

390
90

Presidente Prudente, 16 de outubro de 2.017

Excelentíssimo Senhor Doutor Carlos Eduardo Lombardi Castilho
Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Presidente Prudente

Ref.: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA-PTAM

0031051-34.2006
0010026-62.2006

Processo nº 0010026-2.2016.8.26.0482
Exequente Itaú Unibanco S/A
Executada: Vera Maria Boigues Pittioni

482 FPRE.17.00049153-0 171017 1120 05

Por meio deste e do parecer que segue adiante, com base nas resoluções e atos normativos do COFECI, bem como dos preceitos da ABNT – NBR 14653 apresento a Vossa Excelência, o parecer com opinião de valor de mercado para o apartamento localizado na rua Visconde de Barbacena nº 20 nesta cidade de Presidente Prudente.

O trabalho foi elaborado levando em conta elementos pesquisados mais informações com profissional do ramo imobiliário desta Cidade de Presidente Prudente.

O trabalho merece revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do bem e também pelas oscilações do próprio mercado que também norteiam os pareceres acerca de comercialização de imóveis.

Colocando-me à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que eventualmente surgirem, aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência protestos de respeito e consideração.


CLAUDIO ROBERTO BRANCILLA
RG nº 8.392.876 - SP
CRECI-SP nº 36.628 / CREA nº 12.686

393
0

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

Nº 010/2017

Processo nº 0010026-2.2016.8.26.0482
Exequente Itaú Unibanco S/A
Executada: **Vera Maria Boigues Pittioni**

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**
CRECI - SP nº 36.628 CNAI nº 12.686

392
10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

Processo nº 0010026-2.2016.8.26.0482
Exequente Itaú Unibanco S/A
Executada: Vera Maria Boigues Pittioni

ÍNDICE

ITEM	TÓPICO	Fls.
1	Requisitante	1
2	Identificação do imóvel	1-2
3	Endereço do imóvel	2
4	Objetivo	2
5	Número do parecer	2
6	Da competência	3
7	Abreviaturas	3
8	Preliminares/Vistoria	4
9	Característica da região	4-6
10	Descrição do imóvel com relato fotográfico	6-12
11	Documentos do imóvel	13-15
12	Metodologia	16
13	Conclusão	16
14	Dados do responsável	16

393

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

1 - REQUISITANTE

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível - nos autos de execução nº 0010026-
62.2006em que é exequente: Itaú Unibanco S/A e executada: VERA MARIA BOIGUES
PITTONI.

2 - IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO



Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

394

(10)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL



3 - ENDEREÇO DO I.A.

Rua Visconde de Barbacena nº 20 - Parque dos Pássaros
Presidente Prudente - São Paulo
CEP: 19.123-130



4 - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo parecer de valor mercadológico para o apartamento de nº 43 (quarenta e três) de propriedade da Sra. Vera Maria Boigues Pittioni.

5 - NÚMERO DO PARECER: 010/2017

Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

6 - DA COMPETÊNCIA

6.1 - DA LEI FEDERAL 6.530/78

"Artigo 1º - o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional é regido pelo disposto na Lei Federal n. 6.530/78".

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei Federal n. 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) a seguir transcrito:

"Artigo 3º - compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização e ou locação imobiliária". (Grifei)

Atende ainda o presente trabalho às Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci) nºs 957 de 22 de maio de 2006, publicada no Diário Oficial da União aos 26/06/2006 e 1.066 de 22 de novembro de 2.007, publicada no Diário Oficial da União aos 29 de novembro de 2.007, as quais dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e também regulamentam como concluir este mister.

6.2 - DA ABNT/NBR 14.653

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral **"avaliação de bens"**.

Parte 1 - Procedimentos gerais;

Parte 2 - Imóveis urbanos;

Parte 3 - Imóveis rurais;

Parte 4 - Empreendimentos;

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

Parte 6 - Recursos naturais e ambientais e

Parte 7 - Patrimônio histórico.

A primeira parte da NBR 14.653 norteia o trabalho de avaliação, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

7 - ABREVIATURAS

IA - Imóvel avaliando

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

ART. - artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - metro quadrado

IPTU - imposto predial, territorial e urbano.

