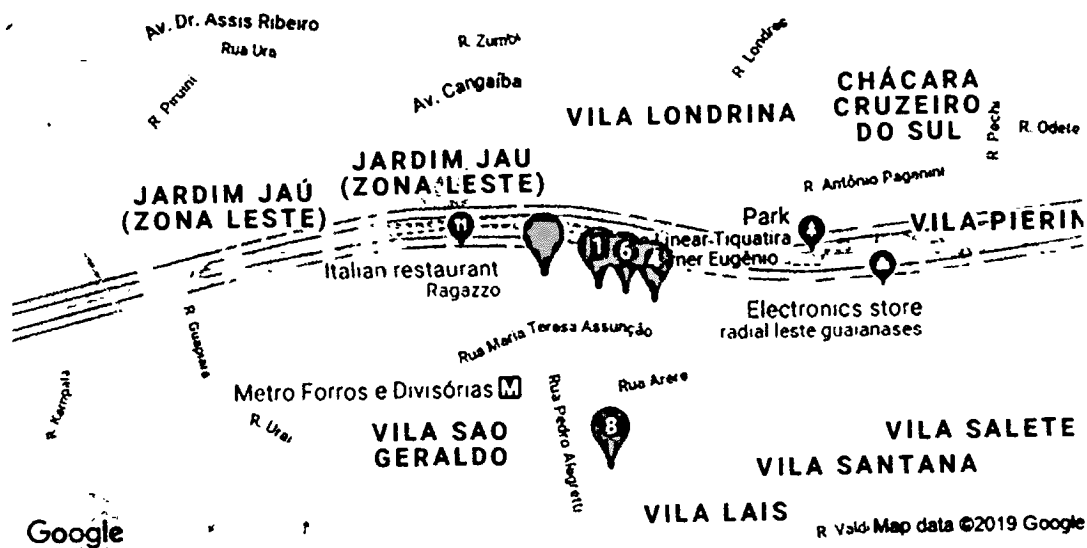


FONTE DE PESQUISA: Captação in loco

R₂ – Valor R\$ 350.000,00 – Casa bastante danificada na frente e nos fundos uma casa pequena de 1 sala, 1 dormitório, cozinha e banheiro, segundo o corretor só da para aproveitar o terreno para construir.

Imobiliária Camillis

Corretor - Paulo - 11 2046-2522 com 190.00 m². Custo por m² R\$ 1.842,11
(um mil oitocentos e quarenta e dois reais e onze centavos)

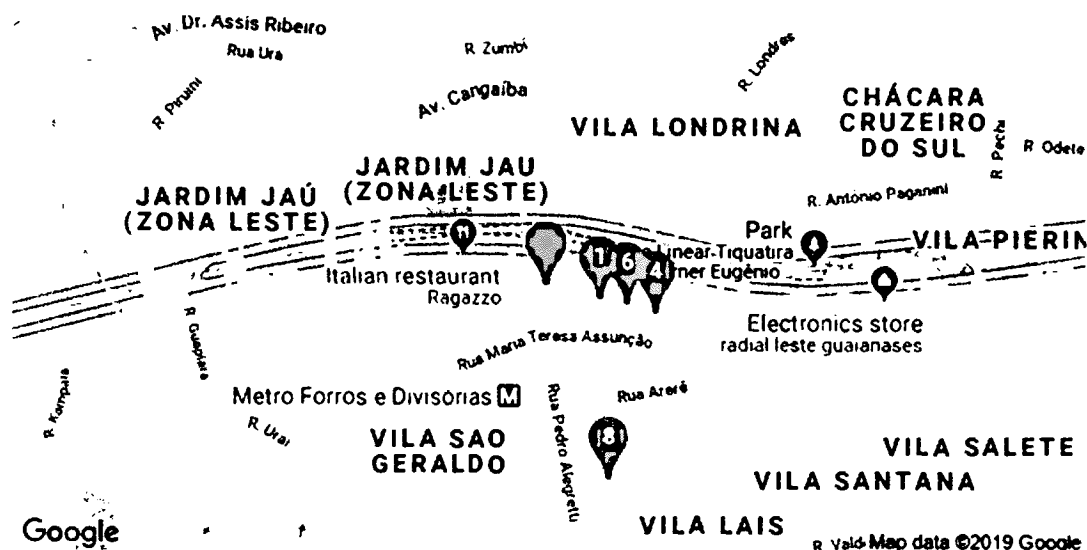
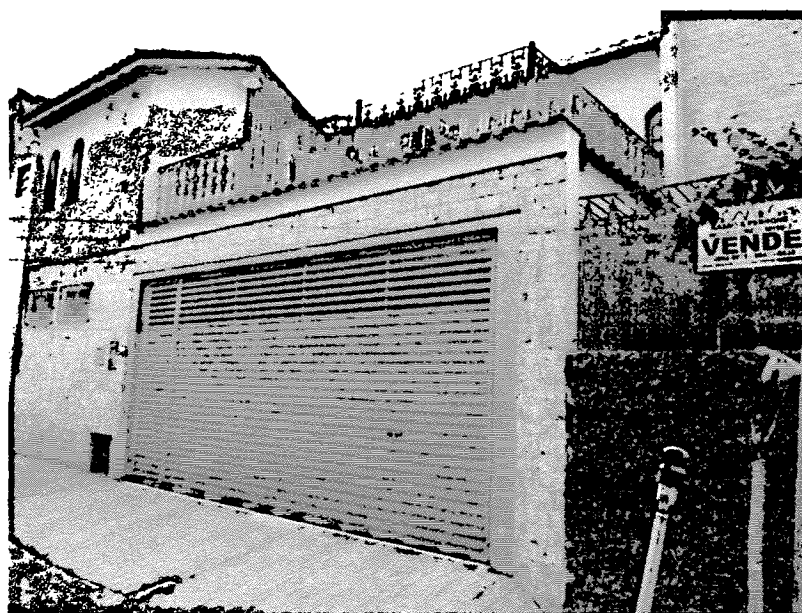


