PARECERES TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100

Exequente: **TIM S.A.**

Executado: **DM5 Comércio e Representação Ltda e outros**

Assistência Técnica da TIM

Objetivo

Apresentação dos Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica de forma a cumprir ao determinado pelo MM. Juízo na decisão de fls. 710 e 711, especialmente quanto ao trecho disposto a seguir:

> Conquanto a avaliação seja atribuída em regra ao oficial de justiça (artigo 870, "caput", CPC), a experiência forense demonstra que referido servidor não tem formação adequada para a avaliação de maquinários, bens de raiz, dentre outros.
>
> Por isto, faculto ao(à) exequente a, no prazo de 15 dias, **comprovar** o valor de mercado dos imóveis, trazendo aos autos a declaração de três corretores imobiliários, servindo a média como referência, garantindo-se, assim, a celeridade na tramitação do feito, ou **requerer** a avaliação pericial (artigo 870, parágrafo único, CPC).

Fls. 711

Desenvolvimento

Tendo em vista o comando judicial, foram realizadas as avaliações dos dois imóveis, um localizado em S. Paulo e outro, em Curitiba, cada um por três diferentes corretores.

Os endereços dos imóveis são:

- São Paulo:

Apartamento nº 1502, localizado no 15º andar do Edifício Jardin de Giverny, situado a Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 57 na Vila Andrade, Santo Amaro, S. Paulo;

- Curitiba:

Residência nº 01 do Condomínio Crystal Living, situado à rua Eunice Weaver, nº 130 – bairro Seminário, Curitiba/PRr.

Todos os corretores que exararam os PTAMs são devidamente credenciados junto aos respectivos CRECIs, bem como possuem habilitação para realizar a avaliação mercadológica do imóvel, dispondo de CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), bem como as avaliações seguiram em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis e Avaliador para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração, harmonizado com a NBR 14653:2.

Valores Encontrados nas Avaliações Realizadas

Os Quadros I e II resumem os valores encontrados em cada um dos PTAMs elaborados.

Quadro I: Valores de Avaliação para o imóvel localizado em São Paulo

	Corretor Avaliador	Avaliação do Imóvel em São Paulo
PTAM 1	Diego Pinto	R$ 1.390.000,00
PTAM 2	Rodolfo Veronesi	R$ 1.600.000,00
PTAM 3	Andreia Tancredo	R$ 1.329.000,00
Média Aritmética		**R$ 1.439.666,67**

Quadro II: Valores de Avaliação para o imóvel localizado em Curitiba

	Corretor Avaliador	Avaliação do Imóvel em Curitiba
PTAM 1	Dalton Vallim	R$ 2.865.869,73
PTAM 2	Haroldo Portugal	R$ 2.690.000,00
PTAM 3	Marcia Zolnir	R$ 2.158.706,91
Média Aritmética		**R$ 2.571.525,55**

Assim, o valor médio avaliatório nesta data para o imóvel de S. Paulo foi de R$ 1.439.666,67, enquanto que para o imóvel localizado em Curitiba foi de R$ 2.571.525,55.

As íntegras dos PTAMs se encontram a seguir.

28 de fevereiro de 2025

ASSISTÊNCIA TÉCNICA DA TIM

Avaliações do Imóvel em São Paulo

AVALIAÇÃO 1

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 1502, localizado no 15º andar do Edifício Jardin de Giverny, situado a Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 57 na Vila Andrade, Santo Amaro, com área privativa real de 238,36 m², mais área privativa real de 39.60 m² correspondente as vagas de garagem, nºs 22,24,25,26.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

Interessado: Ecco service servicos técnico LTDA.

Diego Tomaz Pinto

Corretor de Imóveis e Avaliador

Creci n° 213449 – Cnai nº 32199

São Paulo/SP, 21 de fevereiro de 2025

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 3

2. IMÓVEL AVALIANDO 4

3. VISTORIA 4

4. CONTEXTO URBANO 4

5. METODOLOGIA UTILIZADA 5

6. PESQUISA DE MERCADO 5

7. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA 5

8. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS 6

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO 8

10. GRÁFICO MERCADOLÓGICO 9

11. CONCLUSÃO 10

12. Anexo 1 11

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando 12

13. Anexo 2 15

Amostra 1 16

Amostra 2 17

Amostra 3 18

Amostra 4 19

Amostra 5 20

Amostra 6 21

Amostra 7 22

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO441, Página 9

Diego Tomaz, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo) sob o nº 213449, e com registro no CNAI – sob o nº 32199 na qualidade de Assistente Técnico, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. INTRODUÇÃO

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial., para instrução do processo.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis e Avaliador para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO441, Página 10

2. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da **Construtora Lider LTDA CNPJ 17.429.010/0001-40**, está localizado à Nelson Gama de Oliveira, nº 57 e ruas José Ramom Urtiza, Delegado Moraes Novaes e Olavo Leite, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 272.190 (11º Cartório Registro de Imóveis de São Paulo-SP), nos seguintes termos:

Apartamento nº 1502, localizado no 15º andar do Edifício Jardin de Giverny, situado a Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 57 e ruas José Ramom Urtiza, Delegado Moraes Novaes e Olavo Leite, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro na Vila Andrade, Santo Amaro, com área privativa real de 238,36 m², mais área privativa real de 39.60 m² correspondente as vagas de garagem, nºs 22,24,25,26, localizadas no 1º Subsolo, e a área de uso comum real de 148,04m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 deposito indeterminado, localizada nos 1º e 2º subsolos, perfazendo a área total real de 426,00 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,02815 no terreno condominal. Referido edifício foi submetido ao regime de condominio conforme o registro nº6 feito na matricula nº 252.724. Contribuinte nº 169.229.0013-7 em área maior.

3. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada em paradigma considerado imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação, portanto não há registros fotográficos interno do apartamento.

Trata-se de um apartamento, com área privativa real de 238,36m².

O Relatório Fotográfico da fachada e do condominio encontra-se no

Anexo 1.

4. CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se no Bairro Vila Andrade, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, internet, transporte coletivo), colégio, academia, shoppings, supermercado, banco, posto de combustíveis, restaurantes e padarias.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO441, Página 11

5. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

6. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 7 (sete) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

REF:	V.V-(R$)	Área Útil-m²	Valor M²	Bairro
REF.1	R$ 1.500.000,00	238	R$ 6.302,52	Vila Andrade
REF.2	R$ 1.060.000,00	250	R$ 4.240,00	Vila Andrade
REF.3	R$ 2.100.000,00	240	R$ 8.750,00	Vila Andrade
REF.4	R$ 1.590.000,00	258	R$ 6.162,79	Vila Andrade
REF.5	R$ 1.490.100,00	243	R$ 6.132,10	Vila Andrade
REF.6	R$ 850.000,00	160	R$ 5.312,50	Vila Andrade
REF.7	R$ 930.000,00	182	R$ 5.109,89	Vila Andrade

* Preço tipo "Oferta"

7. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETATOS.

REF:	V.V-(R$)	Área Útil-m²	Valor M²	Bairro
REF.1	R$ 1.350.000,00	238	R$ 5.672,27	Vila Andrade
REF.2	R$ 954.000,00	250	R$ 3.816,00	Vila Andrade
REF.3	R$ 1.890.000,00	240	R$ 7.875,00	Vila Andrade
REF.4	R$ 1.431.000,00	258	R$ 5.546,51	Vila Andrade
REF.5	R$ 1.341.090,00	243	R$ 5.518,89	Vila Andrade
REF.6	R$ 765.000,00	160	R$ 4.781,25	Vila Andrade
REF.7	R$ 837.000,00	182	R$ 4.598,90	Vila Andrade

*** Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%**

8. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ } 37.808,82}{7}$$

Média Aritmética = R$ 5.401,26 /m²

Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R$ 4.861,13 (média aritmética - 10%) e superiores à R$ 5.941,39 (média aritmética + 10%).

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO441, Página 13

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETATOS.

REF:	V.V-(R$)	Área Útil-m²	Valor M²	Bairro
REF.1	R$ 1.350.000,00	238	R$ 5.672,27	Vila Andrade
REF.4	R$ 1.431.000,00	258	R$ 5.546,51	Vila Andrade
REF.5	R$ 1.341.090,00	243	R$ 5.518,89	Vila Andrade

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 16.737,67}}{3}$$

Média Ponderada = R$ 5.579,22

Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETATOS.

REF:	V.V-(R$)	Área Útil-m²	Valor M²	Bairro
REF.1	R$ 1.350.000,00	238	R$ 5.672,27	Vila Andrade
REF.4	R$ 1.431.000,00	258	R$ 5.546,51	Vila Andrade
REF.5	R$ 1.341.090,00	243	R$ 5.518,89	Vila Andrade

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 16.737,67}}{3}$$

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO442, Página 1

Média Homogeneizada = R$ 5.579,22

Logo:

Valor médio do m^2 = R$ 5.579,22

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m^2

Valor do imóvel avaliando = 238,36 m^2 X R$ 5.779,22 /m^2 Valor do

imóvel avaliando = R$ 1.377.534,88

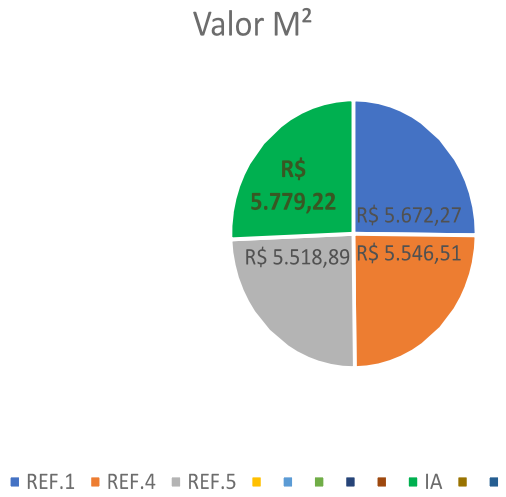
Adotamos arredondamento de até 1% permitido em norma 14653-1. Portanto:

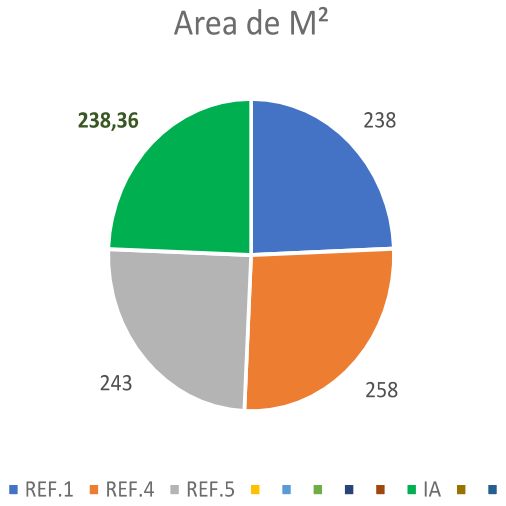
Valor de mercado do imóvel avaliando

R$ 1.390.000,00

10. GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando. A parte verde, indica o valor/m² calculado para o imóvel avaliando, e as demais partes indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.





Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO442, Página 3

11. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, adotamos até 1% de arredondamento conforme norma 14.653, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R$ 1.390.000,00 (Um milhão e trezentos e noventa mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R$1.320.500,00 (Um milhão e trezentos e vinte mil e quinhentos reais) e o máximo de R$1.459.500,00 (Um milhão e quatrocentos e cinquenta e nove mil e quinhentos reais).

São Paulo/SP, 21 de fevereiro de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
DIEGO TOMAZ PINTO
Data: 25/02/2025 09:54:54-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Diego Tomaz Pinto

Corretor de Imóveis e Avaliador
CRECI nº 213449 - 2ª Região (São Paulo)
CNAI nº 32199

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO442, Página 4

12. Anexo 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DO CONDOMINIO E FACHADA

DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **272.190**

- Cartório: **11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo - SP**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Construtora lider LTDA**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Endereço: **Rua Nelson Gama de Oliveira nº57**
- Bairro: **Vila Andrade**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.4 - Áreas:

- Área Privativa: **238,36 m^2**
- Área Real Total: **426,00 m^2**

2 - Fotografias do condominio e fachada – avaliação paradigma:



FOTO 1

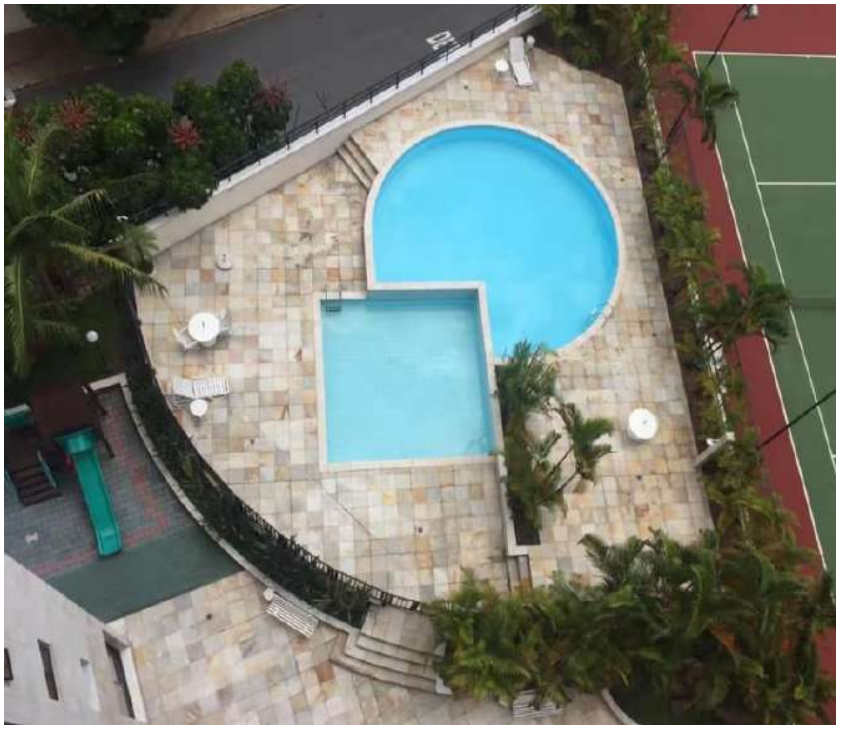


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO442, Página 8

13. Anexo 2

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Bairro: **Vila Andrade**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Privativos: **238,00 m²**

2 - Preço (oferta): **R$ 1.500.000,00**

3 - Data da coleta: 21/02/2025

4 - Site: https://www.123i.com.br/apartamento-venda-vila-andrade-sao-paulo-238m2-4-dorms-4-vagas-IDbd07f6a3

5 - Fotografia da amostra:



FOTO 1

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Bairro: **Vila Andrade**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: **250,00 m²**

2 - Preço (oferta): **R$ 1.060.000,00**

3 - Data da vistoria: 21/02/2025

4 - Site: https://www.123i.com.br/apartamento-venda-vila-andrade-sao-paulo-250m2-4-vagas-ID6b807305

5 - Fotografia da amostra:



FOTO 2

Amostra 3

1 - Identificação do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Bairro: **Vila Andrade**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: **240,00 m²**

2 - Preço (oferta): **R$ 2.100.000,00**

3 - Data da vistoria: 21/02/2025

4 - Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-panamby-4-quartos-240-m-2978517068.html

5 - Fotografia da amostra:



FOTO 1

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Bairro: **Vila Andrade**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **250,00 m²**

2 - Preço (oferta): **R$ 1.590.000,00**

3 - Data da vistoria: 21/02/2025

4 - Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-vila-andrade-sao-paulo-2957985682.html

5 - Fotografia da amostra:



FOTO 1

Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Bairro: **Vila Andrade**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **243,00 m²**

2 - Preço (oferta): **R$ 1.490.100,00**

3 - Data da vistoria: 21/02/2025

4 - Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-andrade-3006401949.html

5 - Fotografia da amostra:



FOTO 1

Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Bairro: **Vila Andrade**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **160,00 m²**

2 - Preço (oferta): **R$ 850.000,00**

3 - Data da vistoria: 21/02/2025

4 – Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-pa-namby-3-quartos-160-m-3001812166.html

5 - Fotografia da amostra:



FOTO 1

Amostra 7

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Bairro: **Vila Andrade**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **182,00 m²**

2 - Preço (oferta): **R$ 930.000,00**

3 - Data da vistoria: 21/02/2025

4 - Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dormito-rios-sendo-3-suites-para-venda-no-3005066022.html

5 - Fotografia da amostra:



FOTO 1

Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Diego Tomaz Pinto, CPF nº 31091247854, RG nº 41576875-5 SSP/SP, CRECI nº 213449, Endereço: Vereador Professor Carlos Ungaro 66 Jardim Vale Verde, Jundiai-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:
Nome do Cliente: ECCO SERVICE SERVICOS TÉCNICO LTDA.

JUNDIAI-SP , 24 de Fevereiro de 2025

_____
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 093324

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 093324, 24 de Fevereiro de 2025

_____

AVALIAÇÃO 2

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Solicitante: ECCO SERVICE SERVIÇOS TECNICO LTDA

Endereço: rua Nelson Gama de Oliveira, nº 57

Vila Andrade

Município de São Paulo

Área privativa: 238,36 m2

Área total: 426,00 m2

Tipo do Imóvel: Apartamento

Valor Avaliado: R$ 1.600.000,00

Corretor Avaliador: Rodolfo G. V. Veronesi

CRECI:190408

CNAI:27437

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1-OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta avaliação determinar o real valor de mercado do imóvel urbano constituído por um apartamento no Município de São Paulo no estado de São Paulo.

2-METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**
Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderando os atributos por homogeneização para formação de preços.
A presente avaliação é baseada na resolução COFECI número 1.066/2007.

3-ZONA E LOGRADOURO

Situa-se o imóvel no município de São Paulo, Estado de São Paulo, com frente na rua Nelson Gama de Oliveira, nº57 no bairro Morumbi.
O imóvel de uso residencial está localizado em uma região de alto padrão, com valorização estável e dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: guias e sarjetas, via urbana pavimentada com drenagem superficial e condução das águas pluviais através de bocas-de-lobo e galerias, rede de água potável e condução de esgotos, rede de gás encanado, rede de energia elétrica em alta e baixa tensão, redes e facilidades de telefonia e internet, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, pontos de ônibus, além de ter ao seu redor uma excelente rede de comércios e serviços disponíveis, como por exemplo: Estação João Dias-CPTM (7minutos/automóvel), Colégio Visconde de Porto Seguro, Shopping Morumbi Town, Shopping Jardim Sul, supermercado Pão de Açucar, supermercado St Marché, Palácio Tangará,

Parque Burle Marx, Parque Linear Bruno Covas, além de padarias, restaurantes, pizzarias, cafés, farmácias, academias, laboratórios, lavanderias, postos de gasolina, depósitos de materiais de construção, concessionárias de automóveis, entre outros.
Próximo das principais ruas e avenidas da região, tais como: av. Giovanni Gronchi, rua Itapaiúna, av. Hebe Camargo, Marginal Pinheiros, av. das Nações Unidas, Ponte João Dias, Rodovia Régis Bittencourt e Rodoanel Governador Mario Covas, gerando fácil acesso ao litoral e Interior do Estado.

4-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento nº1502, localizado no 15º andar do "EDIFÍCIO JARDIN DE GIVERNY", situado à rua Nelson Gama de Oliveira, nº57, e ruas José Ramon Urtiza, Delegado Moraes Novaes e Olavo Leite, na vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa real de 238,36 m2; mais a área privativa real de 39,60 m2; correspondente às vagas de garagem nºs 22, 24, 25 e 26, localizadas no 1º subsolo, e a área de uso comum real de 148,04 m2; na qual já se acha incluída a área referente a 01 depósito indeterminado, localizado nos 1º e 2º subsolos, perfazendo a área total real de 426,00 m2; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,02815 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 252.724.
Contribuinte nº 169.229.0013-7 em área maior.
Idade do imóvel: aproximadamente 32 anos (1993).

5-CONCLUSÃO

Para atribuir o valor do imóvel, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi também levado em consideração, através de visita externa e pesquisa em plataformas imobiliárias digitais, o tipo de imóvel, sua disponibilidade no mercado (escassez/fartura), as características de construção e estado de conservação, analisando sua deterioração, depredação e decriptação, além de sua localização, topografia, acessibilidade, formato, dimensões, mercado imobiliário no momento e sua perspectiva futura, dentre outros. Portanto, observado todos os itens importantes e considerando que a norma permite o arredondamento do valor em até 1%, estimo que o valor de venda do imóvel supramencionado

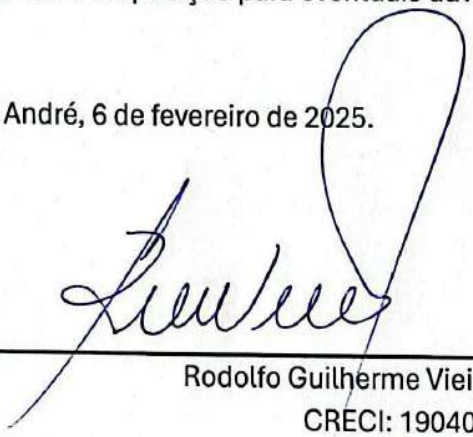
seja de R$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais), de preço médio praticado na venda.

6-DOCUMENTOS ANEXOS

-Cópia da Matrícula (ONR);
-Certidão Conjunta de Débitos Imobiliários;
-Relatório fotográfico;
-Localização
-Anúncios de amostras similares.

Coloco-me a disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos.

Santo André, 6 de fevereiro de 2025.



Rodolfo Guilherme Vieira Veronesi
CRECI: 190408
CNAI: 27437
(Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis)

DOCUMENTOS:

- Matrícula (Cópia ONR);
- Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários;
- Mapa da Quadra Fiscal;
- Localização;
- Relatório fotográfico;
- Anúncios de amostras similares.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO443, Página 5

Visualização de Matrícula

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 272.190 | ficha 01

São Paulo, 09 de novembro de 19 95.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1502, localizado no 15º andar do "EDIFÍCIO JARDIN DE GIVERNY", situado à Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 57, e Ruas José Ramon Urtiza, Delegado Moraes Novaes e Olavo Leite, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa real de 238,36m2., mais a área privativa real de 39,60m2., correspondente às vagas de garagem nºs 22, 24, 25 e 26, localizadas no 1º subsolo, e a área de uso comum real de 148,04m2., na qual já se acha incluída a área referente a 01 depósito indeterminado, localizado nos 1º e 2º subsolos, perfazendo a área total real de 426,00m2., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,02815 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 252.724. Contribuinte nº 169.229.0013-7 em área maior.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA LIDER LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 17.429.010/0001-40, com sede na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Raja Gabáglia, nº 615, bairro Cidade Jardim.

REGISTROS ANTERIORES: R.3/Ms. 178.913 a 178.923, feitos em 03 de março de 1993 (M.252.724) deste Registro.

LUCY ZULEIKA MAZZERO CABREIRA
Escrevente Autorizado

Av.1/272.190:- Conforme o registro nº 3, feito em 31 de outubro de 1994 na matrícula nº 252.724, verifica-se que por instrumento particular de 05 de outubro de 1994, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, acha-se HIPOTECADO a COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 3º andar, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob o nº 62.500.376/0001-12, para garantia da dívida de R$4.797.760,00, pagável por meio de 60 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 05 de setembro de 1996, com juros anuais à taxa nominal de 14,943% e efetiva de 16,000%, sendo as prestações e o saldo devedor

- continua no verso -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código Qdu6dMYm.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

matrícula 272.190 | ficha 01 verso

corrigidos monetariamente, na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%, figurando como fiadores, **CARLOS CARNEIRO COSTA**, RG nº M.128.986-SSP/MG, engenheiro civil, e sua mulher **SCHEILA MARIA NACUR CARNEIRO COSTA**, RG nº M.129.011-SSP/MG, do lar, brasileiros, inscritos no CPF nº 000.415.646-34, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Raja Gabáglia, nº 615, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Valor da garantia:- Terreno - R$1.654.800,00; Construção - R$7.002.087,54; Total - R$8.656.887,54.
Data da matricula.

LUCY ZULEIKA MAZZERO CABREIRA
Escrevente Autorizada

Av.2/272.190:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

LUCY ZULEIKA MAZZERO CABREIRA
Escrevente Autorizada

Av.3/272.190:- Com fundamento no art. 213, § 1º da Lei nº 6.015/73, procede-se a presente, em virtude de omissão, para constar que o R.3/M.178.912 também integra o ítem **"REGISTRO ANTERIOR"** desta matrícula.
Data:- 09 de fevereiro de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.4/272.190:- Por instrumento particular de 15/05/96, com força de escritura pública, procede-se o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na Av.1, com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização da credora ***COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO***.
Data:- 03 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.5/272.190:- Pelo instrumento particular referido na Av.4, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o

- continua na ficha 2 -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código Qdu6dMYm.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO443, Página 7

Visualização de Matrícula
do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
de São Paulo

exercício de 1.996 pela PMSP, procede-se a presente para ficar constando que o imóvel é lançado atualmente pelo contribuinte nº 169.229.0043-9.
Data:- 03 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.6/272.190:- Pelo instrumento particular referido na Av.4, ***CONSTRUTORA LÍDER LTDA.***, já qualificada, **vendeu** o imóvel a ***FRANCISCO ALBERTO SAMPAIO DE LOUREIRO***, RG nº 986.840-IFP/RJ e CPF nº 380.780.237-15, engenheiro, e sua mulher ***ROSEMEIRE PINTO LOUREIRO***, RG nº 81114758-IFP/RJ e CPF nº 773.462.117-15, médica, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Mal.Hastimphilo de Moura, nº 338, aptº 4-A, pelo preço de R$ 534.004,43.
Data:- 03 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.7/272.190:- Pelo instrumento particular referido na Av.4, ***FRANCISCO ALBERTO SAMPAIO DE LOUREIRO*** e sua mulher ***ROSEMEIRE PINTO LOUREIRO***, já qualificados, **hipotecaram** o imóvel a ***COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO***, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.374, 3º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 62.500.376/0001-12, para garantia da dívida de R$ 155.000,00, pagáveis por meio de 120 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 15/06/96, com juros à taxa nominal de 16,667% ao ano e efetiva de 18,000% ao ano, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%. Valor da garantia: R$ 380.000,00.
Data:- 03 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

continua no verso

PARA CONSULTA
NÃO TEM VALOR DE CERTIDÃO

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436500044263-55.2016.8.26.0100 e código Qdu6dMYm.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código Qdu6dMYm.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

matrícula 272.190 | ficha 02 Verso

Av.8/272.190:- Por instrumento particular de 15 de outubro de 1997, com força de escritura pública, a credora **COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, os devedores **FRANCISCO ALBERTO SAMPAIO DE LOUREIRO**, e sua mulher **ROSEMEIRE PINTO LOUREIRO**, já qualificados, aditaram o instrumento particular de 15/05/96, com força de escritura pública, registrado sob nº 7, para ficar constando que o saldo devedor atualmente corresponde ao montante de R$ 162.820,38, e que passa a vigorar com incidência na prestação que se vencer a partir de 15/11/1997, a taxa de juros nominal de 12,2842% e efetiva de 13,00%, ao ano, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições do referido contrato.
Data:- 03 de dezembro de 1997.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.9/272.190:- Por instrumento particular de 27 de outubro de 1998, procede-se o CANCELAMENTO do Registro nº 7 de hipoteca e averbação nº 8 de aditamento, por autorização da credora **COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**
Data:- 02 de dezembro de 1998

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.10/272.190:- Pela escritura de 20 de março de 2.003, do 9° Tabelião de Notas desta Capital, Livro:- 7.102 - Página:- 261, e de conformidade com a certidão de casamento expedida em 02 de setembro de 1.977, pelo Cartório do Registro Civil da 2ª Zona Judiciária do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, extraída das folhas 90 e v°, livro "B-3-Aux", procede-se a presente para constar que o nome correto da adquirente pelo registro n° 6 é ROSEMÉRE PINTO LOUREIRO e não como constou no aludido registro.
Data:- 08 de abril de 2003.

LUCIANO MAZZERO
Escrevente Autorizado

- Continua na ficha 03 -

PARA EXEMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436E
Conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código Qdu6dMYm.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO443, Página 9

Continuação

R.11/272.190:- Por escritura de 20 de março de 2.003, do 9° Tabelião de Notas desta Capital, Livro:- 7.102 - Página:- 261, FRANCISCO ALBERTO SAMPAIO DE LOUREIRO, RG. n° 37.488.845-0-SSP/SP. e sua mulher ROSEMÉRE PINTO LOUREIRO, já qualificados, VENDERAM o imóvel a LUCIANO NAKAD MARCOLINO, RG. n° 6.165.781-5-SSP/SP. e CPF/MF. sob o n° 894.564.678-72, brasileiro, administrador de empresas e empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, com IRMA HELENA MARTINEZ MADEIRA MARCOLINO, RG. n° 10.381.532-6-SSP/SP. e CPF/MF. sob o n° 027.876.048-11, brasileira, advogada, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Amando Franco Soares Caluby, n° 88, Apt°. 142, Vila Suzana, pelo preço de R$350.000,00.
Data:- 08 de abril de 2003.

LUCIANO MAZZERO
Escrevente Autorizado

R.12/272.190:- Por instrumento particular de 23 de abril de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, LUCIANO NAKAD MARCOLINO, e sua mulher IRMA HELENA MARTINEZ MADEIRA MARCOLINO, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Nelson da Gama de Oliveira nº 57, apto.1.502, já qualificados, venderam o imóvel a MANSUR MARCOS TRAD, RG nº 3436197-5 SESP/PR e CPF/MF nº 453.022.279-91, engenheiro, e sua mulher RITA DE CASSIA SANTOS TRAD, RG nº 3.073.723-7-SESP/PR e CPF/MF nº 574.610.829-49, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob o nº 8575 no livro nº 3 – Registro Auxiliar do 8º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, no Estado do Paraná, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Giovanni Gronchi nº 7.143, pelo preço de R$ 638.000,00. Base de Cálculo/ITBI - R$ 669.980,00.
Data:- 08 de maio de 2009.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.13/272.190:- Por instrumento particular de 23 de abril de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, MANSUR MARCOS TRAD, , e sua mulher RITA DE CASSIA SANTOS TRAD, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO ABN AMRO REAL

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização de Matrícula

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436500
Conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código Qdu6dMYm.

S/A., CNPJ/MF nº 33.066.408/0001-15, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1374, 3º andar, pelo valor de R$ 504.000,00, pagável por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, e taxa de juros mensal de 0,8355%, vencendo-se a primeira em 23/05/2009, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$ 638.000,00.
Data:- 08 de maio de 2009.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.14/272.190:- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo instrumento particular de 25 de junho de 2010, o BANCO ABN AMRO REAL S/A. deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 13, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.
Data:- 16 de março de 2011.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

Av.15/272.190: **NÚMERO DO RG** (Prenotação nº 1.195.412 - 11/08/2017)
Pela escritura lavrada em 07 de agosto de 2017, pelo 5º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2849, páginas 215/217, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que **MANSUR MARCOS TRAD** é atualmente portador do RG nº 55.601.712-2, conforme prova a referida cédula de identidade expedida pela Secretaria de Segurança Publica deste Estado - Instituto de Identificação Ricardo Gumbleton Daunt.
Data: 02 de outubro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MOISES VARGAS LAINO:25807303890
Hash: A2A62D587A35D731FCCB43BA4E8E9DB7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.16/272.190: **BEM DE FAMÍLIA** (Prenotação nº 1.195.412 - 11/08/2017)
Pela escritura lavrada em 07 de agosto de 2017, pelo 5º Tabelião de Notas desta

- Continua na ficha 04 -

FREE SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436E
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código Qdu6dMYm.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO444, Página 2

Capital, no livro 2849, páginas 215/217, **MANSUR MARCOS TRAD**, RG nº 55.601.712-2-SSP/SP, CPF/MF nº 453.022.279-91, engenheiro, e sua mulher **RITA DE CÁSSIA SANTOS TRAD**, RG nº 3.073.723-7-SSP/PR, CPF/MF nº 574.610.829-49, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 8.575, no Livro 3 – Registro Auxiliar, do Oficial do 8º Registro de Imóveis de Curitiba, Estado do Paraná, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 57, aptº 1.502, Vila Andrade, **Instituíram em bem de** família o imóvel desta matrícula. Valor atribuído: R$1.000.000,00. Edital publicado em 01/09/2017, no "Diário da Justiça Eletrônico".
Data: 02 de outubro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MOISES VARGAS LAINO:25807303890
Hash: A2A62D587A35D731FCCB43BA4E8E9DB7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.17/272.190: **REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.195.412 - 11/08/2017)
Pela escritura lavrada em 07 de agosto de 2017, pelo 5º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2849, páginas 215/217, mencionada no registro nº 16, foi registrada em inteiro teor sob o nº 18.132, no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, deste Serviço Registral.
Data: 02 de outubro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MOISES VARGAS LAINO:25807303890
Hash: A2A62D587A35D731FCCB43BA4E8E9DB7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436500
Conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código Qdu6dMYm.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

Certidão Número:	0000295783-2025
Número do Contribuinte:	169.229.0013-7
Nome do Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel:	R NELSON GAMA DE OLIVEIRA , S/N , , VL ANDRADE - CEP: 05734-150
Cep:	05734-150
Liberação:	04/02/2025
Validade:	03/08/2025

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: **REGULAR.**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/.
Qualquer rasura invalidará este documento.

SITUAÇÃO REGULAR

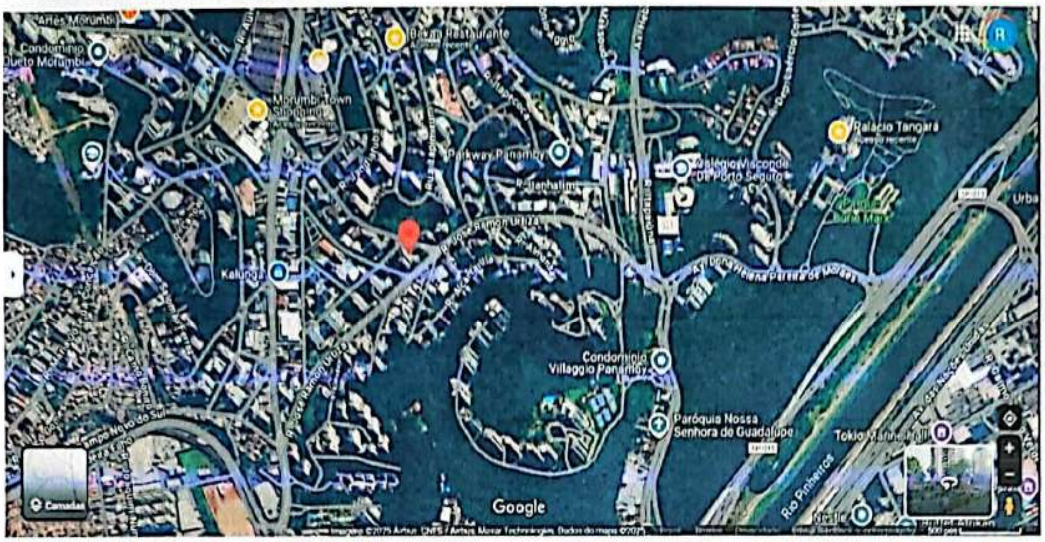
Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4 , de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 14:05:14 horas do dia 04/02/2025 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: B76D921C

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf

LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps



Fonte: Mapa PMSP com Pontos e Linhas de ônibus/Trem-Municipais/Intermunicipais, Ciclovias e Escolas.

LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

IMÓVEL AVALIANDO







ANÚNCIOS DE AMOSTRAS SIMILARES

Criar conta Entrar





Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua Nelson Gama de Oliveira

Venda

R$ 1.590.000

Compartilhar Favoritar

Condomínio **R$ 2.580** IPTU **R$ 861**

- 233 m²
- 3 quartos
- 4 banheiros
- 6 vagas
- 2 suítes
- Aceita animais

Todas as características

Endereço
Rua Nelson Gama de Oliveira, 243 - Morumbi, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Cobertura com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 233 m² por R$ 1.590.000

(Código do anunciante: BI18975 | Código no Viva Real: 2621932701)

Apartamento 233 metros no bairro Vila Andrade/Morumbi Ótima localização, perto de farmácias, bancos, hospitais, colégios, faculdades, supermercados e hipermercados, academias e shoppings. Acesso fácil a Marginal Pinheiros, corredor Norte Sul, estação de trem e transporte público. Próximo Aeroporto de Congonhas, Citibank Hall. Somos correspondentes bancários e

(11) 5524-...**Ver telefone**

Baluarte Imóveis
Creci: 24500-J-SP

4.8/5 (4 classificações)
2.054 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 1.590.000, Rua Nelson Gama de Oliveira, 243 -

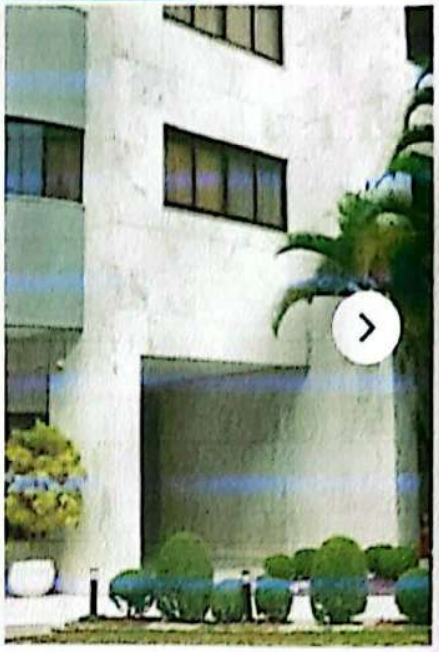
Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

Criar conta Entrar





Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua Nelson Gama de Oliveira

Venda

R$ 1.570.000

Compartilhar Favoritar

Condomínio **R$ 2.580** IPTU **R$ 860**

- 258 m²
- 4 quartos
- 6 banheiros
- 6 vagas
- 2 suítes
- Mobiliado

Todas as características

Endereço
Rua Nelson Gama de Oliveira, 143 - Morumbi, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 258 m² por R$ 1.570.000

(Código do anunciante: ChauEric | Código no Viva Real: 2578751932)

Apartamento na cobertura 4 dormitórios sendo 2 suíte, com ótima disposição de planta e ambientes espaçosos . . .

› › › COM COBERTURA E SACADA + 6 VAGA DE GARAGEM ‹ ‹ ‹

Mostrar descrição completa

(11) 4232- **Ver telefone**

ProH Imóveis
Creci: 101575-F-SP

4/5 (7 classificações)
3.991 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 1.570.000, Rua Nelson Gama de Oliveira, 143 -

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

Criar conta Entrar



Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua Nelson Gama de Oliveira

Venda

R$ 1.550.000

Compartilhar Favoritar

Condomínio **R$ 2.250** IPTU **R$ 1.150**

- 238 m²
- 4 quartos
- 5 banheiros
- 4 vagas
- 4 suítes
- Elevador

Todas as características

Endereço
Rua Nelson Gama de Oliveira - Morumbi, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Minha Casa Negócios Imobiliá...
Creci: 19643-J-SP

Nenhuma classificação
406 imóveis cadastrados

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 238 m² por R$ 1.550.000

(Código do anunciante: 6566 | Código no Viva Real: 2507575708)

Apartamento com 4 suítes no Morumbi!
Imóvel com 238 metros, 4 vagas na garagem, 2 sacadas, lavabo, sala de lareira, cozinha americana, e hidromassagem na suíte master.
Condomínio de apartamentos construído em 1993 . O condomínio residencial é composto por uma torre única.
Área comum- lazer
Jardim
Piscina
Piscina Infantil

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 1.550.000, Rua Nelson Gama de Oliveira -

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

Criar conta Entrar



Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua Nelson Gama de Oliveira

Venda

R$ 1.590.000

Compartilhar Favoritar

Condomínio **R$ 2.580** IPTU **R$ 890**

245 m²
4 quartos
4 banheiros
6 vagas
2 suítes

Endereço
Rua Nelson Gama de Oliveira - Morumbi, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA
Creci: 16377-J-SP

4.3/5 (27 classificações)
10.497 imóveis cadastrados

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 245 m² por R$ 1.590.000

(Código do anunciante: MR53226 | Código no Viva Real: 2765106509)

banheiro de piscina.cozinha ,lavanderia,quarto de empregada com banheiro .
›
› Segundo piso: 2 suites,2 dormitorios,mais um banheiro completo.

Mostrar descrição completa

(11) 5523-...Ver telefone

Anúncio criado em 18 de dezembro de 2024, atualizado há 1 dia

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 1.590.000, Rua Nelson Gama de Oliveira -

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

loft Busque por rua

< Ver outros





Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Andrade > Rua Nelson Gama de Oliveira > Imóvel 4URI2W

Apartamento à venda em Vila Andrade com 238 m², 4 quartos, 4 suítes, 4 vagas

Condomínio Edificio Jardin De Giverny • Rua Nelson Gama de Oliveira • Vila Andrade • São Paulo-SP

Valor à vista

R$ 1.500.000

Entenda este valor

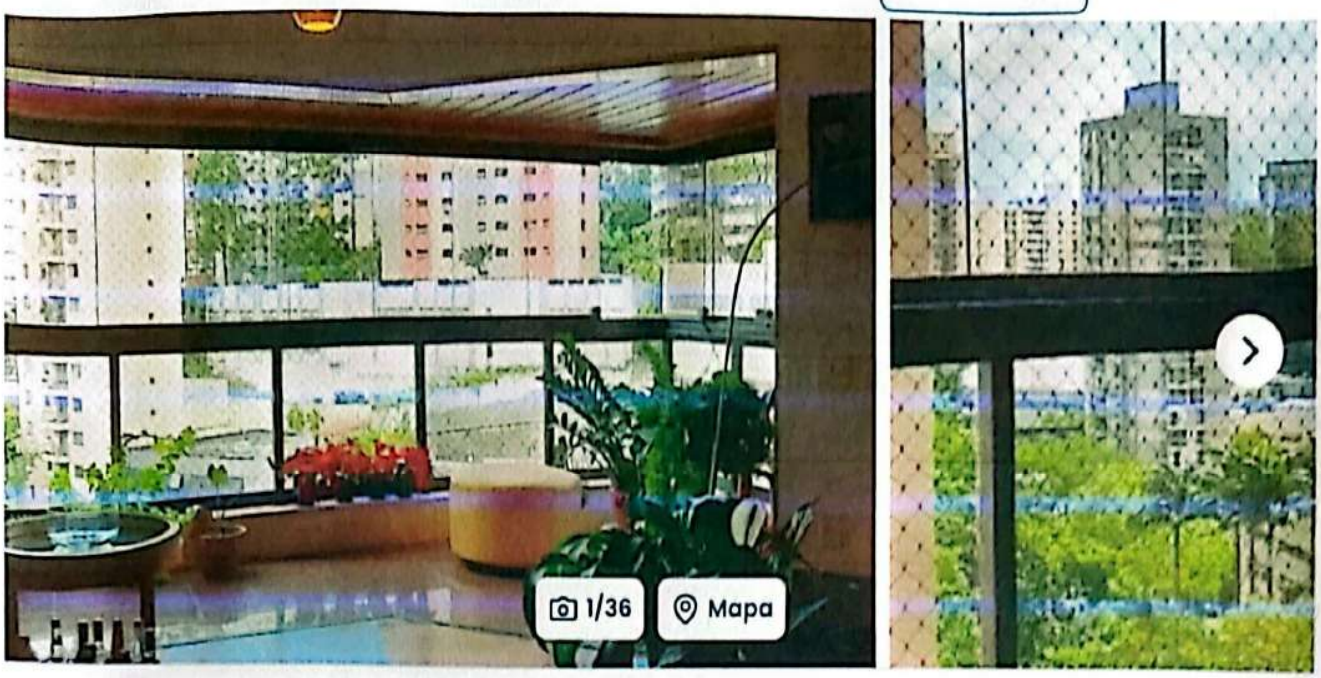
Parcelas a partir de	R$ 14.671/mês
Condomínio	R$ 3.000/mês
IPTU	R$ 9.030/ano

R$ 1.500.000

Tirar dúvidas | Solicitar visita

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Criar conta Entrar



Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua Nelson Gama de Oliveira

Venda

R$ 1.690.000

Compartilhar Favoritar

Condomínio R$ 3.780 IPTU R$ 900

- 243 m²
- 4 quartos
- 5 banheiros
- 4 vagas
- 4 suítes
- Aceita animais

Todas as características

Endereço
Rua Nelson Gama de Oliveira - Morumbi, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 243 m² por R$ 1.690.000

(Código do anunciante: EB-NELSONGAMADEOLIVEIRA | Código no Viva Real: 2773810447)

Apartamento de alto padrão com ótima planta, cômodos arejados, face norte, sol pela manhã, piso em madeira de lei, banheiros em mármore, roupeiro, 4 suítes sendo 3 com varandas fechadas, sala para 3 ambientes com lareira e varanda integrada, lavabo, área de

Mostrar descrição completa

OM **OFÉLIA MASSIS - CRECI 188016**
Creci: 188016-F-SP

5/5 (1 classificação)
132 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

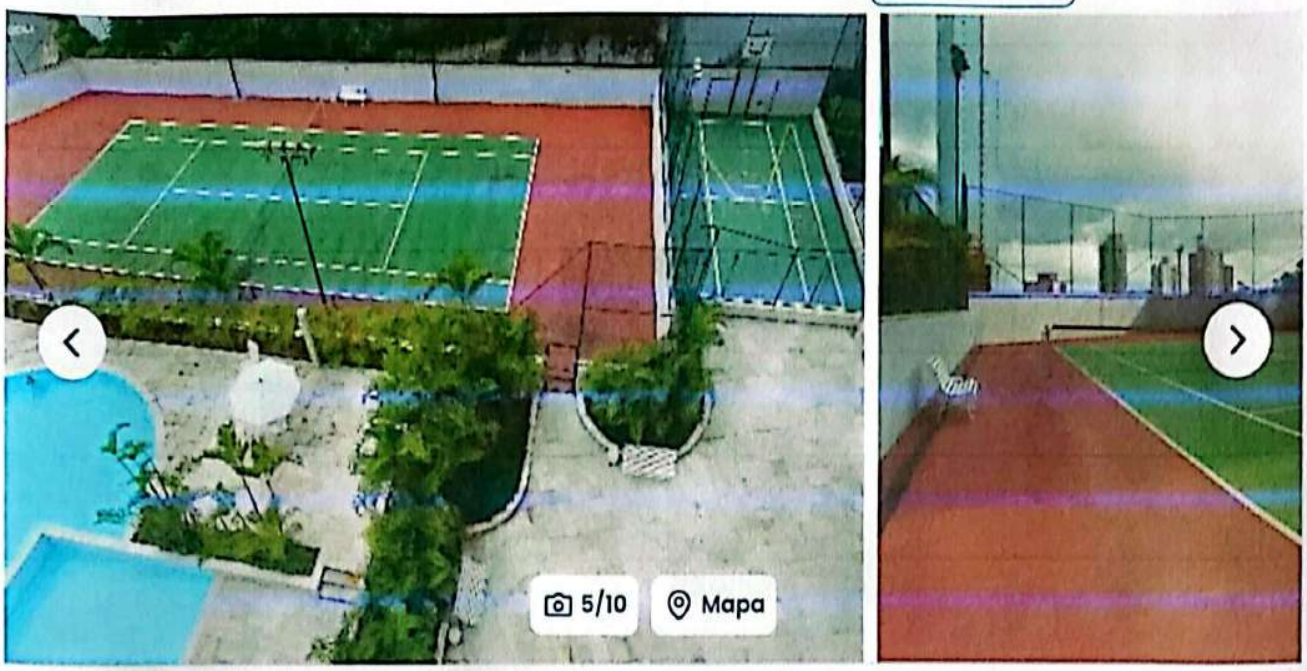
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 1.690.000, Rua Nelson Gama de Oliveira -

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

Criar conta Entrar



Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua Nelson Gama de Oliveira

Venda

R$ 1.855.000

Compartilhar Favoritar

Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

250 m²
4 quartos
6 banheiros
4 vagas
4 suítes

Endereço
Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Morumbi, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

GC **Gunter Consultoria Imobiliária**
Creci: 32317-J-SP

2.6/5 (11 classificações)
14.999 imóveis cadastrados

Apartamento com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 250 m² por R$ 1.855.000

(Código do anunciante: 11550 | Código no Viva Real: 2764255398)

APARTAMENTO EM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO! OPORTUNIDADE E CUSTO BENEFÍCIO! AGENDE VISITA CHAME NO WHATSAPP.....* Sr. PROPRIETÁRIO, se fotos internas do seu imóvel foram adicionadas a este anúncio por engano, pfvor enviar email ou whatsapp para que seja retirado.