ZR3 - Zona residencial de alta densidade populacional de interesse social, e ocupação horizontal e vertical.

Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

-126

-127

-128

-129

-130

-131

-132

-133

-134

-135

-136

-137

-138

-139

-140

-141

-142

-143

-144

-145

-146

-147

-148

-149

-150

-151

-152

-153

-154

-155

-156

-157

-158

-159

-160

-161

-162

-163

-164

-165

-166

-167

-168

-169

-170

-171

-172

-173

-174

-175

-176

-177

-178

-179

-180

-181

-182

-183

-184

-185

-186

-187

-188

-189

-190

-191

-192

-193

-194

-195

-196

-197

-198

-199

-200

-201

-202

-203

-204

-205

-206

-207

-208

-209

-210

-211

-212

-213

-214

-215

-216

-217

-218

-219

-220

-221

-222

-223

-224

-225

-226

-227

-228

-229

-230

-231

-232

-233

-234

-235

-236

-237

-238

-239

-240

-241

-242

-243

-244

-245

-246

-247

-248

-249

-250

-251

-252

-253

-254

-255

-256

-257

-258

-259

-260

-261

-262

-263

-264

-265

-266

-267

-268

-269

-270

-271

-272

-273

-274

-275

-276

-277

-278

-279

-280

-281

-282

-283

-284

-285

-286

-287

-288

-289

-290

-291

-292

-293

-294

-295

-296

-297

-298

-299

-300

-301

-302

-303

-304

-305

-306

-307

-308

-309

-310

-311

-312

-313

-314

-315

-316

-317

-318

-319

-320

-321

-322

-323

-324

-325

-326

-327

-328

-329

-330

-331

-332

-333

-334

-335

-336

-337

-338

-339

-340

-341

-342

-343

-344

-345

-346

-347

-348

-349

-350

-351

-352

-353

-354

-355

-356

-357

-358

-359

-360

-361

-362

-363

-364

-365

-366

-367

-368

-369

-370

-371

-372

-373

-374

-375

-376

-377

-378

-379

-380

-381

-382

-383

-384

-385

-386

-387

-388

-389

-390

-391

-392

-393

-394

-395

-396

-397

-398

-399

-400

-401

-402

-403

-404

-405

-406

-407

-408

-409

-410

-411

-412

-413

-414

-415

-416

-417

-418

-419

-420

-421

-422

-423

-424

-425

-426

-427

-428

-429

-430

-431

-432

-433

-434

-435

-436

-437

-438

-439

-440

-441

-442

-443

-444

-445

-446

-447

-448

-449

-450

-451

-452

-453

-454

-455

-456

-457

-458

-459

-460

-461

-462

-463

-464

-465

-466

-467

-468

-469

-470

-471

-472

-473

-474

-475

-476

-477

-478

-479

-480

-481

-482

-483

-484

-485

-486

-487

-488

-489

-490

-491

-492

-493

-494

-495

-496

-497

-498

-499

-500

-501

-502

-503

-504

-505

-506

-507

-508

-509

-510

-511

-512

-513

-514

-515

-516

-517

-518

-519

-520

-521

-522

-523

-524

-525

-526

-527

-528

-529

-530

-531

-532

-533

-534

-535

-536

-537

-538

-539

-540

-541

-542

-543

-544

-545

-546

-547

-548

-549

-550

-551

-552

-553

-554

-555

-556

-557

-558

-559

-560

-561

-562

-563

-564

-565

-566

-567

-568

-569

-570

-571

-572

-573

-574

-575

-576

-577

-578

-579

-580

-581

-582

-583

-584

-585

-586

-587

-588

-589

-590

-591

-592

-593

-594

-595

-596

-597

-598

-599

-600

-601

-602

-603

-604

-605

-606

-607

-608

-609

-610

-611

-612

-613

-614

-615

-616

-617

-618

-619

-620

-621

-622

-623

-624

-625

-626

-627

-628

-629

-630

-631

-632

-633

-634

-635

-636

-637

-638

-639

-640

-641

-642

-643

-644

-645

-646

-647

-648

-649

-650

-651

-652

-653

-654

-655

-656

-657

-658

-659

-660

-661

-662

-663

-664

-665

-666

-667

-668

-669

-670

-671

-672

-673

-674

-675

-676

-677

-678

-679

-680

-681

-682

-683

-684

-685

-686

-687

-688

-689

-690

-691

-692

-693

-694

-695

-696

-697

-698

-699

-700

-701