FONTE DE PESQUISA: Captação in loco

R₃ – Valor R\$ 460.000,00 – Casa com 2 dormitórios, sala com dois ambientes e 2 banheiros e duas vagas na garagem, casa de esquina com sistema de segurança, bem localizada e bem protegida.

Imobiliária - Sasso & Perrone

Corretora - Natali - 11 - 2618-5446 com 130.00 m². Custo por m² R\$ 3.538,46 (três mil quinhentos e trinta e oito reais e quarenta e seis centavos)



FONTE DE PESQUISA: Captação in loco

R₄ – Valor R\$ 450.000,00 – São duas casas, a da frente é de 1 dormitório, sala cozinha e banheiro.

Nos fundos é sobrado com 2 dormitórios, sala cozinha e banheiro, necessitando de melhorias.

Imobiliária - Favorita

Corretora - Dirce - 11 2026-9260

Obs: a corretora comentou um possível desconto de 10%. com 192.00 m². Custo por m² R\$ 2.343,75 (dois mil trezentos e quarenta e três reais e setenta e cinco centavos)



FONTE DE PESQUISA: Captação in loco

R₅ – Valor R\$ 950.000,00 – Casa muito bonita com 4 dormitórios, 2 suítes, 7 vagas na garagem, bem protegida e com sistema de segurança.

Imobiliária - SHIVA Imóveis

Corretora - Talita - 11 - 3969-3999 com 300.00 m². Custo por m² R\$ 3.166,67 (três mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



