



TARIK BISPO
Avaliações e Perícias



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM TB 04/2023
Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Padre Luciano Ronge, lote nº 08, Quadra 36-A, Jardim Suarão, Itanhaém, CEP: 11740-000

Finalidade do Laudo: Determinação do valor mercadológico

Processo nº: 1384-66.2003.8.26.0301

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Banco Nossa Caixa S/A

Requerido: Wilson Tadeu Beluso

Perito Avaliador: Tarik David Lins Bispo **CRECI/SP:** 255133-F **CNAI:** 43709

Jarinu/SP
Dezembro 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 05/06/2024 às 13:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001384-66.2003.8.26.0301 e código U1oH9sOW.



1. SOLICITANTE

Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1384-66.2003.8.26.0301, tendo como Requerente o Banco Nossa Caixa S/A.

2. FINALIDADE

Este Laudo Pericial tem por finalidade determinar o valor de mercado do terreno situado à Rua Padre Luciano Ronge, lote nº 08, Quadra 36-A, Jardim Suarão, Itanhaém, CEP: 11740-000, de propriedade do Sr. Wilson Tadeu Beluso, brasileiro, RG nº 6236511- SP, CPF nº 572.627.058-49, divorciado, imóvel este descrito nos termos da Matrícula nº 202.026, Cadastro nº 021.234, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Itanhaém/SP como contribuinte municipal - Cadastro: 29534 e Inscrição Cadastral: 035.036.008.0000.021234

3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM - TB 04/2023

4. DA COMPETÊNCIA

Este laudo está em conformidade com a Lei 6530, 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 Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, 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"

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "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 146534.

6. 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
- AT** -Área do terreno
- C.M²** -Custo por metro quadrado
- CNAI** -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- CRECI/SP** -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- DTC** – Depreciação por Tempo de Construção
- IA** -Imóvel em Avaliação
- IPTU** -Imposto predial, territorial e 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 da venda ou locação
- V.L** -Valor da locação
- V.M** -Valor médio
- V.V** -Valor de venda



7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade do Sr. **WILSON TADEU BELUSO**, brasileiro, RG nº 6236511- SP, CPF nº 572.627.058-49, divorciado, é um **LOTE DE TERRENO, N. 08, QUADRA 36-A, JARDIM SUARÃO, ITANHAÉM/SP**, e encontra-se registrado sob a Matrícula de nº **202.026**, Cadastro nº **021.234**, do **Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém** nos seguintes termos:

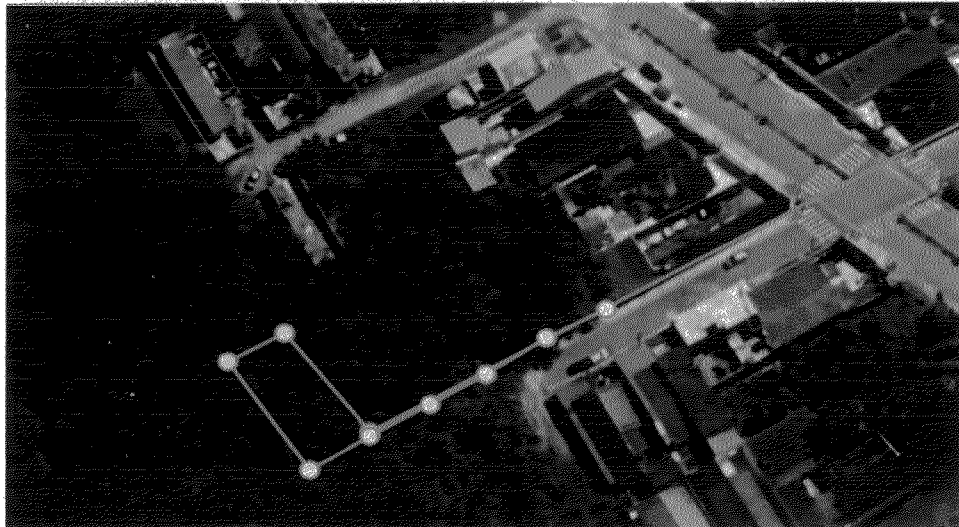
"O lote de terreno sob o nº 08 da quadra 36-A, do JARDIM SUARÃO, no município de Itanhaém, medindo 12,00m, de frente para a Rua Padre Luciano Ronge, esquina com a Rua Paiva Meira, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando o lado direito com o lote 09, do lado esquerdo com a Rua Paiva Meira e nos fundos com o lote 01, encerrando a área de 300,00 m²."