-702

-703

-704

-705

-706

-707

-708

-709

-710

-711

-712

-713

-714

-715

-716

-717

-718

-719

-720

-721

-722

-723

-724

-725

-726

-727

-728

-729

-730

-731

-732

-733

-734

-735

-736

-737

-738

-739

-740

-741

-742

-743

-744

-745

-746

-747

-748

-749

-750

-751

-752

-753

-754

-755

-756

-757

-758

-759

-760

-761

-762

-763

-764

-765

-766

-767

-768

-769

-770

-771

-772

-773

-774

-775

-776

-777

-778

-779

-780

-781

-782

-783

-784

-785

-786

-787

-788

-789

-790

-791

-792

-793

-794

-795

-796

-797

-798

-799

-800

-801

-802

-803

-804

-805

-806

-807

-808

-809

-810

-811

-812

-813

-814

-815

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978) **AVALIAÇÃO JUDICIAL**

9.3 - ZONEAMENTO

O bairro é classificado pela Municipalidade como ZR3 - Zona residencial de alta densidade populacional de interesse social e ocupação horizontal e vertical.



ANEXO II
PRESIDENTE PRUDENTE / ZONEAMENTO
REQUISITOS OBRIGATORIOS

Norma de Planejamento do Plano Diretor	Requisito de Fatores
Exatidão	Requisito de Fatores
Requisito de Fatores	Requisito de Fatores
Requisito de Fatores	Requisito de Fatores

A partir de 2º pavimento, as áreas devem ser utilizadas para fins de habitação.

LEGENDA

- ZR1 - Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional, de ocupação horizontal;
- ZR2 - Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos;
- ZR3 - Zona Residencial de Alta Densidade Populacional de Interesse Social, e ocupação horizontal e vertical;
- ZR4 - Zona Residencial de Média Densidade Populacional de Interesse Social, e ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos;
- ZCS1 - Zona de Comércio e Serviço Central, de ocupação vertical;
- ZCS2 - Zona de Comércio e Serviço de Eixos Viários, de ocupação vertical;
- ZCS3 - Zona de Comércio e Serviço de Vias Principais e Secundárias de bairro e região;
- ZI1 - Zona de Indústrias Não Poluídas;
- ZI2 - Zona de Indústrias Potencialmente Poluídas;
- ZPPA - Zona de Preservação e Proteção Ambiental.

MILTON CARLOS DE MELLO
PREFEITO MUNICIPAL

ENGENHEIRO LAÉRCIO ALCANTARA
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO

398
90

O I.A. dista, 3,3 Km do centro de Presidente Prudente, tendo como ponto de referência o prédio da Prefeitura com trajeto marcado para 9 minutos.



e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

10 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se do apartamento sob nº 43 do 4º (quarto) pavimento do Edifício de Barbacena nº 20, no lugar denominado Chácara Parque dos Pássaros, situado à Rua Visconde Tadeu, nesta cidade de Presidente Prudente, contendo 3 (três) dormitórios, 1 (hum) banheiro, 1 (hum) lavabo, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha e área de serviço, com área útil de 93,77 metros quadrados e área comum de 14,186 m², totalizando 107,956 m². Fração ideal do terreno de 0,7999% ou sejam 52,5608m², situado de quem da rua Visconde de Barbacena, olha para o edifício na parte dos fundos deste, confrontando-se pela frente com a escadaria e hall de distribuição do edifício do lado direito, divide com o apartamento de nº 01 do Edifício Ararauna - Bloco 3, do lado esquerdo, divide com o apartamento de final 04 do Edifício, e finalmente, nos fundos, divide com o jardim e sistema de lazer com a chácara da Viação Motta. Ao apartamento foi atribuída uma garagem para automóvel, com área de 21 metros quadrados, e fração de 2,8571% na área de estacionamento que é de 735,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Presidente Prudente sob nº 612220018.

10.1 - FOTOS DO I.A.