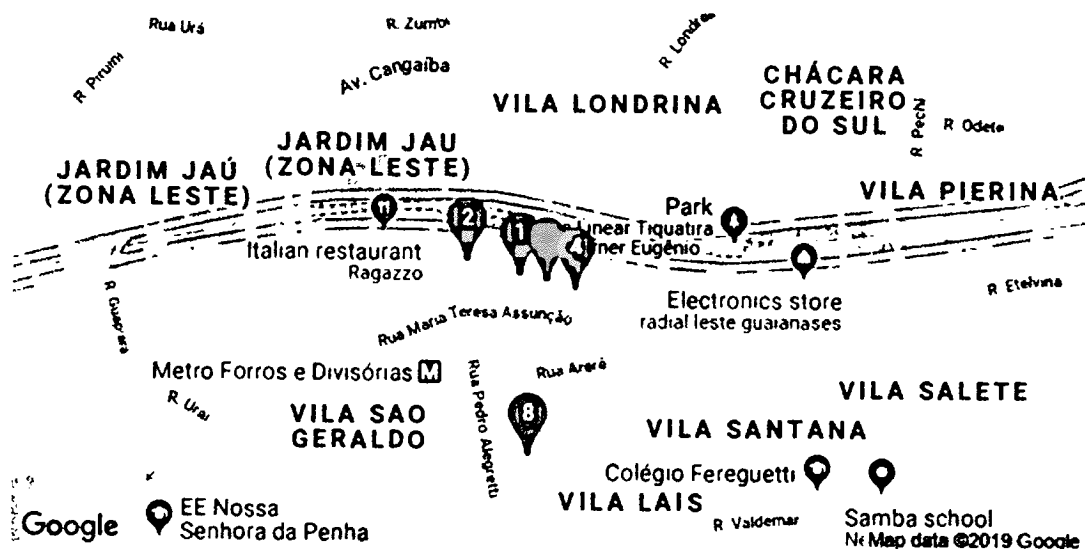
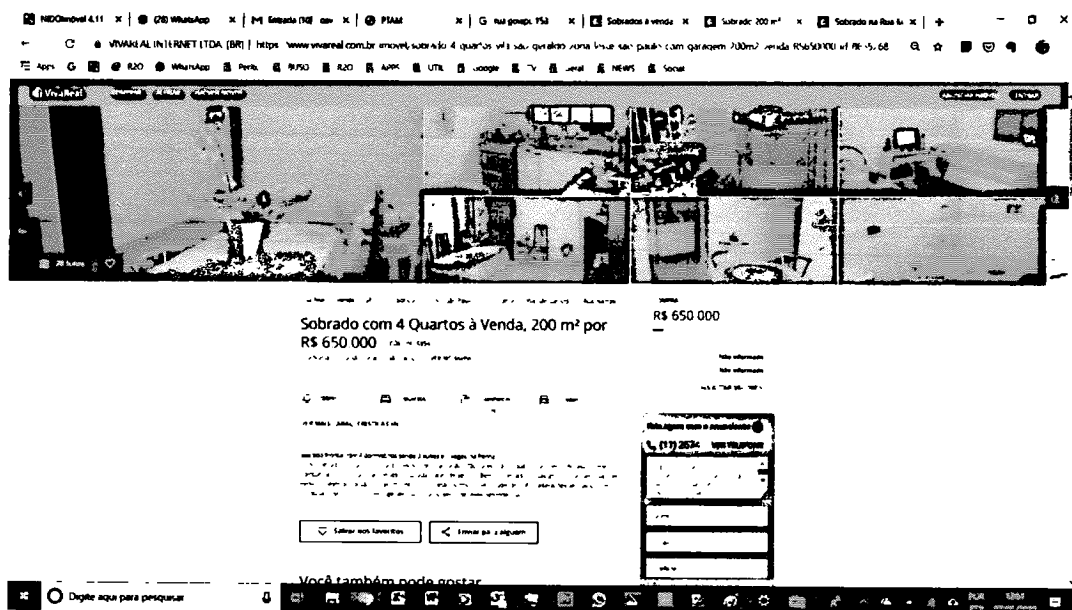
FONTE DE PESQUISA: Internet (www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-sao-geraldo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS650000-id-86552685/?__vt=lfnl:a)

R₆ – Valor R\$ 650.000,00 – sobrado frontal com 4 dormitórios sendo 3 suítes e 2 vagas, na Penha.

Lindo sobrado frontal na Penha. Em excelente localização e fácil acesso à Parque Linear. Perto de vasto comércio, transporte coletivo, Quintal, Depósito, Sacada e área de serviço. Bem conservado.

www.pedrodelima.com.br

Fone - 11 2674-2222 com 200.00 m². Custo por m² R\$ 3.250,00 (três mil duzentos e cinquenta reais)