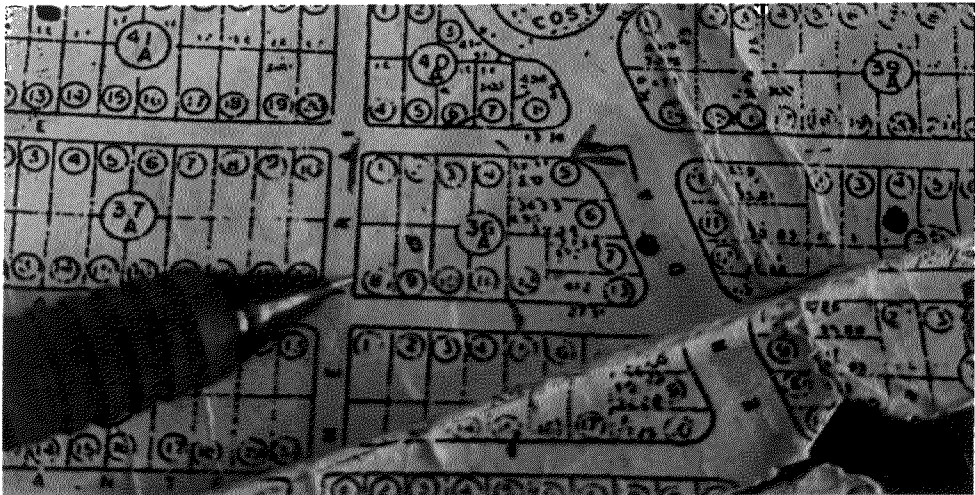
8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in loco" por este subscritor, no dia **07/11/2023**, às **15h**, data comunicada previamente às partes através de petição de fls. nº 374. O objetivo da vistoria é identificar os elementos físicos e aspectos essenciais, estado e suas características, a fim de possibilitar a definição do método de avaliação e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados

OBS: No dia anterior à vistoria, foi efetuado um contato telefônico com o escritório Olímpio de Azevedo Advogados, informando sobre a minha ida para esta diligência.

O lote está situado em uma região de mata, conforme evidenciado pela imagem do Google Earth abaixo. Não sendo possível capturar uma fotografia abrangente do terreno, dificultando também a verificação total da área.





LOCALIZAÇÃO DA QUADRA E DO LOTE NO MAPA

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

SOBRE O TERRENO

Frente	12 m
Orientação Cardel	Sul em relação à Rua Padre Luciano Ronge
Extensão	300 m²
Topologia	Plano
Posição	Lote nº 08 - Quadra 36 A

9.1. REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL AVALIANDO



RUA PADRE LUCIANO RONGE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 05/06/2024 às 13:53.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00003382-66/2003 e o código 0104H9SOW.



AO FINAL DESTES MURO, À DIREITA, INICIA-SE O **LOTE Nº 10** EM DIREÇÃO À MATA. NA SEQUÊNCIA, EM ORDEM DECRESCENTE, TEMOS O **LOTE Nº 09** E O **LOTE Nº 08**, SENDO ESTE ÚLTIMO O OBJETO DESTA AVALIAÇÃO. ESSES LOTES ESTÃO COMPLETAMENTE SITUADOS NA MATA, SEM ACESSO.





RUA PADRE LUCIANO RONGE EM DIREÇÃO À AVENIDA IPIRANGA

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Rua Padre Luciano Ronge, lote nº 08, Quadra 36-A, Jardim Suarão, Itanhaém, CEP: 11740-000 num quarteirão entre a Rua Padre de Conde e a Rua Padre Arnaldo Dantas, e transversal a Avenida Ipiranga, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a região

Zoneamento: Z2-05
Principal avenida próxima: Av. Ipiranga

Elementos valorizantes nas proximidades

Rodovia Padre Manoel da Nóbrega
Restaurantes e lanchonetes
Praia
Pontos de ônibus
Supermercados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 05/06/2024 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.sp.jus.br/pastadigital/pg/autenticador.jspx, informe o código 255133-6/2023-8 e o código 43709.