Vestíbulo e entrada do apartamento



Sala



CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

400
00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

Corredor que liga a sala aos quartos



Quarto 1



Quarto 2



Parecer n. 010/2017 - elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

403
90

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

Quarto 3 - Suíte



Banheiro social



CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

Cozinha/área de serviço



Estacionamento do prédio/garagem nº 59 do I.A.



Parecer n. 010/2017 - elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

403
40

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL



Área de lazer



Salão Social



Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

Portaria (vista de dentro para rua)



10.2 – OBSERVAÇÕES SOBRE O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO I.A.

Apartamento de padrão normal de acabamento. Piso revestido de cerâmica 30 x 30 cm cor bege claro em bom estado, com sinais de desgaste pelo uso. **Pintura** - em regular estado. Sinal de infiltração em uma das paredes do quarto 1. Pequenos reparos nas paredes do quarto suíte. **Banheiro do quarto de casal** - piso cerâmico marrom escuro tamanho 20 x 30 cm. Paredes azulejadas até a laje com azulejos cor rosa decorados. Pia de ardósia, gabinete de madeira suspenso. **Banheiro social** piso cerâmico bege claro mesmo padrão dos outros cômodos, paredes revestidas com azulejo branco na altura de 1,60m. **Cozinha** - piso revestido de cerâmica cor marrom tamanho 20 x 30cm. Paredes azulejadas até a laje cor bege. **Lavanderia** - piso e azulejos das paredes mesmo padrão da cozinha. Pela vistoria nota-se que o apartamento necessita de reforma consistente em pintura e reparos em paredes e pisos.

Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones – (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente – Sp

405
90

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

11 - DOCUMENTOS DO I.A.

11.1 - MATRICULA

121
P

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA N.º 21.106 FLS. 01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE

Em 25 de julho de 1989

IMÓVEL:- APARTAMENTO n.º 43 (quarenta e três) do Quarto Pavimento do **EDIFÍCIO ARAPONGA**, integrante do condomínio residencial **PARQUE DOS PASSAROS**, situado à rua Visconde de Barbacena n.º 20, no lugar denominado Chacara Parque - dos Passaros, Bairro São Judas Tadeu, nesta cidade de Presidente Prudente, - constituído de 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (um) lavabo, 01 (uma) sala, 01 (uma cozinha e área de serviço, com a área útil de 93,77 m². área comum de 14,186 m². área total de 107,956 m². fração ideal no terreno de 0,7999% ou sejam 52,5608 m²., situado de quem da rua Visconde de Barbacena, olha para o edifício na parte dos fundos deste, confrontando-se pela frente com a escadaria e hall de distribuição do edifício do lado direito, divide com o apartamento de n.º 01 do edifício Ararauna - Bloco 3, do lado esquerdo, divide com o apartamento de final 04, do Edifício, e, finalmente nos fundos, divide com o jardim e sistema de lazer com a chacara da - Viação Motta. Ao referido apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de automóveis, sem local determinado, com a área total de 21,00 m²., já incluído o espaço necessário para manobra, e fração de 2,8571% na área - de estacionamento que é de 735,00 m². - O Edifício Araponga, está construído dentro de uma área de 6.570,93 m². descrito e caracterizado na especificação condominial, arq. n.º registro. - Cadastro Municipal n.º 26.4.1.1814.0086 S.1.835

Proprietária:- SAINT MORITZ INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO S/C. LTDA., com sede social à rua Djalma Dutra, 36, n.º cidade, inscrita no CGC/MF sob n.º 51.397.909/0001-66

Título Aquisitivo:- R-2 da Mat. n.º 18.196 Ls 2 d/registro

Matrícula feita por Wilson Andreasi Junior, Esc. Autorizado.