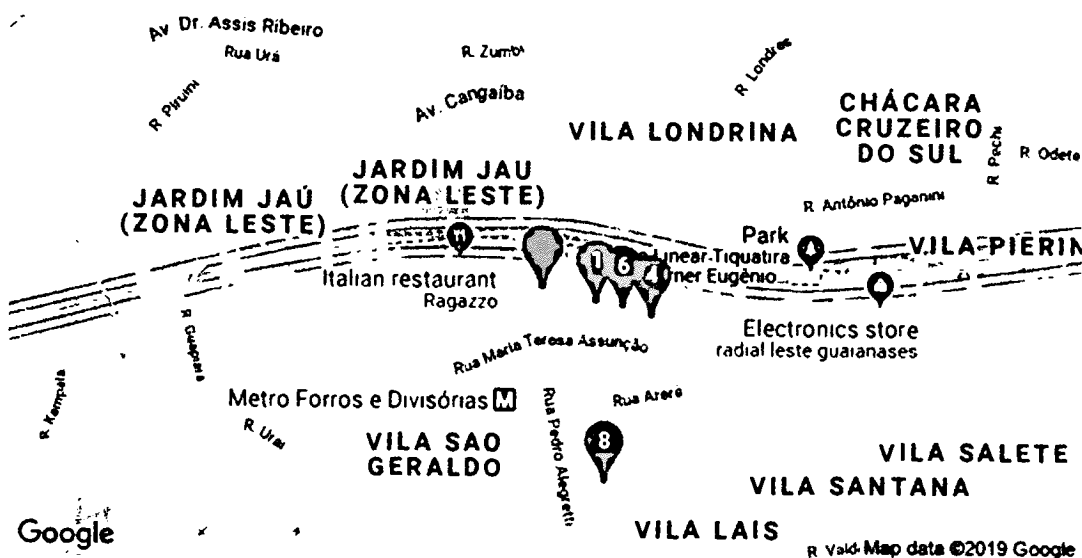
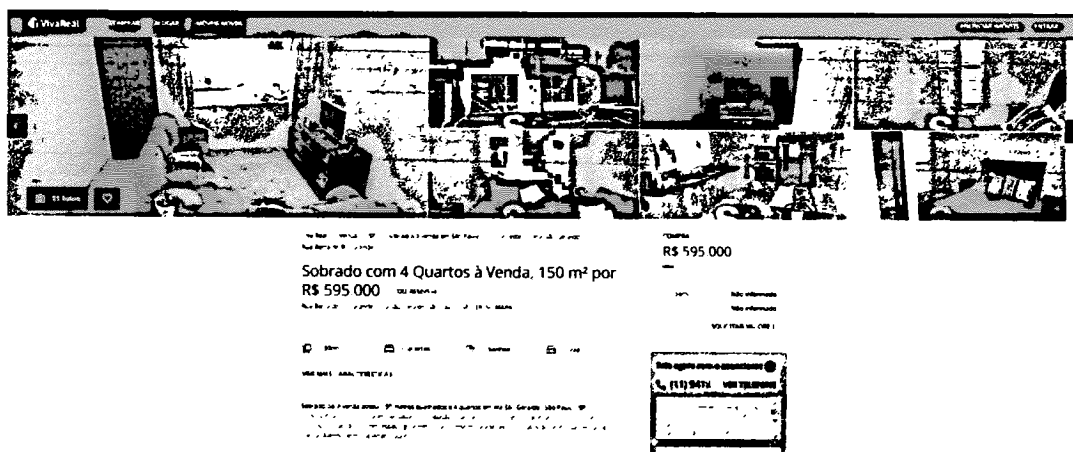


FONTE DE PESQUISA: Internet ([www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-sao-geraldo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-R\\$595000-id-91249226/?__vt=lfnl:a](http://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-sao-geraldo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-R$595000-id-91249226/?__vt=lfnl:a))

R₇ – Valor R\$ 595.000,00 – Sobrado para venda possui 150 metros quadrados e 4 quartos em Vila São Geraldo - São Paulo - SP.

Lindo sobrado, próximo a escola, padaria, condução local tranquilo. Imóvel com apenas 2 anos, com 4 dormitórios sendo 2 suítes, espaço gourmet, toda no piso frio a apenas 10 minutos do centro da Penha de França. Atendimento via WhatsApp/Vivo

Fones - (11) 94167-1296 ou (13) 97408-6517 com 150.00 m². Custo por m² R\$ 3.966,67 (três mil novecentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



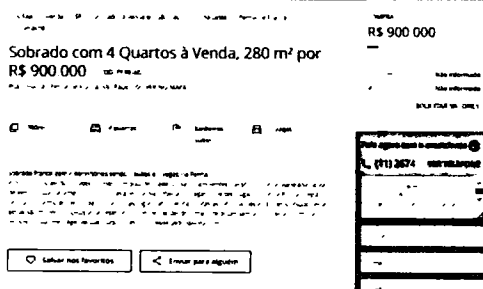
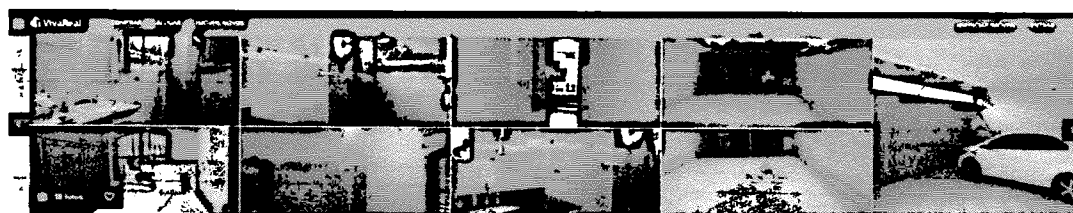
FONTE DE PESQUISA: Internet (www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-280m2-venda-RS900000-id-1498715475/?__vt=lfnl:a)

R₈ – Valor R\$ 900.000,00 – Sobrado frontal com 4 dormitórios sendo 2 suítes e 2 vagas, na Penha.