Colégios de ensino fundamental e médio
Creches
Posto de Saúde
Farmácia
Comércios como armazéns de construção, oficinas, entre outros.

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia e internet
Rede de eletricidade, água e esgoto

OBS: Devido a localização deste lote, os serviços públicos podem apresentar alguma limitação no fornecimento.

11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de nº 202.026, no Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém - Estado de São Paulo e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o **Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores**, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

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 nesta situação.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

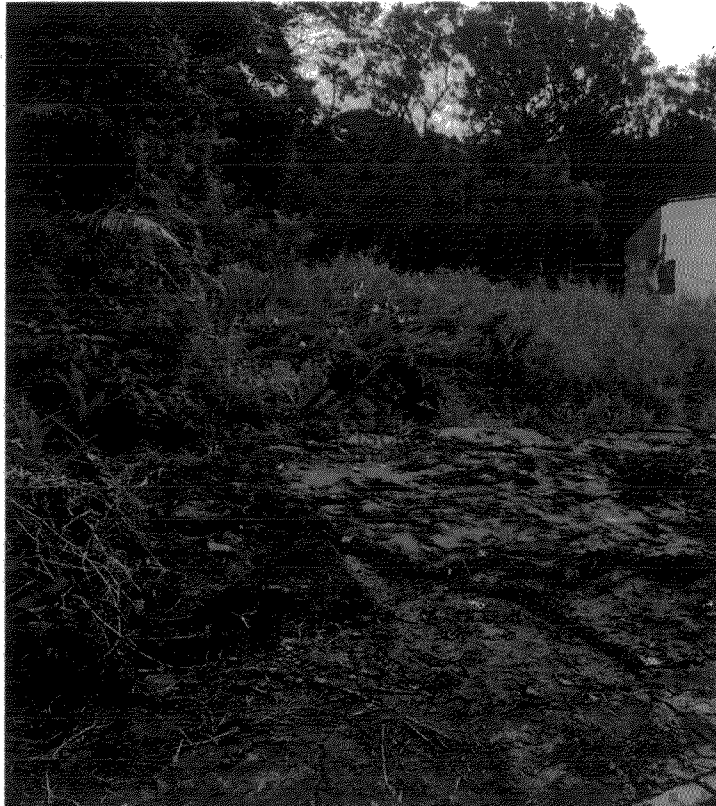
A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

**15.1. R1 – Imóvel Referencial 1**

Rua Cardeal Mota, Jardim Suarão, Itanhaém-SP

R\$ 90.000,00 - Área: 312 m² (com licenciamento ambiental)

Imóvel à venda na Luiz Braz Imóveis e Administração CRECI 33546-F Tel. (13) 99611-4451

15.2. R2 - Imóvel Referencial 2

Rua D. José Varani, Jardim Suarão, Itanhaém-SP

R\$ 85.000,00 - Área 300 m²

Imóvel à venda na Ruzicka Imóveis CRECI 160277-F Tel. (13) 3396-9480

[illegible]

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

16.1. 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.



16.2. Quanto ao saneamento e fatores

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Urbanização (possib. imediata construção, com licenciamento ambiental)

16.2.1 Tabela de homogeneização e verificação de valores:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	288,46	0,90	0,50	0,50	64,90
2	283,33	0,90	0,50	1,00	127,50
3	266,67	0,90	0,50	0,50	60,00

Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 84,13$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 37,64$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: **VC = 1,38**

Amostra 1: $d = |64,90 - 84,13| / 37,64 = 0,51 < 1,38$

(amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |127,50 - 84,13| / 37,64 = 1,15 < 1,38$

(amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |60,00 - 84,13| / 37,64 = 0,64 < 1,38$

(amostra pertinente)

16.2.2 Intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 84,13 - 1.89 \times 37,64/\sqrt{(3 - 1)} = 33,84$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 84,13 + 1.89 \times 37,64/\sqrt{(3 - 1)} = 134,43$$