R-1 da Mat. n.º 21.106 - Prot. n.º 50.028 - 25/07/1989 - VENDA E COMPRA.-

Por instrumento particular de venda e compra, com garantia hipotecária, - cessão e outras avenças (Contrato n.º 06617005), com força de escritura pública, firmado na cidade de São Paulo-Capital, aos 13 de julho de 1.989, pelas partes e duas testemunhas, arq. n.º registro, a outorgante vendedora, - SAINT MORITZ INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO S/C. LTDA., acima qualificada, - representada por Moacyr Trentin e Orlando Carlos Cilla, com a anuência da interveniente credora hipotecária, - ITAU S.A. CREDITO IMOBILIARIO, abaixo qualificado, vende à outorgada compradora, - VERA MARIA BOIGUES PITTONI, brasileira, divorciada, professora aposentada, portadora do RG n.º 5.051.393 -sp e inscrita no CPF n.º 021.995.828/92, residente e domiciliada à rua Oscar Freire n.º 1.518, apt. 47, na cidade de São Paulo-Capital - pelo preço - de NCz\$63.162,50 (sessenta e três mil, cento e sessenta e dois cruzados novos e cinquenta centavos) e sem condições especiais, o imóvel acima matriculado. - CND do IAPAS de n.º 197.090 e 197.091 expedidos em data de 31/05/89 arq. n.º registro. Cert. neg. de imp. disp. nos termos do art. 36 da Lei n.º 4.476/84

Registro feito por Wilson Andreasi Junior, Esc. Autorizado.

R-2 da Mat. n.º 21.106 - Prot. n.º 50.028 - 25/07/1989 - HIPOTECA.-

Por instrumento particular de venda e compra acima mencionada (Contrato n.º 06617005) - a outorgada compradora e doravante denominada "devedora" VERA MARIA BOIGUES PITTONI, - acima qualificada, constitui e confessa devedora à outorgante vendedora e credora, - SAINT MORITZ INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO S/C. LTDA., acima qualificada, da importância de NCz\$50.530,00 (cincoenta mil, quinhentos e trinta cruzados novos) a título de financiamento - destinada a complementar o preço da venda e compra do imóvel acima matriculado. Condições do financiamento:- Taxa anual de juros - nominal 8,900%

continua no verso...

MATRICULA N.º 21106

Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP N.º 36.628-F / CNAI N.º 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

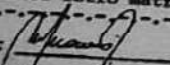
e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

efetiva - 9,272% - Prazo de amortização 192 meses - época de reajuste da prestação e acessórios, conforme cláusula sexta - data de vencimento da 1ª prestação 13/08/1989 - Sistema de Amortização - TP - Plano de reajustamento da 1ª prestação NCZ\$686,89 - Termo do Prazo contratual - 13/07/2.005 - responsabilidade pelo pagamento do residuo - comprador - forma de pagamento - conforme cláusula vigesima primeira - e, demais cláusulas e condições constantes do titulo, e, em garantia do pagamento total da dívida constituída, inclusive atualização monetária e demais encargos pactuados, os devedores, o/so à credora hipotecária, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel constante desta matrícula. Para fins previstos no art. 818 do Código Civil o apartamento retro matriculado foi estimado pelo valor de NCZ\$ 124.809,00

Registro feito por  Wilson Andreasi Junior, Esc. Autorizado

Av. 3 da Mat. nº 21.106 - Prot. nº 50.028 - 25/07/1989 - CESSÃO DE CREDITO.

201. n.º 50.028 - 25/07/1989 - Cessão de Crédito.
Pelo instrumento particular de compra e venda retro mencionado, a outorgante vendedora, credora hipotecária e cedente, - SAINT MORITZ INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA., retro qualificada, nos termos da clausula décima oitava, e, com base nos artigos 1.065 e seguintes do Código Civil Brasileiro e consoante inciso III do art.39 da Lei nº 4.380/64, - CEDE E TRANSFERE a cessionária e credora hipotecária, - ITU S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO - com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 1.000 - Bloco "B" 12º andar - São Paulo, inscrito no CC/MF sob nº 62.808.977/0001-97, representada por Mario Rubens Motta Celso e Renato A. B. Fioravante, o crédito hipoteca- rio do valor de R\$550.530,00 (cincocentos mil, e quinhentos e trinta cruzeiros novos), resultante da dívida assumida pela compradora e devedora, - VERA MARTA BOIGUES PITTONI, - retro qualificada, e constante do R-2 d/ matrícula, ficando a credora hipotecária, ITU S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO - subrogado em todos os direitos e ações inerentes ao crédito ora cedido, - que será amortizada pela compradora e devedora, sendo feita a presente averbação para todos os fins legais, - - - - -

Averbação feita por Wilson Andreasi Junior Wilson Andreasi Junior, Esc. Autorizado.