4 Dormitórios sendo 2 suítes e closet com piso de madeira, sala 2 ambientes, lavabo, cozinha planejada, área de serviço, quintal amplo, com churrasqueira e pia coberta e 2 vagas cobertas, lugar nobre da Penha, região central, próximo ao centro da Penha, shopping e metrô penha.

Imobiliária - Pedro de Lima

Telefone - (11) 2674-2222 com 280.00 m². Custo por m² R\$ 3.214,29 (três mil duzentos e quatorze reais e vinte e nove centavos)



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.



13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 480.000,00	180,00
2	R\$ 350.000,00	190,00
3	R\$ 460.000,00	130,00
4	R\$ 450.000,00	192,00
5	R\$ 950.000,00	300,00
6	R\$ 650.000,00	200,00
7	R\$ 595.000,00	150,00
8	R\$ 900.000,00	280,00
MÉDIA	R\$ 604.375,00	202,75

VM = R\$ 2.980,89

14. ENCERRAMENTO

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\$ 2.980,89	171.30 m ²	R\$ 510.626,08

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Manuel Francisco Luz - 131, Município de São Paulo – SP.



15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 2.427,45	171,30	R\$ 415.822,18

15.1 - Média das referências (R1, R3, R4, R5, R6, R8) = R\$ 519.779,25

15.2 - Média das referências m² (R1, R3, R4, R5, R6, R8) = R\$ 3.034,32

15.3 - Referência de R\$ 3.034,32 por m² x 171,30m²(área do imóvel) = R\$ 519.779,25.

15.4 - Redução de 20% = R\$ 2.427,45m²

15.5 - Valor Total - R\$ 2.427,45 X 171,30 = R\$ 415.822,18

15.6 - O valor encontrado de R\$ 415.822,18 (Quatrocentos e quinze mil e oitocentos e vinte dois reais e dezoito centavos), considerou o imóvel livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar o seu valor.

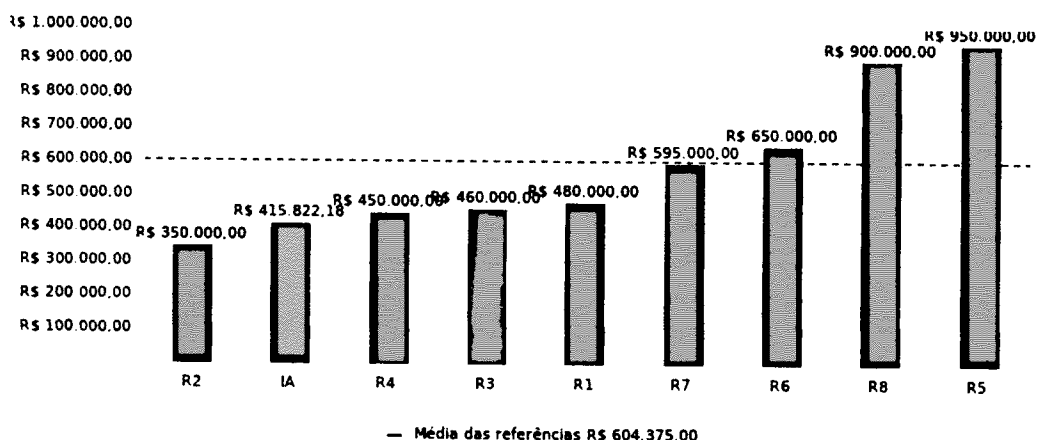
15.7 - Para esta avaliação foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, com base em pesquisa de valores de imóveis com características semelhantes na mesma região. Por tratar-se de valores coletados por pesquisas e não por negócios realizados, foi aplicado uma redução de 20% nos valores dos imóveis ofertados. Para determinar a média do valor unitário, foram descartados do cálculo, o imóvel com o menor valor unitário (R2) e o com maior valor unitário (R7), reduzindo-se, assim, as diferenças.

15.8 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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 as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda em até 20% conforme os referidos aspectos.

15.9 - Por tratar-se de um Laudo - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% (cinco por cento) nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses do próprio mercado.

15.10 - Média das referências (R1, R3, R4, R5, R6, R8) = R\$ 519.779,25

15.11 - GRÁFICO COMPARATIVO



LAUDO PERICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

334
fls-387

São Paulo, 06 de maio de 2019



Perito Judicial: Osvaldo Antonio Buso

CRECISP nº 159408

16. ANEXOS



O Portal de Imóveis ZN
Imóvel

Apartmento em Guarulhos
2 dormitórios
Sedeção planta Garagem

Sempre
Imóvel

Características
Terreno 100m
Até 2 vagas de garagem

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Lançamentos](#)
[Imobiliárias](#)
[O Que Procura?](#)
[Ofereça seu Imóvel](#)
[Anuncie](#)