(11) 3431-... Ver telefone

Anúncio criado em 15 de dezembro de 2024, atualizado há 3 semanas.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 1.855.000, Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 -

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

QuintoAndar

Condomínio JARDIM DE GIVERNY

Rua Nelson Gama de Oliveira, 57, Vila Andrade, São Paulo

220m² a 250m² | 4 ou mais quartos | 4 ou mais banheiros | 4 a 4 vagas

2 imóveis disponíveis

Valores a partir de

Aluguel	R$ 1.843
Compra	R$ 700.000 R$ 2.941 por m²
Condomínio	R$ 2.618
IPTU	R$ 42

Mostrar 2 apartamentos disponíveis



Explore a região

Apartamentos disponíveis no Condomínio JARDIM DE GIVERNY

Alugar | Comprar



Apartamento
R$ 1.490.000
R$ 4.543 Condo. + IPTU
243 m² · 4 quartos · 4 vagas
Rua Nelson Gama de Oliveira, Panamby
São Paulo



Apartamento
R$ 2.100.000
R$ 3.480 Condo. + IPTU
240 m² · 4 quartos · 4 vagas
Rua Nelson Gama de Oliveira, Panamby
São Paulo

Ver mais imóveis em Panamby

Modelos de apartamentos

loft Busque por condomínio

< Ver outros



Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Andrade > Rua Nelson Gama de Oliveira >
Imóvel N2ZNDZ

Apartamento à venda em Vila Andrade com 250 m², 4 quartos, 4 suítes, 4 vagas

Condomínio Edificio Jardin De Giverny • Rua Nelson Gama de Oliveira • Vila Andrade • São Paulo-SP

Valor à vista

R$ 1.060.000

Entenda este valor

Parcelas a partir de	R$ 10.375/mês
Condomínio	R$ 2.300/mês
IPTU	Isento

R$ 1.060.000

Tirar dúvidas | Solicitar visita

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

AVALIAÇÃO 3

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	Rua Nelson Gama de Oliveira,57 Apto 1502 – Vila Andrade – São Paulo/SP Contribuinte: 169.229.0043-9
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de VENDA do imóvel avaliado.
Interessado:	ECCO SERVICE SERVIÇOS TECNICO LTDA CNPJ 04.694.142/0001-57

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

São Paulo/SP, 25 de fevereiro de 2025

I – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

II – IMÓVEL AVALIADO

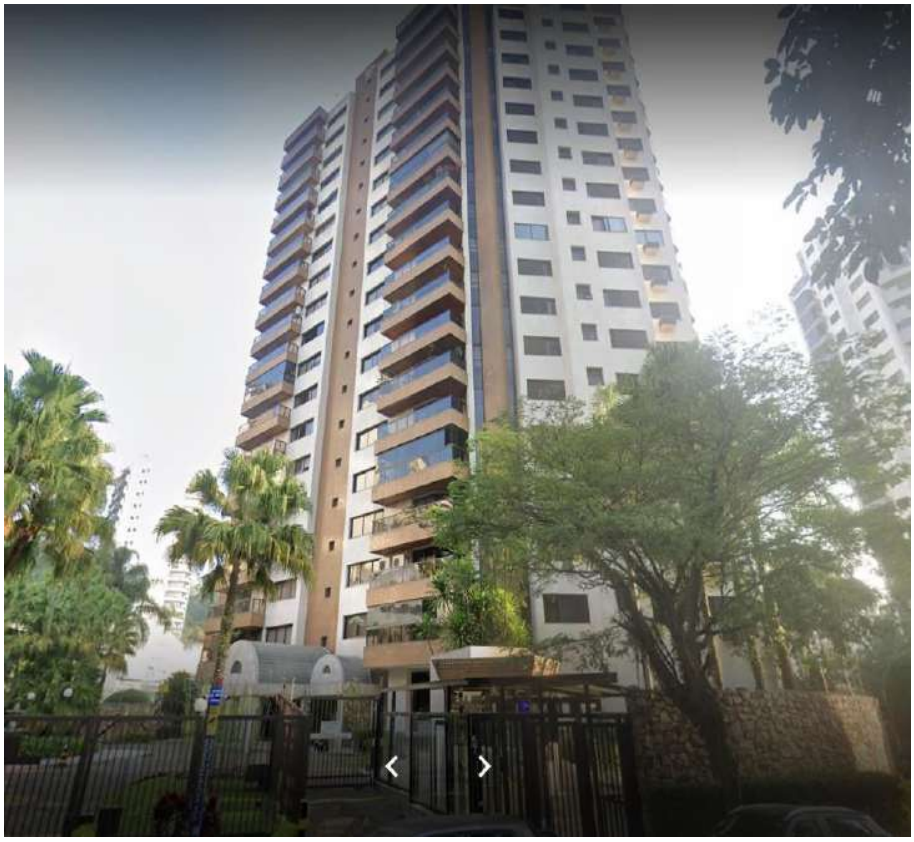


Fonte: Geosampa

O imóvel está registrado no 11º RI de Imóveis em São Paulo Matricula 272.190 e possui seu registro de contribuinte junto a Prefeitura de São Paulo nº 169.229.0043-9 possui zoneamento ZM (Zona Mista) e está situado no Condomínio “Edifício Jardin de Giverny” na Rua Nelson Gama de Oliveira, 57.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

III – DA IDENTIFICAÇAO DO IMÓVEL



Fachada atual do prédio

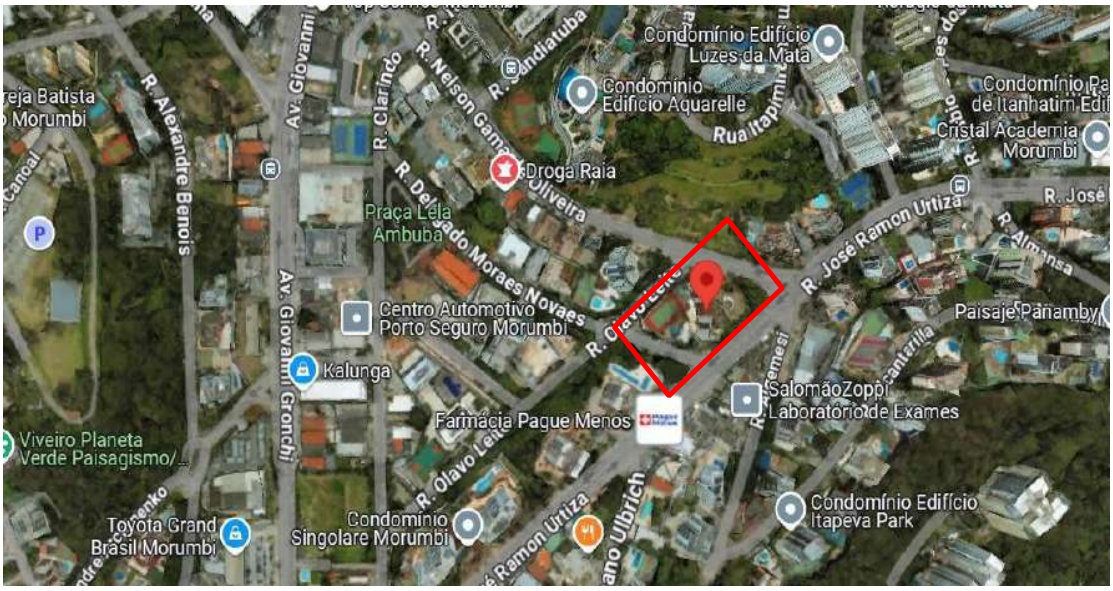
IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Tipo do imóvel:	Residencial
Agrupamento:	Apartamento
Endereço:	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - AP 1502
IPTU	169.229.0043-9
Matricula:	272.190 - 11º RI de Imóveis em São Paulo
DIMENSÕES	
M²	240m²+ área Privativa e Vagas
Ano Edificação	1995
Padrão Construção	2-E

O imóvel avaliado não foi vistoriado internamente, está no Condomínio “Edifício Jardin de Giverny” na Rua Nelson Gama de Oliveira, 57unidade nº1502 possui dimensões de 238,36m² de área e área privativa real de 39,60m² correspondente as vagas nº 22, 24, 25 e 26, além de área comum e depósito privativo indeterminado de 148, 04m² o que totalizam 426m² o que corresponde a 0,02815 de área total do condomínio. O Condomínio possui infra estrutura completa com Academia, Piscina, Brinquedoteca, Área Esportiva, Salão de Festas, Salão de Jogos e Sauna, Quadras de Futebol e Tenis.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

V – DA LOCALIZAÇÃO



A Vila Andrade é um distrito localizado na zona sul de São Paulo, pertencente à Subprefeitura do Campo Limpo. Sua origem remonta à antiga Fazenda Morumbi e às terras da família Pignatari. Nos anos 1920, houve uma tentativa de loteamento na região, resultando na ocupação de partes dessas terras por grileiros e posseiros, o que levou à formação da favela de Paraisópolis, a segunda maior da cidade. Nos anos 1930 e 1940, a área abrigava uma grande chácara de propriedade do banqueiro Agostinho Martins de Andrade; é a partir dessa propriedade que surge o nome do distrito. Após o falecimento de Agostinho, seus filhos venderam as terras para uma empreendedora, que tinha como sócio um proprietário do atual Grupo Mover Participações (anteriormente conhecido como Camargo Corrêa). Inicialmente, lotes foram vendidos para famílias de alto poder aquisitivo, e não era permitida a construção de comércios e edifícios. A partir dos anos 1970, o perfil da região começou a mudar, com a chegada de grandes incorporadoras que exploraram a área devido à sua boa localização e preços mais acessíveis em comparação ao vizinho Morumbi. Nos anos 1990 e 2000, a construção de condomínios para as classes alta e média alta se intensificou, acompanhada pelo desenvolvimento de empreendimentos comerciais e educacionais.

Localização e Limites

A Vila Andrade está situada na zona sul de São Paulo, sendo cortada pela Avenida Giovanni Gronchi, que a liga ao vizinho Morumbi. Limita-se ao norte com a Vila Sônia, ao leste com o Itaim Bibi e Santo Amaro, ao sul com o Jardim São Luís e ao oeste com o Campo Limpo.

Benfeitorias e Infraestrutura

A região conta com diversos condomínios residenciais de alto e médio padrão, além de um vasto comércio que inclui shoppings, hipermercados e restaurantes renomados. A área também possui

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

parques e áreas verdes, como o Parque Burle Marx, que contribuem para a qualidade de vida dos moradores.

Transporte

A Vila Andrade é atendida pela Linha 4-Amarela do Metrô de São Paulo, com a Estação São Paulo-Morumbi localizada na confluência entre as avenidas Professor Francisco Morato, Jorge João Saad e Deputado Jacob Salvador Zveibel, na divisa com os distritos do Butantã e Vila Sônia. Essa estação facilita o acesso ao Estádio do Morumbi e a outras áreas da cidade.

Pontos de Referência

- **Parque Burle Marx**: Área verde que oferece opções de lazer e contato com a natureza.
- **Shopping Jardim Sul**: Centro comercial que atende às necessidades de compras e entretenimento dos moradores.
- **Estádio do Morumbi**: Localizado nas proximidades, é a casa do São Paulo Futebol Clube e um importante ponto de referência na região.

Lazer

Além do Parque Burle Marx, a região oferece opções de lazer como cinemas, restaurantes e centros culturais. A proximidade com o Morumbi também permite acesso a eventos esportivos e culturais no Estádio do Morumbi.

Hospitais

A região conta com hospitais de referência, como o Hospital Israelita Albert Einstein, um dos mais importantes hospitais privados da cidade, localizado nas proximidades do Morumbi.

Escolas

A Vila Andrade e seus arredores abrigam diversas instituições de ensino, incluindo escolas públicas e privadas, que atendem às necessidades educacionais da comunidade.

Aspectos Socioeconômicos

A Vila Andrade é uma região de contrastes, onde convivem áreas de alto padrão com comunidades de menor renda, como a favela de Paraisópolis. Essa diversidade socioeconômica reflete-se na variedade de serviços e infraestrutura disponíveis, atendendo a diferentes perfis de moradores.

Em resumo, a Vila Andrade é uma região que combina áreas residenciais de alto padrão com comunidades de menor renda, oferecendo uma infraestrutura completa, opções de lazer e acesso facilitado a outras partes da cidade, tornando-a uma área dinâmica e em constante desenvolvimento em São Paulo.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

VI - METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

VII – CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de: R$ 1.329.000,00** (Um Milhão, Trezentos e Vinte e Nove Mil Reais), com limite superior de variação máxima de 20% de R$1.594.800,00 (Um Milhão, Quinhentos e Noventa e Quatro Mil e Oitocentos Reais) e limite inferior com variação mínima de 20% de R$1.063.200,00 (Um Milhão e Sessenta e Três Mil e Duzentos Reais).

São Paulo/SP, 25 de fevereiro de 2025.

Andréia Conceição Conte Tancredo
Corretora de Imóveis
CRECI nº 122658-F - 2ª Região (Brasil)
CNAI: 18.310

andreiaconte@hotmail.com
Assinado
D4Sign

Selo de Autenticação junto ao COFECI

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Anexo V

C O F E C I

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Andreia Conceicao Conte Tancredo, CPF nº 26920195801, RG nº 30674569-0 SSP/SP, CRECI nº 122658, Endereço: Pilar 32 Vila Baruel, Sao Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:
Nome do Cliente: ECCO SERVICE SERVIÇOS TECNICO LTDA

SAO PAULO-SP , 26 de Fevereiro de 2025

andreiaconte@hotmail.com

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 093507

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 093507, 26 de Fevereiro de 2025

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIADO

ANEXO VI - FOTOGRAFIAS DAS AMOSTRAS

AXEXO VII – CURRICULUM DO PERITO

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ANEXO I
PESQUISA DE MERCADO

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do aluguel do prédio, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um prédio comercial, e estado de conservação classificado como "B" (Entre Novo e Regular).

AMOSTRAS

	Imobiliária	Endereço	Área construída (m2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Valor do M² Anunciado	Quartos	Vaga
1	Revenda Imóveis	Nelson Gama de Oliveira , Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 2.100.000,00	R$ 8.750,00	4	4
2	Premier Scheid Imóveis	Nelson Gama de Oliveira , Vila Andrade	245	Anúncio	R$ 1.590.000,00	R$ 6.489,80	4	6
4	CYS Barreto Assessoria Imob	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 950.000,00	R$ 3.958,33	4	4
6	FOXTER IMOBILIÁRIA - SP	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Vila Andrade	238	Anúncio	R$ 1.500.000,00	R$ 6.302,52	4	4
8	JV OLIVEIRA IMÓVEIS	Rua Nelson Gama de Oliveira 143, Vila Andrade	238	Anúncio	R$ 1.600.000,00	R$ 6.722,69	4	4
14	Inova Negócios Imobiliarios	Nelson Gama de Oliveira , Vila Andrade	243	Anúncio	R$ 1.490.100,00	R$ 6.132,10	4	4
16	EMCASA	Avenida Giovanni Gronchi - Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 992.000,00	R$ 4.133,33	3	4
19	MY BROKER IMOVEIS	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 1.690.000,00	R$ 7.041,67	4	4
20	Marcos Stewers Oliveira	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 1.100.000,00	R$ 4.583,33	4	4
21	Quinto Andar	Avenida Giovanni Gronchi, Vila Andrade	256	Anúncio	R$ 1.890.000,00	R$ 7.382,81	4	4



VENDA

Média Aritmética: Soma do Valor do M² das amostras = R$61.496,58 = **R$ 6.149,66**
Amostras **10**

Valor do Imóvel: Área Total do Imóvel x R$ 240m² = R$ 1.475.918,01

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ANEXO II

MEMORIAL DE CÁLCULO

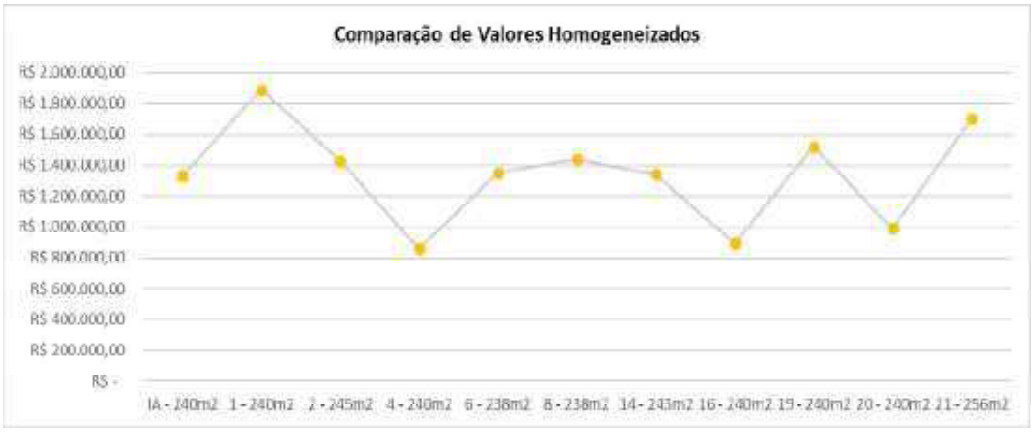
HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

AMOSTRAS

	Imobiliária	Endereço	Área construída (m2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Valor do M² Anunciado	Quartos	Vaga	Fator redutor de negociação	Valor Imóvel Homogeneizado
1	Revenda Imóveis	Nelson Gama de Oliveira , Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 2.100.000,00	R$ 8.750,00	4	4	R$ (210.000,00)	R$ 1.890.000,00
2	Premier Scheid Imóveis	Nelson Gama de Oliveira , Vila Andrade	245	Anúncio	R$ 1.590.000,00	R$ 6.489,80	4	6	R$ (159.000,00)	R$ 1.431.000,00
4	CYS Barreto Assessoria Imob	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 950.000,00	R$ 3.958,33	4	4	R$ (95.000,00)	R$ 855.000,00
6	FOXTER IMOBILIÁRIA - SP	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Vila Andrade	238	Anúncio	R$ 1.500.000,00	R$ 6.302,52	4	4	R$ (150.000,00)	R$ 1.350.000,00
8	JV OLIVEIRA IMÓVEIS	Rua Nelson Gama de Oliveira 143, Vila Andrade	238	Anúncio	R$ 1.600.000,00	R$ 6.722,69	4	4	R$ (160.000,00)	R$ 1.440.000,00
14	Inova Negócios Imobiliarios	Nelson Gama de Oliveira , Vila Andrade	243	Anúncio	R$ 1.490.100,00	R$ 6.132,10	4	4	R$ (149.010,00)	R$ 1.341.090,00
16	EMCASA	Avenida Giovanni Gronchi - Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 992.000,00	R$ 4.133,33	3	4	R$ (99.200,00)	R$ 892.800,00
19	MY BROKER IMOVEIS	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 1.690.000,00	R$ 7.041,67	4	4	R$ (169.000,00)	R$ 1.521.000,00
20	Marcos Stewers Oliveira	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Vila Andrade	240	Anúncio	R$ 1.100.000,00	R$ 4.583,33	4	4	R$ (110.000,00)	R$ 990.000,00
21	Quinto Andar	Avenida Giovanni Gronchi, Vila Andrade	256	Anúncio	R$ 1.890.000,00	R$ 7.382,81	4	4	R$ (189.000,00)	R$ 1.701.000,00



Média Homogeneizada = Soma do Valor do m² das amostras = R$ 55.346,93 **R$ 5.534,69**
Amostras **10**

Média Homogeneizada para 240M² = **R$1.328.326,21**

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

DEPRECIAÇÃO

Homogeneização na avaliação das amostras para uniformizar os valores do M² seguindo o Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação e o fator de adequação ao obsoletismo, ajustando ao valor real do imóvel frente a sua depreciação.
O método foi ajustado a todas as amostras igualando a mesma ao imóvel avaliado.

O calculo de depreciação mesmo aplicado não alterou o valor homogeneizado visto que as amostras possui idade e vida útil iguais.

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor Imóvel Homogeneizado	Valor do m2 de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 1.890.000,00	R$ 7.875,00
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 1.431.000,00	R$ 5.840,82
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 855.000,00	R$ 3.562,50
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 1.350.000,00	R$ 5.672,27
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 1.440.000,00	R$ 6.050,42
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 1.341.090,00	R$ 5.518,89
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 892.800,00	R$ 3.720,00
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 1.521.000,00	R$ 6.337,50
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 990.000,00	R$ 4.125,00
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R$ 1.701.000,00	R$ 6.644,53

Preço ajustado (adição) da "Depreciação" por idade de edificação.

Amostra = M² + FD - FO = Amostra Homogeneizada
FD = Fator de Depreciação
FO = Fator Oferta

$VI = A_{imóvel} \times vu$
VI = 240 x 5.534,69
VI = R$1.328.326,21 ou R$1.329.000,00 *(arredondados até 1%)*

Pesquisa nas Tabelas de Fatores	
Inclinação do Terreno:	
Terreno plano	1,00
Posição do Terreno em relação ao nível da rua:	
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1,00
Consistência do Terreno:	
Terreno seco	1,00
Quantidade de frentes:	1
Padrão da construção:	
Padrão Alto	1,00
Total de fatores a aplicar ao Valor final do Imóvel:	**1,0000**

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
Estado de conservação:	B
Entre novo e regular	
Idade aparente do imóvel:	30
Tipo do imóvel:	50
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - FINO ou LUXO	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	**48,8%**

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Para apuração e arbitragem do valor de venda imóvel, que possui 30 anos de edificação e classificação "B" (Entre Novo e Regular), que possui a vida útil estrutural de 50 anos sendo caracterizado como imóvel de alto padrão, onde foi utilizado o método Comparativo Direto, utilizado 10 amostras similares dentro do próprio edifício e rua do imóvel avaliado, todos com características similares e função residencial além de fatores externos e características dos condomínios na região além disso a idade e vida útil não se aplicou diferença de valores no cálculo de depreciação igualando os valores de todas as amostras ao valor homogeneizado além disso foi igualado o estado de conservação das amostras que poderão ser avaliadas nas imagens demonstrando similaridade no estado de conservação das unidades e suas benfeitorias internas desta forma conclui-se o seguinte valor de mercado do imóvel.

VALOR ARBITRADO:

andreiaconte@hotmail.com
Assinado
D4Sign

Venda R$1.329.000,00

Limite superior: R$1.594.000,00 (Variação até o máximo de 20%)
Limite inferior: R$1.063.200,00 (Variação até o máximo de 20%)

Como Perita e Avaliadora de imóveis, realizei uma análise técnica e mercadológica do imóvel, utilizando os métodos e critérios estabelecidos pela Resolução-Cofeci nº 1.066/20071, que regulamenta a competência do corretor de imóveis para elaborar parecer técnico de avaliação imobiliária. O resultado dessa análise é apresentado neste laudo, que contém as características do imóvel, os dados de mercado, as metodologias aplicadas e o valor de mercado estimado conforme determina a Resolução-Cofeci nº 1.452/20211, e possui um selo de autenticidade emitido pelo Conselho. O laudo tem validade de 90 dias, mediante solicitação do interessado. O valor de mercado estimado é baseado nas condições atuais do imóvel e do mercado, podendo sofrer alterações em função de fatores externos ou internos que influenciem na oferta e na demanda. O laudo é de minha inteira responsabilidade técnica e ética, e está fundamentado nos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência que regem a gestão pública, constantes do art. 37 da Constituição Federal.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ANEXO III
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — matrícula 272.190 — ficha 01 — 1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo — fls. 400

São Paulo, 09 de novembro de 19 95.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1502, localizado no 15º andar do "EDIFÍCIO JARDIN DE GIVERNY", situado à Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 57, e Ruas José Ramon Urtiza, Delegado Moraes Novaes e Olavo Leite, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa real de 238,36m2., mais a área privativa real de 39,60m2., correspondente às vagas de garagem nºs 22, 24, 25 e 26, localizadas no 1º subsolo, e a área de uso comum real de 148,04m2., na qual já se acha incluída a área referente a 01 depósito indeterminado, localizado nos 1º e 2º subsolos, perfazendo a área total real de 426,00m2., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,02815 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 252.724. Contribuinte nº 169.229.0013-7 em área maior.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA LIDER LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 17.429.010/0001-40, com sede na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Raja Gabáglia, nº 615, bairro Cidade Jardim.