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP

Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones – (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

11.2 - CERTIDÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL

Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal e Tributária



CERTIDÃO POSITIVA

Nome	Cadastro	Nosso Número
VERA MARIA SOUQUES PITTIONI	612220018	170030042766
Local do Imóvel/estabelecimento		
DE BARBACENA-VISCONDE 20 82 AP 043	PARQUE SÃO JUDAS TADEU	05/10/2017
Referência cadastral		
26.4.1.1514.00958.018	Quadra	Lote
	00A	000
Área construção		
107,96	Estrutura	uso
	Alvenaria c/ concreto	Residencial

Certificamos que até a presente data, **CONSTA** débito tributário, relativo ao Cadastro Imobiliário Urbano, com as características acima descritas.
Fica ressalvado da administração cobrar débitos posteriormente constados, mesmo referente ao período compreendido nesta certidão.

quinta-feira, 5 de outubro de 2017

Coordenadoria Fiscal e Tributária

Quantidade de parcelas: 7

Divida	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	Vencimento	Val. Principal	Acréscimos	Valor a Pagar
IMP.PREDIA	2017	1	3	0	33	17/04/2017	R\$ 54,72	R\$ 14,77	R\$ 69,49
IMP.PREDIA	2017	1	5	0	69	17/06/2017	R\$ 54,72	R\$ 13,68	R\$ 68,40
IMP.PREDIA	2017	1	6	0	21	17/07/2017	R\$ 54,72	R\$ 10,95	R\$ 65,67
IMP.PREDIA	2017	1	7	0	94	17/08/2017	R\$ 54,72	R\$ 7,00	R\$ 61,72
IMP.PREDIA	2017	1	8	0	57	17/09/2017	R\$ 54,72	R\$ 3,06	R\$ 57,78
IMP.PREDIA	2017	1	9	0	10	17/10/2017	R\$ 54,72	R\$ 0,00	R\$ 54,72
IMP.PREDIA	2017	1	10	0	7	17/11/2017	R\$ 54,72	R\$ 0,00	R\$ 54,72
Totais:							R\$ 383,04	R\$ 49,46	R\$ 432,50

Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp

ECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
 telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

408
90

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

12 - METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para elaboração de parecer é do "**método comparativo**". Foram encontrados elementos à venda conforme pesquisa em vários sites de imobiliárias os quais serviram para homogeneização dos dados colhidos. Também se consultou profissional do ramo imobiliário, José Jatil de Lázaro - Imobiliária Brasa de Presidente Prudente.

13 - CONCLUSÃO

Pela vistoria realizada, segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT e aplicando-se os dados dos elementos coletados como descrito anteriormente, OPINA-SE que referido imóvel tem o seu valor estimado em **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil mil reais)**.

Ainda é de se observar que por tratar-se de parecer técnico de avaliação mercadológica o mesmo foi baseado em informações obtidas em vários sites de imobiliárias e ainda levando em conta que o mercado imobiliário, se encontra em recuperação discreta para vendas de imóveis, tendo em vista o grande número de ofertas e a situação econômica atual que pode eventualmente passar por oscilações não previsíveis.

Pres. Prudente, 16 de outubro de 2.017



CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
RG nº 8.392.876 - SP
CRECI-SP nº 36.628 / CNAI nº 12.686

14 - RESPONSÁVEL PELO PARECER

- 1- Nome:** Claudio Roberto Brambilla
- 2- RG:** 8.392.876-Sp e **CPF:** 779.268.708-20
- 3- Formação:**
 - a) - Corretor de Imóveis,
 - b) - Advogado
- c) - Despachante Policial credenciado pela Secretaria da Segurança Pública de S. Paulo
- 4- Escritório Profissional:** Rua Adílio Artoni nº 118 - Pres. Prudente - SP
- 5- Telefones:** (18) 4101-0468/9 9771-2973
- 6- e-mail:** claudio.brambilla@uol.com.br

Parecer n. 010/2017 - elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefones - (18) 4101-0468/ 9-9771-2973

e-mail: claudio.brambilla@uol.com.br
Presidente Prudente - Sp