Ferramenta de avaliação de imóveis

Menu Principal / São Paulo - Restrito para Imobiliárias
Telefone Suporte: (11) 3791-5358 | 98514-5679

Auxílio e corretor na avaliação imobiliária:

Região:
Zona Leste

Barrio:
Penha

Tipo:
Casa Térrea

Vagas:
Selec. Quantidade de Vagas

Gerar avaliação

Avaliação referencial em 08/05/2019

PENHA - SÃO PAULO

Casa Térrea

Selec. Quantidade de Vagas

Valor referência: **R\$ 2.688,08** (prejudicado)

Valor máximo anunciado: R\$ 3.499,00 (100 m²) & Ver
Valor mínimo anunciado: R\$ 1.920,00 (252 m²) & Ver

Calcule o valor referencial do imóvel que irá avaliar:
371,30 **Calcular**

Valor referencial: **R\$ 460.468,70**
Imprimir

Lista completa dos anúncios publicados

Avaliação em Bairro(s) Próximo(s):

Vila Buenos Aires	Vila Rê	Vila Rui Barbosa
R\$ 1.742,97 (prejudicado)	R\$ 2.416,67 (prejudicado)	R\$ 3.333,33 (prejudicado)
R\$ 1.928,57 (70 m²) & Ver R\$ 1.557,38 (122 m²) & Ver	R\$ 2.416,67 (120 m²) & Ver R\$ 2.416,67 (120 m²) & Ver	R\$ 3.333,33 (150 m²) & Ver R\$ 3.333,33 (150 m²) & Ver
Acessar Lista	Acessar Lista	Acessar Lista

Vila Contanário
R\$ 1.814,82 (prejudicado)
R\$ 1.814,82 (270 m²) & Ver
R\$ 1.814,82 (270 m²) & Ver
[Acessar Lista](#)

(prejudicado): Foram avaliadas poucas ofertas para uma análise detalhada e confiável

* Os valores declarados servem como uma referência de mercado para avaliação imobiliária, não servindo como laudo judicial ou pericial. Toda a análise tem como base as ofertas publicadas nos portais do Grupo SP Imóvel na data supracitada.

LAUDO PERICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

fls. 389

336

06/06/2019

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2019 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 060.238.0017-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	*****
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	10/01/2019
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2019
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras	Ver NOTA 1
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	Ver NOTA 1
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	Ver NOTA 1
Número de Parcelas	Ver NOTA 1
Valor do IPTU por parcela (R\$)	Ver NOTA 1

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2019

R MANUEL FRANCISCO LUZ
00131

03609-030

Nota 1

Imóvel sem valor a pagar para o IPTU de 2019.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2019.


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 060.238.0017-3

Local do Imóvel:
 R MANUEL FRANCISCO LUZ, 131
 CEP 03609-030
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R MANUEL FRANCISCO LUZ, 131
 CEP 03609-030

Contribuinte(s):
 CPF 169.012.418-01 **MARIA NEGREIROS DE SOUSA**

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 160

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 160

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 111

Área ocupada pela construção (m²): 111

Ano da construção concluída: 1979

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 691,00

- da construção: 1.038,00

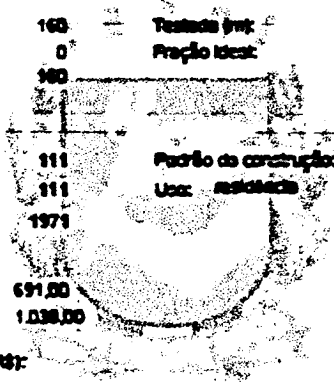
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada: 132.672,00

- da área não incorporada: 0,00

- da construção: 23.044,00

Base de cálculo do IPTU: 155.716,00



Testada (m): 8,00

Prédio Ideal: 1,0000

Padrão da construção: 1-8

Uso: Residência

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/08/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/05/2019

Número do Documento: 2.2019.0009.29698-7

Solicitante: OSVALDO ANTONIO BUSO (CPF 838.370.278-72)

LAUDO PERICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



HILMAR SERVIÇOS GERAIS
Pedreiro - Pintura - Pisos
Azulejos - Telhado
Forro de Madeira e PVC
Fone: 2647-6174 / Cel.: 98696-9506
E-mail: hilmar-alves-novais@hotmail.com



LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

12.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
128.284

ficha
01

Capital

São Paulo, 26 de fevereiro de 1998

IMÓVEL:— Uma casa e seu terreno, situado na Rua Manuel Francisco da Luz, nº.131, antiga Rua Maria Bernadette da Assunção, esquina com a Rua Barra do Rio Grande, lote 17 da quadra 238, no 3º Subdistrito-Penha de França, - perímetro A-B-C-D-E-A, linha perimétrica: A divisa tem início no ponto A, na lateral esquerda da Rua Manuel Francisco Luz, esquina com a Rua Barra do Rio Grande, daí, segue em linha reta com o azimute $288^{\circ}49'19''$ e distância de 19,60m. - confrontando com o imóvel de nº.119 da Rua Manuel Francisco Luz de propriedade de Antenor Daré e outra, até encontrar o ponto B, daí, deflete à direita e segue em linha reta com o azimute $359^{\circ}09'27''$ e distância de 8,70m. confrontando com o imóvel nº.10 da Rua Barra do Rio Grande, de propriedade de Alceu Lamartine Bertoni e outra até encontrar o ponto C, daí deflete à direita e segue em linha reta com o azimute $105^{\circ}14'35''$ e distância de 18,00m. acompanhando o alinhamento da Rua Barra do Rio Grande até encontrar o ponto D, daí deflete à direita e segue em linha reta com o azimute $152^{\circ}04'43''$ e distância de 2,60m. acompanhando o alinhamento da esquina da Rua Barra do Rio Grande com a Rua Manuel Francisco Luz até encontrar o ponto E, daí, deflete à direita e segue em linha reta com azimute $179^{\circ}09'49''$ e distância de 8,00m. até encontrar o ponto A, início da presente linha perimétrica que define a propriedade, o perímetro acima descrito encerra área de 171,30m².

CONTRIBUINTE:— 060.238.0017-3.

PROPRIETÁRIA:— HULDA DA SILVA, brasileira, solteira, aposentada, RG.9.028.433, CPF.451.697.058-91, --- residente e domiciliada na Rua Manuel Francisco da Luz, nº.---

matrícula	folha
128.284	01
	verso

131, Penha, nesta Capital.

O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,

nbj.

R.1/128.284 - São Paulo, 26 de fevereiro de 1998.

Por Mandado passado aos 04 de maio de 1995, --
e Assinado pela Juíza de Direito da 2ª Vara de Registros --
Públicos, desta Capital, Drª Tânia Mara Ahualli Motta, ex--
traído dos Autos nº.198/88 da Ação de USUCAPIÃO, foi deter-
minado o registro da sentença declaratória de usucapião com
transito em julgado em 24.03.1995, que incorporou ao patri-
monio da proprietária, o imóvel objeto desta matrícula, --
atribuindo-se-lhe o valor de R\$.22.718,00.- O Escrevente --
Habilitado, (Carlos Alberto Bento), O Escreven-
te Substituto,

nbj.

R.02/128.284 - São Paulo, 23 de outubro de 2008.

Por Escritura datada de 30 de setembro de 2008, Livro 2484, folhas
177, do 3º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária HULDA DA SILVA,
brasileira, solteira, maior, aposentada, RG nº. 9.028.433-SSP/SP e CPF/MF sob nº.
451.697.058-91, residente e domiciliada na Rua Babeçu, nº.135, Cidade Líder, nesta
Capital, ~~passa~~ a MARIA NEGREIROS DE SOUSA, brasileira, solteira, maior, do
lar, RG nº. 27.755.864-5-SSP/SP e CPF/MF sob nº. 169.012.418-01, residente e
domiciliada na Rua Babeçu, nº.135, Cidade Líder, nesta Capital, o imóvel objeto
desta matrícula, pelo valor de R\$.33.239,00. - O Escrevente Habilitado,
(Carlos Alberto Bento). - O Escrevente Substituto,

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula

lote

128.284

02

São Paulo,

17 de maio de 2011.

R.03/128.284 - São Paulo, 17 de maio de 2011.

Por Escritura datada de 28 de abril de 2011, livro nº 2.731, fls. 79 /82, do 3º Tabelião de Notas, desta Capital, a proprietária **MARIA NEGREIROS DE SOUSA**, brasileira, solteira, maior, do lar, RG nº 27.755.864-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 169.012.418-01, residente e domiciliada na Rua Babaçu, nº 135, Cidade Líder, nesta Capital, vende a **FABIANA MASSA VENEZIANI**, brasileira, divorciada, maior, administradora de empresa, RG nº 17.025.192-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 154.193.658-20, residente e domiciliada na Rua Marques de Aracati, nº 63, Tatuapé, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.35.000,00. - O Escrevente Habilitado, (Carlos Alberto Bento). - O Escrevente Substituto.

Jaq.

Av.04/128.284 - em 09 de maio de 2016 - Prenotação nº 486.815 de 04/05/2016.