16.2.3 Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 75,72 a R\$ 92,55

16.2.4 Valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 64,90 (amostra 1); 63,75 (amostra 2); 60,00 (amostra 3).

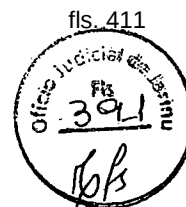
Valor unitário do imóvel avaliando: **R\$ 84,13**

16.3 Resultado auferido

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 laudo, conforme segue.

$$\begin{aligned} \text{Valor final} &= \text{Valor unitário} \times \text{área} \\ \text{Valor final} &= R\$ 84,13 \times 300,00 = R\$ 25.240,38 \end{aligned}$$

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 25.240,38
--	----------------------



17. 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.

Portanto, 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.

Porém, é importante destacar que, na data da vistoria em 07/11/2023, o lote encontrava-se integralmente situado em uma região de mata, uma condição bastante comum neste bairro. **A área encontrava-se inacessível.** Também foi constatado que, semelhante a outros terrenos, o imóvel avaliando possui documentação em ordem, mas não possui licenciamento ambiental.

Devido às burocracias para a regularização junto à Prefeitura do município e, posteriormente, junto à CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, algumas imobiliárias não demonstram interesse em intermediar as vendas desses lotes, o que resulta na ausência de divulgação. Quando surge alguma oportunidade de negócio, geralmente está relacionada a compensação ambiental. Consequentemente, os valores praticados podem diminuir de forma significativa, pois, em geral, são baseados apenas no **valor venal**.

Nesta avaliação, foi considerada a proximidade do imóvel avaliando em relação à rua asfaltada, que é de aproximadamente 36 metros para obter acesso total ao terreno. Destaca-se a importância da regularização do acesso, bem como a obtenção do licenciamento ambiental junto aos órgãos responsáveis, visando uma possível valorização comercial.

18. CONCLUSÃO

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 com Homogeneização por Fatores 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 Laudo:

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.

Atenciosamente,

TARİK DAVID LINS BISPO
CRECI/SP 255133-F
CNAI - 43709





19. ANEXOS

19.1 Matrícula do Imóvel:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAEUM
Oficial Bel. Elbert Jacinto Pedro Cervantes
Avenida Pedro de Toledo, 135, Centro - Itanhaém-SP - site: www.cris.com.br

MATRÍCULA N.º 202.026
CADASTRO N.º 021.234
LOTE 08 QUADRA 35-A RUA PE. LUCIANO BONGE

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
JARDIM BUAÃO
FOLHA N.º

IMÓVEL: O lote de terreno sob n.º 08 da quadra 35-A, do JARDIM BUAÃO, do Município de Itanhaém, medindo 12,00m. de frente para a Rua Pedro Luciano Bonge, esquina com a Rua Paiva Meira, por 25,00m. de frente, confrontando do lado direito com o fundo a mesma medida da Rua Paiva Meira e do lado esquerdo com o lote 09, do lado esquerdo com o lote 01, encostando a área de 300,00m².

PROPRIETÁRIO: BRUNO BELLUZZO, brasileiro, RG. 1.064.212-SP, CIG. 124.414.648-97, casado pelo regime da comunhão de bens com MARIA DOS PRAXERES LIMA BELLUZZO, domiciliada em São Paulo, na Avenida Paulista, 203.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.º 11.275.124-11-1970, desta Itanhaém, 29 de agosto de 2001.

O Escrevente Autorizado

Av.1 - Itanhaém, 29 de agosto de 2001.

Procede-se a esta averbação nos termos do Formal de Partilha extraído dos autos de Inventário (Proc. n.º 2145/95) das bens deixados por falecimento de BRUNO BELLUZZO, expedido em 07 de junho de 1996 e de 1998 e em 05 de dezembro de 2000, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara do Cartório do 8º Ofício Cível de Santo André-SP e do Requerimento de cancelamento de BRUNO BELLUZZO, ocorrido em 07 de novembro de 1993, conforme provém com a Carteira de Óbito n.º 1.628, expedida em 10 de maio de 1995, pelo Cartório do Registro Civil de 9º Subdistrito - São Paulo.

O Escrevente Autorizado

Av.2 - Itanhaém, 29 de agosto de 2001.

Nos termos do Formal de Partilha referido na Av.1, o imóvel coube em pagamento a viúva meira MARIA DOS PRAXERES LIMA BELLUZZO, portuguesa, RG. 124.175.448-43 e a herdeira VERA LUCIA BELLUZZO, brasileira, solteira, corretores de imóveis, RG. 4.274.398 e CPF. 839.270.858-04, domiciliadas à Rua Buarão, n.º 52, Santo André-SP, na proporção de metade ideal 1/4 cada.

O Escrevente Autorizado

Av.3 - Itanhaém, 22 de outubro de 2001.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 05 de outubro de 2001, das partes do 3º Tabelião de Itanhaém-SP, livro 918, pag. 252/253, as Proprietárias qualificadas no R.2, venderam o imóvel a WILSON TADEU BELLUZZO, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, RG. 6.236.511-SP, RG. 172.627.038-49, domiciliado na Avenida Artur Bernardes, n.º 340, Vila Rica - Jarinu-SP, pelo preço de R\$ 500,00.

O Escrevente Autorizado

Av.4 - Itanhaém, 02 de setembro de 2015.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução nº 000638-04.2001.8.26.0301, no qual o Devedor é WILSON TADEU BELLUZZO, CPF. 805.911.008-00, emitida em 02 de setembro de 2015, como Exequente: BANCO MÓSSA CAIXA S/A, CNPJ. 13.073.304/0001-10 e como Executadas: WILSON TADEU BELLUZZO, CPF. 805.911.008-00, emitida em 02 de setembro de 2015 e WILSON TADEU BELLUZZO, CPF. 805.911.008-00, emitida em 02 de setembro de 2015.

- continua no verso -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAEUM
 Oficial Bel. Eibert Jacinto Pedro Carvantes
 Avenida Pedro de Toledo, 135, Centro - Itanhaém-SP - site: www.crrp.com.br

Em 13 de agosto de 2015, pela Vara do Ofício Judicial - Jarinu - (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca de Arribáia-SP; Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca de Arribáia-SP; Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca de Arribáia-SP) eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, em 06/08/2015, Valor da Divida: R\$ 23.924,30. Data do Auto ou Tarefa: 06/08/2015. (Protocolo nº: 436502 - 13/08/2015). Depositário: WILSON TADEU BELUSO. O Escrevente Autorizado

ULTIMO ATO NESTA DATA

19.2 Inscrição Cadastral e Valor Venal:



GCASPP

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - SINTÉTICA - 2024

ID: rita.berardo

24/11/23 15:27

Exercício: 2023

Página: 1/1

DADOS DO IMÓVEL			
NP CADASTRO 29534	INSCRIÇÃO CADASTRAL 035.036.008.0000.021234	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR 36-A 008
ÁREA DO TERRENO 300,0000	ÁREA CONSTRUÍDA 0,0000	SITUAÇÃO REGISTRO	
LOGRADOURO 951 RUA PADRE LUCIANO RONGE			NÚMERO
COMPLEMENTO	ANDAR	APTO:	
BAIRRO 35 JARDIM SUARÃO	CEP 11740-000		
LOTEAMENTO JARDIM SUARÃO	QUADRA 36-A	LOTE 008	
VL Venal Terreno: R\$ 962,22	VL Venal Construção: R\$ 0,00	VL Venal Total: R\$ 962,22	
DADOS DO PROPRIETÁRIO			
PROPRIETÁRIO 185229 WILSON TADEU BELUSO			
ENDEREÇO DE ENTREGA			
LOGRADOURO AVENIDA ARTUR BERNARDES 348			NÚMERO 348
COMPLEMENTO	ANDAR	APTO:	BLOCO CEP 13240-000
BAIRRO VILA RICA	CIDADE JARINU SP		

Total de Registros: 1



19.3 Extrato IPTU:

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAÉM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

EXTRATO RESUMO:

Cadastro: 29534
Proprietário: WILSON TADEU BELUSO
Endereço do Imóvel: RUA PADRE LUCIANO RONGE
Endereço da Entrega: AVENIDA ARTUR BERNARDES, 348 - VILA RICA - JARDIM/SP Cep: 13240-000

Inscrição Cadastrel: 035.036.008.0000.021234
Inscrição Anterior: 36-A-008

Compreendedor: JARDIM SUARÃO
Quadra: 36-A
Lote: 008

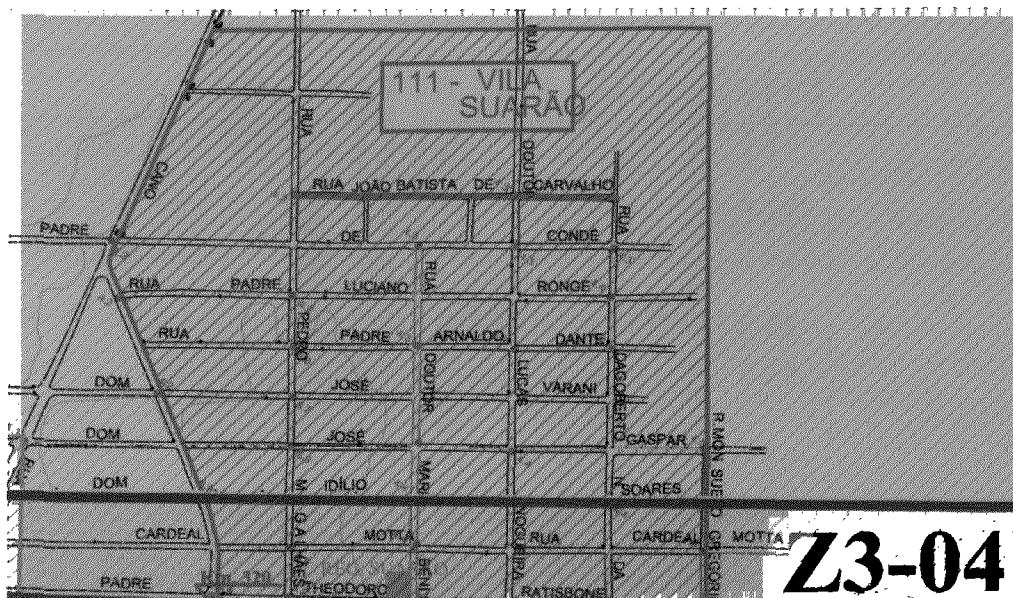
ID: rta.berardo
24/11/23 15:28
Exercício: 2023
Página: 1/1

DEMONSTRATIVO DO EXERCÍCIO													
Grupo	Exerc	Serção	Part.	Artes	Vencimento	Princpal	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Pagamento	Cancelamento	Valor Pago
IPTU	2024	Rentl	Unica	48677153	22/01/2024	103,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	2024	Rentl	1	48677152	20/02/2024	105,05	0,00	0,00	0,00	105,05	0,00	0,00	0,00
Total:						105,05	0,00	0,00	0,00	105,05			0,00

DEMONSTRATIVO(DA(S) DIVIDA(S))													
Grupo	Exerc	Datada	Processo Juridico	Inscrito	Valor/Cont.	Acordo/Cancelamento	Partidao	Princpal	Multa	Juros	Correção	H/C/R	Total Devido
D.A. IPTU	2006	777852	-	22,95	0,00			22,95	2,87	116,47	34,43	0,00	176,72
Total:				22,95	0,00			22,95	2,87	116,47	34,43	0,00	176,72