REGISTROS ANTERIORES: R.3/Ms. 178.913 a 178.923, feitos em 03 de março de 1993 (M.252.724) deste Registro.

LUCY ZULEIKA MAZZERO CABRERA
Escrevente Autorizado

Av.1/272.190:- Conforme o registro nº 3, feito em 31 de outubro de 1994 na matrícula nº 252.724, verifica-se que por instrumento particular de 05 de outubro de 1994, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, acha-se **HIPOTECADO** a **COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 3º andar, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob o nº 62.500.376/0001-12, para garantia da dívida de R$4.797.760,00, pagável por meio de 60 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 05 de setembro de 1996, com juros anuais à taxa nominal de 14,943% e efetiva de 16,000%, sendo as prestações e o saldo devedor

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436551
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdigitalConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código QduEdMYm.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula
fls. 401

matrícula 272.190 | ficha 01 verso

corrigidos monetariamente, na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%, figurando como fiadores, **CARLOS CARNEIRO COSTA**, RG nº M.128.986-SSP/MG, engenheiro civil, e sua mulher **SCHEILA MARIA NACUR CARNEIRO COSTA**, RG nº M.129.011-SSP/MG, do lar, brasileiros, inscritos no CPF nº 000.415.646-34, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Raja Gabáglia, nº 615, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Valor da garantia:- Terreno - R$1.654.800,00; Construção - R$7.002.087,54; Total - R$8.656.887,54. Data da matricula.

LUCY ZULEIKA MAZZERO CABREIRA
Escrevente Autorizado

Av.2/272.190:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matricula.

LUCY ZULEIKA MAZZERO CABREIRA
Escrevente Autorizado

Av.3/272.190:- Com fundamento no art. 213, § 1º da Lei nº 6.015/73, procede-se a presente, em virtude de omissão, para constar que o R.3/M.178.912 também integra o ítem **"REGISTRO ANTERIOR"** desta matrícula.
Data:- 09 de fevereiro de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALENT
Oficial Substituto

Av.4/272.190:- Por instrumento particular de 15/05/96, com força de escritura pública, procede-se o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na Av.1, com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização da credora ***COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO***.
Data:- 03 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALENT
Oficial Substituto

Av.5/272.190:- Pelo instrumento particular referido na Av.4, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o

- continua na ficha 2 -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Este é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436551
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código QdudMYm.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO447, Página 6

Visualização de Matrícula
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

exercício de 1.996 pela PMSP, procede-se a presente para ficar constando que o imóvel é lançado atualmente pelo contribuinte nº 169.229.0043-9.
Data:- 03 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.6/272.190:- Pelo instrumento particular referido na Av.4, ***CONSTRUTORA LIDER LTDA.***, já qualificada, **vendeu** o imóvel a ***FRANCISCO ALBERTO SAMPAIO DE LOUREIRO***, RG nº 986.840-IFP/RJ e CPF nº 380.780.237-15, engenheiro, e sua mulher ***ROSEMEIRE PINTO LOUREIRO***, RG nº 81114758-IFP/RJ e CPF nº 773.462.117-15, médica, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Mal.Hastimphilo de Moura, nº 338, aptº 4-A, pelo preço de R$ 534.004,43.
Data:- 03 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.7/272.190:- Pelo instrumento particular referido na Av.4, ***FRANCISCO ALBERTO SAMPAIO DE LOUREIRO*** e sua mulher ***ROSEMEIRE PINTO LOUREIRO***, já qualificados, **hipotecaram** o imóvel a ***COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO***, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.374, 3º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 62.500.376/0001-12, para garantia da dívida de R$ 155.000,00, pagáveis por meio de 120 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 15/06/96, com juros à taxa nominal de 16,667% ao ano e efetiva de 18,000% ao ano, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%. Valor da garantia: R$ 380.000,00.
Data:- 03 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

continua no verso

PARA FINS DE CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Informação disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Documento original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436551
acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/nastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código Odu6dMYm.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

matrícula 272.190 | ficha 02 verso

Av.8/272.190:- Por instrumento particular de 15 de outubro de 1997, com força de escritura pública, a credora **COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, os devedores **FRANCISCO ALBERTO SAMPAIO DE LOUREIRO**, e sua mulher **ROSEMEIRE PINTO LOUREIRO**, já qualificados, aditaram o instrumento particular de 15/05/96, com força de escritura pública, registrado sob nº 7, para ficar constando que o saldo devedor atualmente corresponde ao montante de R$ 162.820,38, e que passa a vigorar com incidência na prestação que se vencer a partir de 15/11/1997, a taxa de juros nominal de 12,2842% e efetiva de 13,00%, ao ano, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições do referido contrato.
Data:- 03 de dezembro de 1997.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.9/272.190:- Por instrumento particular de 27 de outubro de 1998, procede-se o **CANCELAMENTO** do Registro nº 7 de hipoteca e averbação nº 8 de aditamento, por autorização da credora **COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**
Data:- 02 de dezembro de 1998

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.10/272.190:- Pela escritura de 20 de março de 2.003, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, Livro:- 7.102 - Página:- 261, e de conformidade com a certidão de casamento expedida em 02 de setembro de 1.977, pelo Cartório do Registro Civil da 2ª Zona Judiciária do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, extraída das folhas 90 e vº, livro "B-3-Aux", procede-se a presente para constar que o nome correto da adquirente pelo registro nº 6 é ROSEMÉRE PINTO LOUREIRO e não como constou no aludido registro.
Data:- 08 de abril de 2003.

LUCIANO MAZZERO
Escrevente Autorizado

- Continua na ficha 03 -

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
o original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMI23415436551

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS da São Paulo

Visualização de Matrícula

matrícula	ficha
272.190	03

Continuação

R.11/272.190:- Por escritura de 20 de março de 2.003, do 9° Tabelião de Notas desta Capital, Livro:- 7.102 - Página:- 261, FRANCISCO ALBERTO SAMPAIO DE LOUREIRO, RG. n° 37.488.845-0-SSP/SP. e sua mulher ROSEMÉRE PINTO LOUREIRO, já qualificados, VENDERAM o imóvel a LUCIANO NAKAD MARCOLINO, RG. n° 6.165.781-5-SSP/SP. e CPF/MF. sob o n° 894.564.678-72, brasileiro, administrador de empresas e empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, com IRMA HELENA MARTINEZ MADEIRA MARCOLINO, RG. n° 10.381.532-6-SSP/SP. e CPF/MF. sob o n° 027.876.048-11, brasileira, advogada, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Amando Franco Soares Caiuby, n° 88, Apt°. 142, Vila Suzana, pelo preço de R$350.000,00.
Data:- 08 de abril de 2003.

LUCIANO MAZZERO
Escrevente Autorizado

R.12/272.190:- Por instrumento particular de 23 de abril de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, LUCIANO NAKAD MARCOLINO, e sua mulher IRMA HELENA MARTINEZ MADEIRA MARCOLINO, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Nelson da Gama de Oliveira nº 57, apto.1.502, já qualificados, venderam o imóvel a MANSUR MARCOS TRAD, RG nº 3436197-5 SESP/PR e CPF/MF nº 453.022.279-91, engenheiro, e sua mulher RITA DE CASSIA SANTOS TRAD, RG nº 3.073.723-7-SESP/PR e CPF/MF nº 574.610.829-49, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob o nº 8575 no livro nº 3 – Registro Auxiliar do 8º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, no Estado do Paraná, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Giovanni Gronchi nº 7.143, pelo preço de R$ 638.000,00. Base de Cálculo/ITBI - R$ 669.980,00 .
Data:- 08 de maio de 2009.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.13/272.190:- Por instrumento particular de 23 de abril de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, MANSUR MARCOS TRAD, , e sua mulher RITA DE CASSIA SANTOS TRAD, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO ABN AMRO REAL

continua no verso

PARA CONSULTA
NÃO VALE CERTIDÃO
em www.registradores.org.br disponível
Cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436551

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO447, Página 9

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

matrícula 272.190 | ficha 03 verso

S/A., CNPJ/MF nº 33.066.408/0001-15, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1374, 3º andar, pelo valor de R$ 504.000,00, pagável por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, e taxa de juros mensal de 0,8355%, vencendo-se a primeira em 23/05/2009, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$ 638.000,00.
Data:- 08 de maio de 2009.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.14/272.190:- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo instrumento particular de 25 de junho de 2010, o BANCO ABN AMRO REAL S/A. deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 13, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.
Data:- 16 de março de 2011.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

Av.15/272.190: **NÚMERO DO RG** (Prenotação nº 1.195.412 - 11/08/2017)
Pela escritura lavrada em 07 de agosto de 2017, pelo 5º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2849, páginas 215/217, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que **MANSUR MARCOS TRAD** é atualmente portador do RG nº 55.601.712-2, conforme prova a referida cédula de identidade expedida pela Secretaria de Segurança Pública deste Estado - Instituto de Identificação Ricardo Gumbleton Daunt.
Data: 02 de outubro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MOISES VARGAS LAINO:25807303890
Hash: A2A62D587A35D731FCCB43BA4E8E9DB7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.16/272.190: **BEM DE FAMÍLIA** (Prenotação nº 1.195.412 - 11/08/2017)
Pela escritura lavrada em 07 de agosto de 2017, pelo 5º Tabelião de Notas desta

- Continua na ficha 04 -

VISTA SIMPLES CONSULTA NÃO É CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

inal, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436551

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Visualização de Matrícula

CNS Nº 11.419

matrícula 272.190 | ficha 04

Continuação

Capital, no livro 2849, páginas 215/217, **MANSUR MARCOS TRAD**, RG nº 55.601.712-2-SSP/SP, CPF/MF nº 453.022.279-91, engenheiro, e sua mulher **RITA DE CÁSSIA SANTOS TRAD**, RG nº 3.073.723-7-SSP/PR, CPF/MF nº 574.610.829-49, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 8.575, no Livro 3 – Registro Auxiliar, do Oficial do 8º Registro de Imóveis de Curitiba, Estado do Paraná, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 57, aptº 1.502, Vila Andrade, **instituíram em bem de** família o imóvel desta matrícula. Valor atribuído: R$1.000.000,00. Edital publicado em 01/09/2017, no "Diário da Justiça Eletrônico".
Data: 02 de outubro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MOISES VARGAS LAINO:25807303890
Hash: A2A62D587A35D731FCCB43BA4E8E9DB7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.17/272.190: **REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.195.412 - 11/08/2017)
Pela escritura lavrada em 07 de agosto de 2017, pelo 5º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2849, páginas 215/217, mencionada no registro nº 16, foi registrada em inteiro teor sob o nº 18.132, no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, deste Serviço Registral.
Data: 02 de outubro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MOISES VARGAS LAINO:25807303890
Hash: A2A62D587A35D731FCCB43BA4E8E9DB7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Documento original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436551
acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código Qdu6dMYm.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
169.229.0043-9	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R NELSON GAMA DE OLIVEIRA, 57 - AP 1502
VILA ANDRADE NO 1 SUB SOLO CEP 05734-150
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R NELSON GAMA DE OLIVEIRA, 57 - AP 1502
VILA ANDRADE NO 1 SUB SOLO CEP 05734-150

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.137
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	4.137
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	426
Área ocupada pela construção (m²):	1.932
Ano da construção corrigido:	1995
Padrão da construção:	2-E
Uso: residência	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES					BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÍDA 426	x	CONSTRUÇÃO 1.967,00	x	DESCUENTO 0,7000					= CONSTRUÇÃO 586.560,00	x	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 4.137	x	TERRENO 1.483,00	x	PROFUND 1,0000	x TIPO TERR 1,0870	x CONDOMÍN 1,6000	x FRAÇÃO IDEAL 0,0282	=	TERR INCORPORADO 300.903,00	x	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	x	TERRENO	x	PROFUND	x TIPO TERR	x CONDOMÍN	x FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	x	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
887.463,00	x	0,010	+	562,38	=	9.437,01	x	1,000000	+	-0,01	=	9.437,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
	x		+		=		x		+		=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
9.437,00	-	0,00	+	0,00	=	9.437,00	10/02/2025