Por Ofício datado de 20 de abril de 2016, Assinado pela MMª. Juíza de Direito, Drª. Tarcisa de Melo Silva Fernandes, da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, expedido nos Autos do processo nº. 1001487-42.2015.8.26.0008, da Ação de Interdição - Tutela e Curatela, requerida por **ZORAIDE MASSA**, é feita esta averbação nesta matrícula, para constar que, foi declarada a Interdição Parcial de **FABIANA MASSA VENEZIANI RODRIGUES**, brasileira, casada, RG nº. 17.025.191-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº. 154.193.658-20, residente e domiciliada na Rua Marques de Aracati, nº. 63, Vila Gomes Cardim, nesta Capital, conforme r. sentença proferida aos 10/03/2016, transitada em julgado em 15/04/2016, tornando-se o bem indisponível e passível de alienação somente mediante prévia autorização judicial. - Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

LAUDO PERICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

fls. 396 2

matrícula
128.284

folha
02

Av.05/128.284 - em 15 de agosto de 2016 - Prenotação nº 491.382 de 09/08/2016.

Por Certidão expedida aos 22 de julho de 2016, pelo 37º Ofício Judicial do Estado de São Paulo, enviada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (penhora online) extraída dos autos de Execução Civil, processo nº.1076829-45.2013.8.26.0100, valor da causa R\$.130.503,71, exequente:- **CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO**, CPF nº.667.563.327-72, executado:- **SPAZIO IMMOBILIARE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIARIA E CONDOMINIAL LTDA - ME**, CNPJ/MF nº.05.923.042/0001-18 e **FABIANA MASSA VENEZIANI TOUNOUR**, CPF/MF nº.154.193.658-20, consta conforme Auto Lavrado, foi **PENHORADO** o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **FABIANA MASSA VENEZIANI TOUNOUR**, sendo nomeada como depositária:- **FABIANA MASSA VENEZIANI TOUNOUR**, já qualificada. O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Jaq. _____



47

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da médiaV.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

18.1 - OSVALDO ANTONIO BUSO

CRECISP 159408

CNAI 19882

Dados Pessoais

CPF: 838.370.278-72

Endereço: Rua Copacabana,457 Apto 172B

Bairro: Santa Teresinha

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99782-8534

Telefone 2: (11) 4508-2100

E-mail: osvaldo.buso@creci.org.br

Formação

Bacharel em Administração de Empresas - Faculdades Oswaldo Cruz.

TTI – Técnico em Transações Imobiliárias – Em vendas, locações e gestão.

CERTIFICADO em Avaliações Imobiliárias

CERTIFICADO DE PERITO JUDICIAL

CERTIFICADO para Avaliação Mercadológica e Perícias perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes.

Idiomas - Inglês.

Experiência

Com experiência na Elaboração e construção de PTAM - (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), "LAUDOS PERICIAIS". Todos com aplicação do Selo Certificador do Sistema COFECI / CRECI, e dos Órgãos de Classe Fiscalizadores dos Profissionais Corretores e Avaliadores de Imóveis.

A cada PTAM / LAUDO, uma nova experiência/aprendizado, sempre regido pela Moral, Ética Profissional e Respeito ao Próximo

Informações Complementares

LAUDO PERICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

345
fls. 398

CIRP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2019**

CRECISP 159408
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 19882
OSVALDO ANTONIO BUSO



Assinatura do Portador **VALIDADE 30/04/2020**

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP

 **VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (S.12 A.286, 67/95/1975)**

Filial: EMILIO BUSO
ARACI APARECIDA MARÃO BUSO

Informações:
FILIAL: PIRAJUI - SP
Data de Nascimento: 03/02/1956
CPF: 8507545-0 / SSP / SP 838.370.278-72
Data de inscrição no CRECI: 08/07/2015

1º via

Assinatura de Osvaldo Antonio Buso
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Assinatura de Araci Aparecida Marão Buso
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Assinatura



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL - 29ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - Centro - CEP: 01501-900 - São Paulo - SP - Telefone:
11 2171-6208 - E-mail: sp29cv@tjsp.jus.br

346
15.1399

7

DECISÃO

Processo nº: 0141499-46.2012.8.26.0100
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Requerente: Banco Bradesco S/A
Requerido: Fabiana Tounour Informática Ltda Epp e outro

Juíza de Direito: Dra. **Valéria Longobardi**

Vistos.

Fls. 294: expeça-se mandado de levantamento judicial do depósito de fls. 285 em favor do perito.

Manifestem-se as partes quanto ao laudo pericial de fls. 296/334, no prazo de 15 dias (art. 477, § 1.º do CPC).

Int.

São Paulo, 18 de junho de 2019.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA