

Laudo Pericial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

Imóvel Avaliando:	Lote 02 – Quadra “Q” do Jardim Green Park Residence, situado à rua: Sebastiana Athanásio Bueno, nº 204 – CEP 13186-696 – Hortolândia – SP.
Finalidade:	Determinação do valor de VENDA deste imóvel.
Magistrado:	Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito RAFAEL IMBRUNITO FLORES



Fachada do imóvel avaliando

VALOR do IMÓVEL AVALIADO:
R\$ 430.000,00
(quatrocentos e trinta mil reais)

Sumário

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	2
Sumário	3
1. Solicitante	4
2. Finalidade	4
➤ Número deste Parecer (PTAM)	4
➤ Da competência	4
➤ Partes da ABNT/NBR	5
➤ Abreviaturas	5
3. Imóvel Avaliando	6
3.1. Vistoria e registro fotográfico do imóvel avaliando	6
3.2. Descrição do imóvel	8
3.3. Características e fotos da região	9
3.4. Comentários sobre o Jardim Green Park Residence	10
3.5. Mapa de localização	11
3.6. Vista aérea	11
4. Metodologia utilizada	12
4.1. Pesquisa de mercado – Imóveis Referenciais	12
4.2. Adequações e Homogeneização de valores	13
4.3. Quanto aos preços do tipo oferta	13
4.4. Tabela de homogeneização	14
4.5. Gráfico	15
5. Resultado	16
➤ Notas	16
6. Encerramento	17
7. Anexos	18
7.1. Matrícula do Imóvel	18
7.2. IPTU – Do Imóvel	23
7.3. Certidão de Valor Venal	24
7.4. Demonstrativo de Débitos	25
7.5. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer	27

1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito RAFAEL IMBRUNITO FLORES da Comarca de Hortolândia |
Foro de Hortolândia | 1ª Vara Cível

2. Finalidade

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA**, do terreno Lote 02 – Quadra “Q”, situado à rua: Sebastiana Athanasio Bueno, nº 204 – CEP 13186-696 – Hortolândia – SP.

Imóvel este descrito nos termos da Matrícula nº 101.599 do Registro de Imóveis de Sumaré – SP, e na Prefeitura Municipal de Hortolândia IdFísico: 63100 – Inscrição do imóvel: 03.14.011.0052.001.

➤ Número deste Parecer (PTAM)

PTAM 0011965 PJP 001/2025

➤ Da competência

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

➤ Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral de “Avaliações 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;
- Parte 7: Patrimônio Histórico;

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

➤ Abreviaturas

- A.T.T. – Área Total do Terreno.
- A.T.C. – Área Total Construída.
- A.C. – Idade Aparente da Construção.
- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Art. – Artigo.
- A.T. – Área do Terreno.
- C.M² – Custo por metro quadrado.
- CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.
- CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo.
- DTC – Depreciação por tempo de Construção.
- IA – Imóvel em Avaliação.
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.
- M² – Metro Quadrado.
- MG – Média Geral.
- NBR – Normas Brasileiras.
- PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.
- R – Referenciais.
- R.F.D. – Resultado do Fator de Depreciação.
- TG – Total Geral.
- V.G.V. ou V.G.L. – Valor Global de Venda ou Locação.
- V.L. – Valor de Locação.
- V.M. – Valor Médio.
- V.V. – Valor de Venda.

3. Imóvel Avaliando

O objeto deste PTAM, avaliará o terreno Lote “02” – Quadra “Q” do Jardim Green Park Residence, situado à rua: Sebastiana Athanásio Bueno, nº 204 – CEP 13186-696 – Hortolândia – SP, propriedade de Reginaldo Damaceno Freitas, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 101.599 do Registro de Imóveis de Sumaré, nos seguintes termos:

“**IMÓVEL** Lote de terreno sob nº “02” da quadra “Q”, do loteamento denominado “**JARDIM GREEN PARK RESIDENCE**”, situado no município de Hortolândia, nesta comarca de Sumaré – SP, tem frente para a Rua 06 e mede 14,40 metros, a direita divisa com o lote 03 e mede 26,00 metros, aos fundos divisa com o lote 32 e mede 14,40 metros, a esquerda divisa com o lote 01 e mede 26,00 metros, totalizando uma área de 374,40 metros quadrados.”

3.1. Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel Avaliando.



Lote Q2



Lote Q2



Placa da rua



Playground



Churrasqueira



Quadra de Volley



Salão de festas



Salão de Jogos



Quadra de tênis



Campo de Futebol

3.2. Descrição do imóvel

O imóvel avaliando está localizado no Lote “02” – Quadra “Q” do Jardim Green Park Residence, situado à Rua: Sebastiana Athanásio Bueno, nº 204 – CEP 13186-696 – Hortolândia – SP.

Preliminares

Data da Vistoria	8 de abril de 2025
Acompanhada por	Elisangela – responsável pelo condomínio E um controlador de acesso ao qual não anotei o nome.
Endereço	Lote Q2 – Rua Sebastiana Athanásio Bueno, nº 204
Cidade – UF	Hortolândia – SP
CEP	13186-696
Matrícula	Nº 101.599 – Registro de Imóveis de Sumaré – SP
Inscrição	Do imóvel: 03.14.011.0052.001 – IdFísico 63100
Área total	374,40m ²

Sobre os Dados do Terreno

Tipo de Implantação	Condomínio horizontal
Topologia	Plana
Posição	Meio de quadra
Superfície	Seca

3.3. Características e fotos da região.

O Jardim Green Park Residence, trata-se de condomínio fechado de padrão de classe média alta.

Já está bem formado, com ocupação acima de 75% de seus lotes aparentemente bem consolidado, e aparentemente em bom estado de conservação.

Sobre a Região

Principal via próxima: Avenida: da Emancipação

Elementos valorizantes nas proximidades

Fácil acesso a avenidas e rodovias estaduais

Supermercado

Pequenos comércios

Loja de departamentos

UBS e Hospital Samaritano

Escola Estadual

Infraestrutura e Serviços Públicos

Todo o entorno em ruas pavimentadas

Redes de água e esgotos

Rede de Iluminação Pública

Rede de telefonia fixa, móvel e internet

Transporte Público Municipal

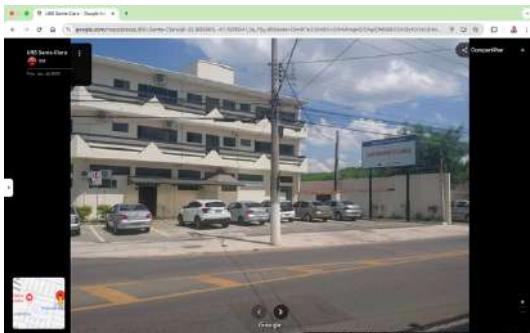
Coleta de Lixo



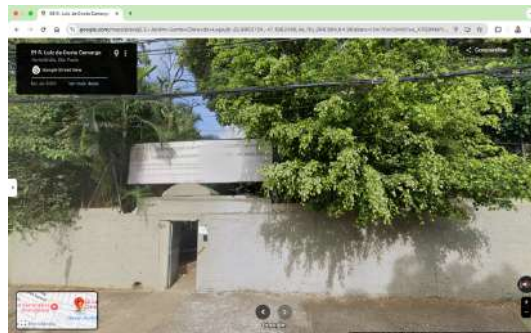
Havan – Hortolândia



Goodbom Supermercado



UBS Santa Clara



EE Jardim Santa Clara do Lago

3.4. Comentários sobre o Jardim Grenn Park Residence

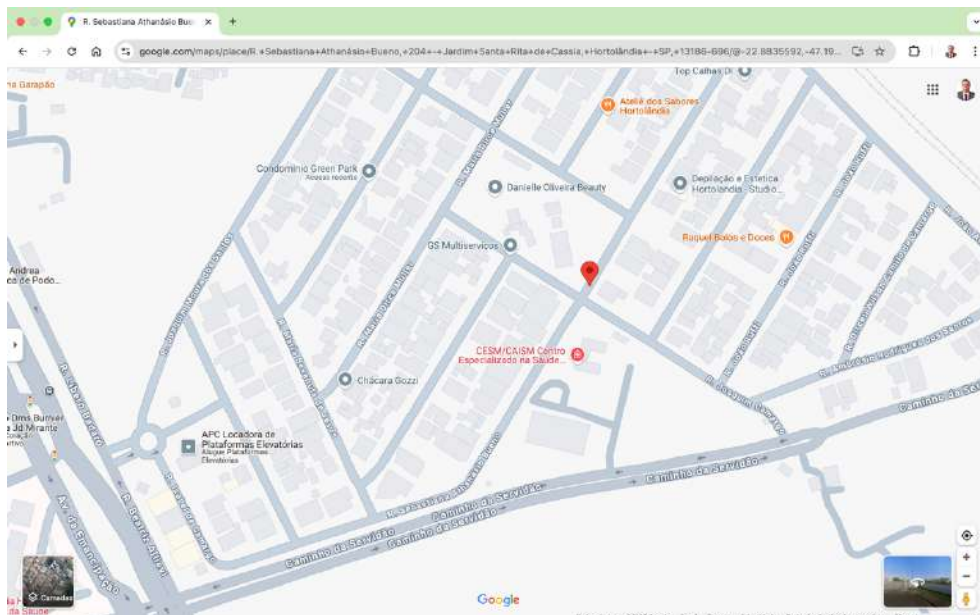
Trata-se de condomínio residencial horizontal, padrão classe média alta, já bem formado, no município de Hortolândia, pertencente à RMC.

Município que vem apresentando grande desenvolvimento e crescimento acompanhando o mesmo ritmo da região metropolitana em que está inserido.

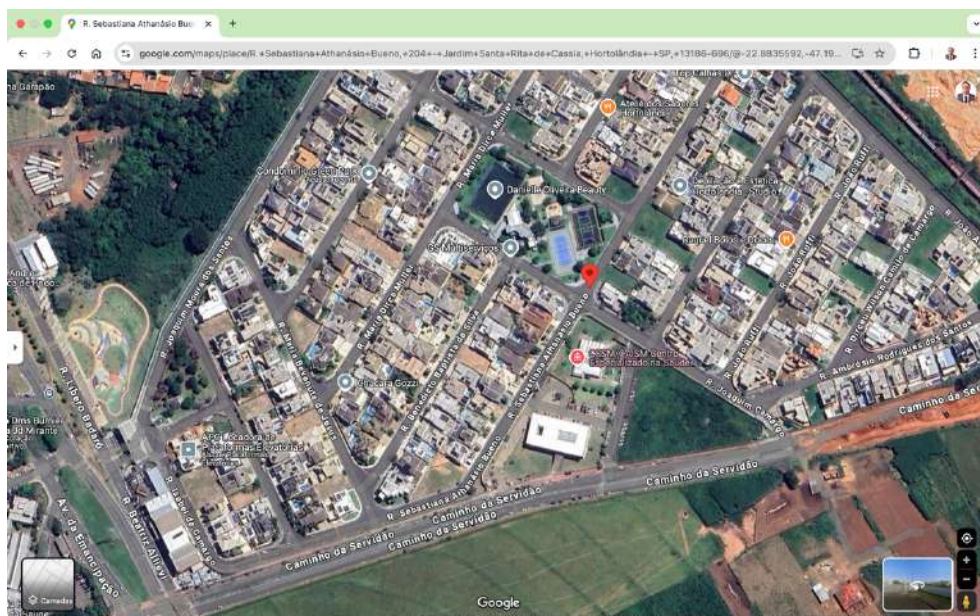
Com boas vias de acesso tanto ao centro da cidade, quanto a às principais rodovias estaduais.

Enfim, trata-se de bairro com boa procura de interessados em local agradável, e que permite fácil acesso a inúmeros confortos equivalentes a qualquer outro centro urbano bem desenvolvido.

3.5. Mapa de localização



3.6. Vista aérea



4. Metodologia utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2.011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação.

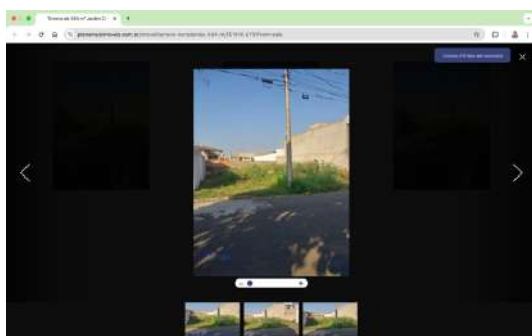
A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

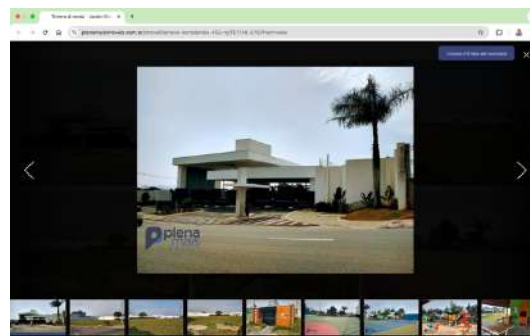
4.1. Pesquisa de mercado – Imóveis Referenciais

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.



R1 – Jardim Green Park Residence
R\$ 780.000,00 – 564,00m² Ref. TE1916
<https://www.plenamaisimoveis.com.br>



R2 – Jardim Green Park Residence
R\$ 510.000,00 – 452,00m² Ref. TE1736
<https://www.plenamaisimoveis.com.br>



R3 – Jardim Green Park Residence
R\$ 550.000,00 – 493,00m² Ref. TE1649
<https://www.plenamaisimoveis.com.br>

4.2. Adequações e Homogeneização de valores

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

4.3. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14.653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que *“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”*), segue tabela com a aplicação do fator de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

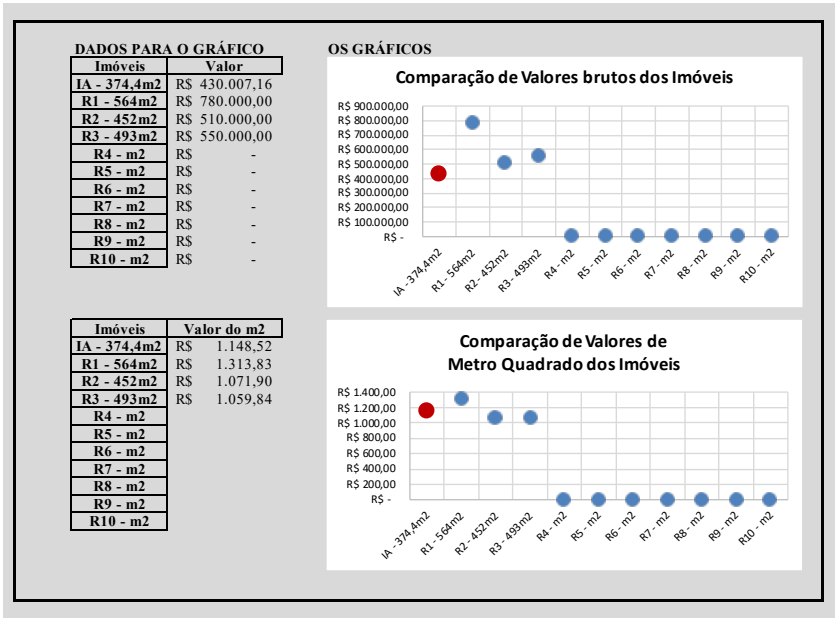
$$\text{Valor de mercado} = \text{Valor anunciado} - \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

4.4. Tabela de homogeneização

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis						
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:		Lote 02 - Quadra "Q" - Rua Sebastiana Athanasio Bueno			Cidade/UF:	
Terreno (m²):		374,4			Hortolândia - SP	
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Plena Imóveis - Ref. TE1916	564	Anúncio	R\$ 780.000,00	R\$ (39.000,00)	R\$ 1.313,83
R2	Plena Imóveis - Ref. TE1736	452	Anúncio	R\$ 510.000,00	R\$ (25.500,00)	R\$ 1.071,90
R3	Plena Imóveis - Ref. TE1649	493	Anúncio	R\$ 550.000,00	R\$ (27.500,00)	R\$ 1.059,84
R4					R\$ -	
R5					R\$ -	
R6					R\$ -	
R7					R\$ -	
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
					Total:	R\$ 3.445,57
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 1.148,52
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:					R\$ 430.007,16	

4.5. Gráfico



5. Resultado

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Adequado e Homogeneizado do Imóvel em Avaliação

R\$ 430.007,16

➤ Notas

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portando, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

6. Encerramento

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Conclusão do PTAM
VALOR do IMÓVEL AVALIADO:
R\$ 430.000,00
(quatrocentos e trinta mil reais)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever **uma possível variação de até 5%** nos valores acima expressos (**-5%** a **+5%**), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

Hortolândia, 13 de abril de 2025



Paulo José Pereira
CRECI SP 098315-F
CNAI 010654

7.2. IPTU do imóvel

PARA USO DO CORREIO 1ª 2ª Comprovante de Não Entrega ☐ ☐ Ausente ☐ ☐ Desconhecido ☐ ☐ Endereço Insuficiente ☐ ☐ Mudou-se ☐ ☐ Não procurado ☐ ☐ Não foi atendido ☐ ☐ Número Inexistente ☐ ☐ Recusou-se a receber ☐ ☐ Outros / Especificar no verso ____/____/____ Entregador Data 1ª tentativa ____/____/____ Entregador Data 2ª tentativa		 MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA RUA PROJETADA 12 (JARDIM METROPOLITAN), 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS Notificação de Lançamento de IPTU	CONTRATO ETC/DR/SP X PREFEITURA
COMPROVANTE DE ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU - EXERCÍCIO 2025			
IdFísico 63100	Inscrição do imóvel 03.14.011.0052.001	IdGuia 4673448	Status Aberto
Endereço de Entrega Destinatário: REGINALDO DAMACENO DE FREITAS Endereço: 13184-235 - AVN NELSON PEREIRA BUENO, 185 - BL 03- APTO 204 AVALON Bairro: VILA SAO FRANCISCO Cidade: HORTOLÂNDIA SP Recebedor: _____ Recebi em: ____/____/____ Rg: _____ Assinatura do Recebedor: _____			

	MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA RUA PROJETADA 12 (JARDIM METROPOLITAN), 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS	I.P.T.U. Exercício 2025 Emissão 2ª Via																				
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU		Data de Emissão: 10/04/2025																				
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 03.14.011.0052.001 IdFísico 63100 Responsável: REGINALDO DAMACENO DE FREITAS Local do Imóvel 13186-696 - RUA SEBASTIANA ATHANASIO BUENO, 204 Bairro JARDIM GREEN PARK RESIDENCE Quadra Q Lotes 2 Apartamento Bloco/Torre Pavimento Gleba Endereço de 13184-235 - AVN NELSON PEREIRA BUENO, 185 - BL 03- APTO 204 AVALON Entrega VILA SAO FRANCISCO - HORTOLÂNDIA - SP		<table border="1"> <tr> <td>UNICA 24/03/2025</td> <td>6 10/08/2025</td> </tr> <tr> <td>1 24/03/2025</td> <td>7 10/09/2025</td> </tr> <tr> <td>2 10/04/2025</td> <td>8 10/10/2025</td> </tr> <tr> <td>3 10/05/2025</td> <td>9 10/11/2025</td> </tr> <tr> <td>4 10/06/2025</td> <td>10 10/12/2025</td> </tr> <tr> <td>5 10/07/2025</td> <td></td> </tr> </table>	UNICA 24/03/2025	6 10/08/2025	1 24/03/2025	7 10/09/2025	2 10/04/2025	8 10/10/2025	3 10/05/2025	9 10/11/2025	4 10/06/2025	10 10/12/2025	5 10/07/2025									
UNICA 24/03/2025	6 10/08/2025																					
1 24/03/2025	7 10/09/2025																					
2 10/04/2025	8 10/10/2025																					
3 10/05/2025	9 10/11/2025																					
4 10/06/2025	10 10/12/2025																					
5 10/07/2025																						
Número Déb. Automático: 0009000063100 Dígito: 0		Eventos IMP TER. URBANO																				
<table border="1"> <tr> <td>Área do Terreno</td> <td>374,40</td> <td>Valor Venal Terrenal</td> <td>144.004,51</td> </tr> <tr> <td>Área Edificada</td> <td>0,00</td> <td>Valor Venal Predial</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Utilização</td> <td>1 - Terreno Sem Uso</td> <td>Valor Venal Imóvel</td> <td>144.004,51</td> </tr> <tr> <td>Fator Social</td> <td>0,90</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VF</td> <td>1,85</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Área do Terreno	374,40	Valor Venal Terrenal	144.004,51	Área Edificada	0,00	Valor Venal Predial	0,00	Utilização	1 - Terreno Sem Uso	Valor Venal Imóvel	144.004,51	Fator Social	0,90			VF	1,85			Tributados 8.314,76
Área do Terreno	374,40	Valor Venal Terrenal	144.004,51																			
Área Edificada	0,00	Valor Venal Predial	0,00																			
Utilização	1 - Terreno Sem Uso	Valor Venal Imóvel	144.004,51																			
Fator Social	0,90																					
VF	1,85																					
DESCONTO NA COTA ÚNICA (IPTU) DE 9% Obs.: Somente para imóveis sem débitos anteriores.		Total Lançado 8314,76 Valor Cota Única 8314,76 IPTU – LC 110/2021 Art. 219 a 226 e LC 106/2020 TMRS – Lei 4062/2022																				

7.3. Certidão de Valor Venal

	MUNICIPIO DE HORTOLANDIA RUA PROJETADA 12 (JARDIM METROPOLITAN), 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400		
	SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 11383/2025			
Número do Processo: / Interessado: Internet			
Certifica que compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de calculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:			
Inscrição 03.14.011.0052.001 IdFísico 63100 Situação: Ativo			
Empreendimento		Bloco Torre	
Pavimento		Apartamento	
Gleba			
Local do Imóvel 13186-696 - RUA SEBASTIANA ATHANASIO BUENO, 204			
Bairro JARDIM GREEN PARK RESIDENCE		Quadra: Q	Lote: 2
Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial	144.604,51
Área Terreno	374.40	Valor Venal Predial	0,00
Área Edificada	0.00	Valor Venal Excesso	0,00
		Valor Venal Imóvel	144.604,51
HORTOLANDIA, 10 de Abril de 2025 Esta Certidão é valida até:10/10/2025			
Data Geração: 10/04/2025		Data Emissão: 10/04/2025	
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www2.hortolandia.sp.gov.br/			
Identificação 223840			
Número da Certidão: 11383/2025		Chave validação: FWTIB-JZBPB	
Controle: 63100			
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.			

7.4. Demonstrativo de Débitos



PREFEITURA DE HORTOLÂNDIA

Extrato de lançamentos ativos e não negociados

Observação: Lançamentos apresentados no extrato conforme fase do débito selecionada: Em cobrança e Dívida ativa e Execução fiscal



Emissão: 10/04/2025 10:53:03

Usuário: Gabriela Larissa Santos Meneguete Roiger

CONTRIBUINTE(S)

Contribuinte: REGINALDO DAMAZENO DE FREITAS Número do Contribuinte: 111071

Documento: CPF: 263.579.818-42 Vínculo: Proprietário

CADASTRO

Inscrição: 03.14.011.0052.001 Origem: IMOBILIÁRIO Código do cadastro: 63100

Endereço: RUA SEBASTIANA ATHANASIO BUENO, 204 - JARDIM GREEN PARK RESIDENCE - HORTOLÂNDIA/SP CEP: 13186-696

Em cobrança												
Número do lançamento	Exercício	Tributo	Situação	CDA	Nr. Processo	Data do lançamento	Valor Original	Principal(R\$)	Correção(R\$)	Multa(R\$)	Juros(R\$)	Saldo a pagar(R\$)
4623448	2025	9 - IPTU	Ativo			11/02/2025	R\$ 8.314,76	R\$ 8.314,76	R\$ 0,00	R\$ 16,63	R\$ 8,31	R\$ 8.339,70
Total em Em cobrança							R\$ 8.314,76	R\$ 8.314,76	R\$ 0,00	R\$ 16,63	R\$ 8,31	R\$ 8.339,70

Dívida ativa												
Número do lançamento	Exercício	Tributo	Situação	CDA	Nr. Processo	Data do lançamento	Valor Original	Principal(R\$)	Correção(R\$)	Multa(R\$)	Juros(R\$)	Saldo a pagar(R\$)
3264378	2021	11 - IPTU	Ativo	732632/2021		23/12/2020	R\$ 5.859,54	R\$ 5.859,54	R\$ 1.684,01	R\$ 150,90	R\$ 1.986,06	R\$ 9.610,51
3502520	2022	11 - IPTU	Ativo	768353/2022		13/01/2022	R\$ 6.812,29	R\$ 6.812,29	R\$ 1.107,30	R\$ 158,40	R\$ 1.326,70	R\$ 9.405,69
3825730	2023	9 - IPTU	Ativo	796925/2023		10/01/2023	R\$ 7.576,04	R\$ 7.576,04	R\$ 740,71	R\$ 166,30	R\$ 894,06	R\$ 9.377,11
4155855	2024	9 - IPTU	Ativo	856147/2024		16/01/2024	R\$ 8.327,18	R\$ 8.327,18	R\$ 405,50	R\$ 174,70	R\$ 414,80	R\$ 9.322,13
Total em Dívida ativa							R\$ 28.576,00	R\$ 28.576,00	R\$ 3.937,52	R\$ 650,30	R\$ 4.551,62	R\$ 37.715,44

PREFEITURA DE HORTOLÂNDIA

Extrato de lançamentos ativos e não negociados

Emissão: 10/04/2025 10:13:03

Usuário: Gabriela Carreira Santos Mendonça Borges

Observação: Lançamentos apresentados no extrato conforme fase do débito selecionada: Em cobrança e Dívida Ativa e Execução fiscal

Execução fiscal												
Número do lançamento	Exercício	Tributo	Situação	CDA	Nr. Processo	Data de lançamento	Valor Original	Principal(R\$)	Correção(R\$)	Multa(R\$)	Juros(R\$)	Saldo a pagar(R\$)
1329415	2013	1011 - LP.T.U	Ativo	434946/2014	15040112920198260229	14/12/2012	R\$ 3.750,14	R\$ 3.102,86	R\$ 3.028,59	R\$ 122,87	R\$ 7.000,99	R\$ 13.304,87
1409933	2014	1011 - LP.T.U	Ativo	11328/2014	15045408220188260229	12/12/2013	R\$ 4.010,93	R\$ 4.010,93	R\$ 3.483,04	R\$ 149,93	R\$ 7.753,73	R\$ 15.437,63
1606450	2015	1011 - LP.T.U	Ativo	6503/2015	15045408220188260229	08/12/2014	R\$ 4.274,05	R\$ 4.274,05	R\$ 3.219,92	R\$ 149,93	R\$ 6.887,64	R\$ 14.531,54
2007327	2016	11 - LP.T.U	Ativo	14304/2016	15045408220188260229	19/02/2016	R\$ 4.721,53	R\$ 4.721,93	R\$ 2.771,87	R\$ 149,92	R\$ 5.995,05	R\$ 13.638,77
2171415	2017	11 - LP.T.U	Ativo	551371/2017	15139235020198260229	24/02/2017	R\$ 5.051,93	R\$ 5.051,93	R\$ 2.441,87	R\$ 149,92	R\$ 5.095,78	R\$ 12.739,50
2388569	2018	11 - LP.T.U	Ativo	587521/2018	15056888920128260229	02/01/2018	R\$ 5.191,45	R\$ 5.193,45	R\$ 2.300,55	R\$ 149,93	R\$ 4.189,81	R\$ 11.833,76
2800196	2019	11 - LP.T.U	Ativo	614684/2019	15056888920128260229	01/01/2019	R\$ 5.401,72	R\$ 5.403,72	R\$ 2.090,20	R\$ 149,90	R\$ 3.259,86	R\$ 10.903,68
3104559	2020	11 - LP.T.U	Ativo	684251/2020	15056888920128260229	26/12/2019	R\$ 5.580,51	R\$ 5.580,51	R\$ 1.913,51	R\$ 149,90	R\$ 2.635,42	R\$ 10.259,34
Total em execução fiscal								R\$ 37.335,18	R\$ 21.249,55	R\$ 1.172,10	R\$ 42.888,26	R\$ 102.645,09