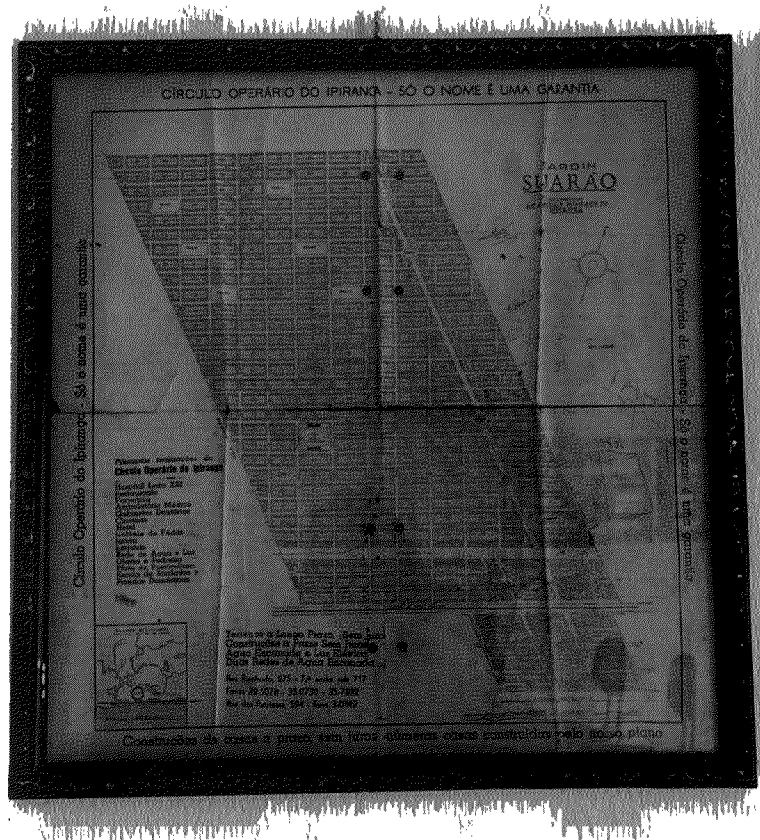
DEMONSTRATIVO DO(S) PARCELAMENTO(S) EM PAGAMENTO												
Processo	Dt. Processo	Ptmetra Part.	Ultima Part.	Qt. Part.	VL Parcelamento	Pagos	VL Pago	Cancelados	Dt. Cancel.	VL Cancelado	Vencidos	Total Devido
4792273/2006	08/03/2006	15/03/2006	15/03/2006	1	25,94	1	26,03	0		0,00	0	0,00
4810656/2007	03/01/2007	20/01/2007	20/01/2007	1	25,69	1	25,69	0		0,00	0	0,00
7125800/2003	01/01/2005	30/07/2004	30/07/2004	1	56,41	1	47,21	0		0,00	0	0,00
Total:					110,04		98,93			0,00		0,00

19.4 Zoneamento:



Z2-05 próximo ao Z3-04

19.5 MAPA ANTIGO COM AS QUADRAS E SEUS RESPECTIVOS LOTES:



**19.6 Currículo profissional do emissor deste Laudo:****Nome:** TARIK DAVID LINS BISPO**Qualificação:** Corretor de Imóveis e Perito Avaliador de Imóveis**CRECI:** 255133-F - 2ª Região (São Paulo)**CNAI:** 43709**Endereço:** Rua Sol, 263. Apto 166 Bl 02, Jardim Tupanci, Barueri/SP**Telefone:** (11) 97024-3522**E-mail:** tarikbispo@gmail.com**Habilidades Profissionais**

Experiência na área imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2021 em empresas como Ekko Group, SF Consultoria Imobiliária e Zero11 Imobi. Como perito avaliador de imóveis, possui nomeações no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP e tem atuado também na esfera privada. Atualmente é proprietário da TARBI Imobitech, empresa do ramo imobiliário especializada em avaliações e perícias, bem como locação, vendas e administração de imóveis.

Formação Acadêmica

- Gestão de Pessoas (Faculdade Boa Viagem - 2014).

Formação Técnica

- Técnico em Transações Imobiliárias (INED - 2022)
- Avaliação Imobiliária - CRECI/SP 2023
- Inferência Estatística - CRECI/SP 2023
- Documentação Imobiliária - CRECI/SP 2023
- Fotografia Imobiliária - CRECI/SP 2022
- Calculadora HP12C - CRECI/SP 2022
- Locação e Administração de Imóveis - CRECI/SP 2023
- Lucro Imobiliário - CRECI/SP 2022
- Perito Judicial- CRECI/SP 2022
- Prevenção à Lavagem de Dinheiro - CRECI/SP 2023