Despesas processuais

Processo	Data do ajustamento	Ver	Despesas processuais	Honorários	Custas	Total despesas
1504011-29.2019.8.26.0229	09/12/2019	SEF-SETOR DE EXECUÇÕES F	R\$ 21,20	R\$ 1.330,48	R\$ 185,10	R\$ 1.536,78
1513923-50.2019.8.26.0229	23/12/2019	SEF-SETOR DE EXECUÇÕES F	R\$ 21,20	R\$ 1.273,95	R\$ 185,10	R\$ 1.480,25
1505688-89.2021.8.26.0229	17/11/2021	SEF-SETOR DE EXECUÇÕES F	R\$ 17,10	R\$ 3.299,67	R\$ 509,65	R\$ 3.836,42
1304540-82.2018.8.26.0229	07/12/2018	SEF-SETOR DE EXECUÇÕES F	R\$ 21,20	R\$ 4.360,79	R\$ 0,00	R\$ 4.381,99
Totais			R\$ 90,70	R\$ 10.264,89	R\$ 879,85	R\$ 11.235,44

Resumo Total

Total de lançamentos ativos(não negociados)

Principal	Correção	Multa	Juros	Saldo a pagar
R\$ 74.226,94	R\$ 25.187,67	R\$ 1.819,03	R\$ 47.488,19	R\$ 148.704,23

Valores apresentados sem incidência dos honorários, que serão acrescidos na efetivação da negociação junto à Administração.

"Esse extrato não apresenta lançamentos suspensos e não comprova a inexistência de eventuais débitos com a Administração"

7.5. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

Paulo José de Carvalho e Silva Pereira

Avenida Maria Emília Alves dos Santos
De Angelis, nº 324 – 13044-163
Parque Prado – Campinas – SP
19 99606-3728

CRECI 098315-F
CNAI 010654
paulojose2002@creci.org.br
pjcspereira@gmail.com

Habilidades Profissionais

Profissional liberal, trabalhando **EXCLUSIVAMENTE** com avaliações imobiliárias – PTAM, em Processos Judiciais, nomeado pelo Juiz / Juíza, como **PERITO**.

Experiência

➤ Avaliações imobiliárias

Setembro de 2019 – em atividade. Em varas judiciais na Região Metropolitana de Campinas. Tendo atuado nos seguintes PJ:

⇒ 0000784-35.2021.8.26.0650	⇒ 1004199-97.2017.8.26.0084
⇒ 1007095-13.2014.8.26.0604 – AJG	⇒ 0002093-28.2020.8.26.0650
⇒ 1002269-87.2020.8.26.0650	⇒ 0009203-04.2012.8.26.0248 – AJG
⇒ 1000411-84.2021.8.26.0650	⇒ 0010042-13.2017.8.26.0229
⇒ 1002867-75.2019.8.26.0650	⇒ 0002759-70.2020.8.26.0604 – AJG

➤ Nas seguintes Comarcas / Varas Judiciais / Juiz / Juíza

Valinhos	Valinhos – 3ª Vara	Marcia Yoshie Ishikawa
Campinas	Vila Mimosa – 3ª Vara	Cássio Modenesi Barbosa
Sumaré	Sumaré – 1ª Vara Cível	Ana Lucia Granziol
Hortolândia	Hortolândia – 3ª Vara Cível	Marta Brandão Pistelli
Indaiatuba	Indaiatuba – 3ª Vara Cível	Thiago Mendes Leite do Canto
Itatiba	Itatiba – 1ª Vara Cível	Renata Heloisa da Silva Salles
Indaiatuba	Indaiatuba – 3ª Vara Cível	Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

➤ Formação acadêmica

CESUMAR – CENTRO DE ENSINO SUPERIOR DE MARINGÁ LTDA – EAD
SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – 2018 – 2019

Respostas ao quesito da Exequente – página / fls. 156

1. O quesito principal a ser respondido está vinculado ao valor de mercado do imóvel.
Resposta: R\$ 430.000,00.