Data de Emissão: 24/02/2025
Número do Documento: 1.2025.000615148-5
Solicitante: ANDREIA CONCEICAO CONTE TANCREDO (CPF 269.201.958-01)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada até o dia 25/05/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R NELSON GAMA DE OLIVEIRA,57	SQL: 169.229.0043-9

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇAO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROAREA DE REDUÇAO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/

Para lotes em ZEPEC também consultar:
http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MINIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BASICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇAO MAXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇAO MAXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MAXIMA (metros)	28
RECUO MINIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MAXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora 25/02/2025 19:21:23

Link http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R NELSON GAMA DE OLIVEIRA,57 **SQL: 169.229.0043-9**

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERIMETRO DE QUALIFICAÇAO AMBIENTAL	PA 5
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MINIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,29
PONTUAÇAO QA MINIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,37
PONTUAÇAO QA MINIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,46
PONTUAÇAO QA MINIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,50
PONTUAÇAO QA MINIMO: Lote > 10.000m²	0,57
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,4
FATORES: Drenagem (beta)	0,6

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas
(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote; (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente; (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	662224	OLAVO LEITE, R		29/04/2016	HISTORICO
COLETORA	612456	JOSE RAMON URTIZA, R		29/04/2016	HISTORICO
COLETORA	616605	NELSON GAMA DE OLIVEIRA, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	666505	MORAES NOVAES, R DEL		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	666505	MORAES NOVAES, R DEL	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL	662224	OLAVO LEITE, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL	612456	JOSE RAMON URTIZA, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL	616605	NELSON GAMA DE OLIVEIRA, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora 25/02/2025 19:21:23

Link http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R NELSON GAMA DE OLIVEIRA,57	SQL: 169.229.0043-9

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:
http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/
Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública
Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona
Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)
Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona
Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos
Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:
http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/
Quadro 9 –Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

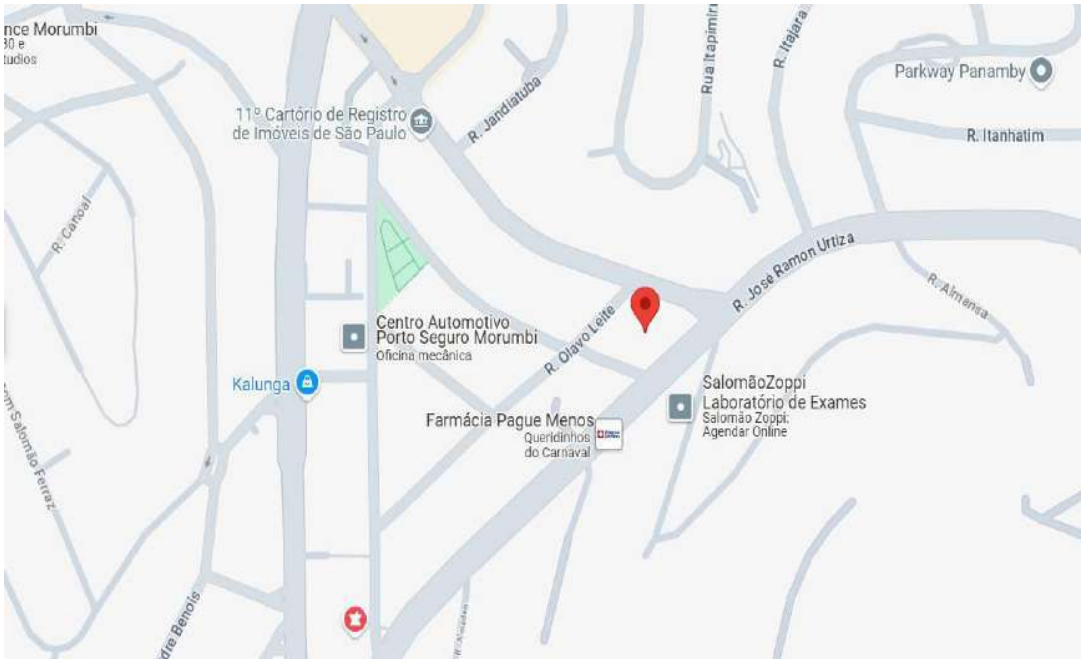
Data e Hora	25/02/2025 19:21:23
Link	http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

ANEXO IV
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (Google Maps)

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Imagem de satélite



Mapa com a localização

ANEXO V
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIADO

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Academia



Piscina



Brinquedoteca





Área esportiva





Salão de festas





Salão de jogos





D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ANEXO VI
FOTOGRAFIAS DAS AMOSTRAS

R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suite	Vaga	Cond	Iptu	Valor	Link
1	Revenda Imóveis	Nelson Gama de Oliveira , Vila Andrade	240	4	4	3300	880	R$ 2.100.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-andrade-3006433620.html?duplicated=true



R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suite	Vaga	Cond	Iptu	Valor	Link
2	Premier Scheid Imóveis - Unidade Marajoara	Nelson Gama de Oliveira , Vila Andrade	245	4	6	2580	890	R$ 1.590.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-unica-linda-cobertura-aceita-permuta-so-2931452082.html



D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suite	Vaga	Cond	Iptu	Valor	Link
3	CYS Barreto Assessoria Imobiliá	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57, Vila Andrade	240	4	4	2270	930	R$ 950.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dorms-vila-andrade-sao-paulo-rS-2940650923.html



R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suite	Vaga	Cond	Iptu	Valor	Link
4	FOXTER IMOBILIÁRIA - SP	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Vila Andrade	238	4	4	3000	752	R$ 1.500.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-4-dormitorios-238-m-em-vila-andrade-3004094134.html



D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suite	Vagas	Cond	Iptu	Valor	Link
5	JV OLIVEIRA IMÓVEIS	Rua Nelson Gama de Oliveira 143, Vila Andrade	238	4	4	2580	860	R$ 1.600.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-4-dormitorios-a-venda-238-m-por-r$-2979722813.html



R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suite	Vagas	Cond	Iptu	Valor	Link
6	Inova Negócios Imobiliarios	Nelson Gama de Oliveira , Vila Andrade	243	4	4	3600		R$ 1.490.100,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-andrade-3006401949.html



D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suíte	Vagas	Cond	Iptu	Valor	Link
7	EMCASA	Avenida Giovanni Gronchi - Vila Andrade	240	3	4	2900	1200	R$ 992.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-sp-250m2-id-2779043605/



R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suíte	Vagas	Cond	Iptu	Valor	Link
8	MY BROKER IMOVEIS	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Vila Andrade	240	4	4	3600	800	R$ 1.690.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-mobiliado-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-sp-240m2-id-2773928323/



D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suite	Vagas	Cond	Iptu	Valor	Link
9	Marcos Stewers Oliveira	Rua Nelson Gama de Oliveira, 57 - Vila Andrade	248	4	4	-	-	R$ 1.100.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-quarto-wc-empregada-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-sp-248m2-id-1038997034/



R	Imobiliaria	Endereço	M²	Suite	Vagas	Cond	Iptu	Valor	Link
10	Quinto Andar	Avenida Giovanni Gronchi, Vila Andrade	256	4	4	2729		R$ 1.890.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-portal-do-morumbi-4-quartos-2993535131.html



TABELAS DE FATORES CORRETIVOS DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

FATORES CORRETIVOS SOBRE CONSISTÊNCIA DO TERRENO

CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

FATORES VALORIZANTES POR FRENTES MÚLTIPLAS

EDIFICAÇÃO	FATOR
Padrão Popular	1,10
Padrão Médio	1,10
Padrão Alto	1,05

Pesquisa nas Tabelas de Fatores

Inclinação do Terreno:	
Terreno plano	1,00
Posição do Terreno em relação ao nível da rua:	
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1,00
Consistência do Terreno:	
Terreno seco	1,00
Quantidade de frentes:	1
Padrão da construção:	
Padrão Alto	1,00
Total de fatores a aplicar ao Valor final do Imóvel:	**1,0000**

<- Fator acumulado (resultado da multiplicação dos demais fatores).

FATORES CORRETIVOS SOBRE INCLINAÇÃO DO TERRENO

TERRENO	FATOR
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85

FATORES CORRETIVOS SOBRE ALTURA DO TERRENO

TERRENO	FATOR
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Lista de Vida Útil de Imóveis

(Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Esse PTAM possui 35 Páginas em todo o seu processo avaliativo.

D4Sign 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

36 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 26 de February de 2025, 14:28:54

PTAM Imovel R Nelson da Gama Oliveira 57 pdf

Código do documento 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7

Assinaturas

Andreia Conceição Conte Tancredo
andreiaconte@hotmail.com
Assinou

Eventos do documento

26 Feb 2025, 14:27:27
Documento 23c14bd1-3142-4695-a190-302e18aa7ec7 **criado** por ANDREIA CONCEIÇÃO CONTE TANCREDO (d2b78c13-a05c-45fe-af87-ce760b3968c6). Email:andreiaconte@hotmail.com. - DATE_ATOM: 2025-02-26T14:27:27-03:00

26 Feb 2025, 14:28:25
Assinaturas **iniciadas** por ANDREIA CONCEIÇÃO CONTE TANCREDO (d2b78c13-a05c-45fe-af87-ce760b3968c6). Email: andreiaconte@hotmail.com. - DATE_ATOM: 2025-02-26T14:28:25-03:00

26 Feb 2025, 14:28:37
ANDREIA CONCEIÇÃO CONTE TANCREDO **Assinou** (d2b78c13-a05c-45fe-af87-ce760b3968c6) - Email: andreiaconte@hotmail.com - IP: 179.208.57.74 (b3d0394a.virtua.com.br porta: 43006) - Geolocalização: -23.5059507 -46.6553986 - Documento de identificação informado: 269.201.958-01 - DATE_ATOM: 2025-02-26T14:28:37-03:00

Hash do documento original
(SHA256):f428cf0b6b36b58b6b6e6212d312bb313d4ad96990a744b5bc95d165e777b8d1
(SHA512):8f3f037ba1821aa266dc0d7b4684153c480f3b8e8b980d0366b423d9da5106f6e7a67a930873d6badde5c3bd6dc0f9d40b1233afdcd2a9a0b0010a01fe6fa38a

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

Avaliações do Imóvel em Curitiba

AVALIAÇÃO 1

DALTON VALLIM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Avaliador / Corretor de Imóveis: DALTON DE OLIVEIRA VALLIM
CPF nº 535.814.31904 RG nº 3.948.397-1 Pr CRECI nº 31.296 Pr CNAI Nº 24.868
Empresa: Dalton Vallim Gestão Imobiliária CNPJ:25.961.113/0001-84

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Casa Residencial em condomínio fechado.

Solicitante:
ECCO SERVICE SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA
Inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.694.142/0001-57

Identificação do imóvel:
Residência nº 01 do Condomínio Crystal Living, situado à rua Eunice Weaver, nº 130 – bairro Seminário, nesta cidade de Curitiba/Pr, com área construída de utilização exclusiva de 259,76 m², em área de utilização exclusiva de terreno com 880,47m² e área de uso comum de terreno de 131, 80m², perfazendo cota do terreno de 1.012,27m².Condomínio construído em lote com área de 4.000m², situado no lugar denominado Bariguy do Seminário com as medidas e confrontações descritas na Matrícula nº 81787, do Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Curitiba/Pr.



Imagem frontal/ Fachada

Endereço do imóvel avaliado:

Rua Eunice Weaver, nº 130 - Seminário – Curitiba – Pr CEP 81220-080



Localização
Inf. Mapa Cadastral Prefeitura Municipal de Curitiba/Pr

Método comparativo de mercado:

Descrição	Aplicabilidade	Características	Vantagens	Desvantagens
Compara o imóvel com outros semelhantes no mercado com base em características como localização, área, padrão de acabamento e estado de conservação.	Imóveis residenciais e comerciais; uso geral no mercado imobiliário.	Utiliza dados de transações recentes e técnicas estatísticas.	Método amplamente aceito; reflete o valor atual do mercado.	Depende da disponibilidade de imóveis semelhantes no mercado; Neste caso não encontramos imóvel com área de terreno compatível..

Os imóveis escolhidos para este método:

01)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-03-quartos-02-vagas-seminario-curitiba.-3006300551.html

02)https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-seminario-bairros-curitiba-com-garagem-284m2-venda-RS2375000-id-2750831693/

03)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/aqui-tem-espaco-de-sobra-pra-felicidade!-3002732714.html

04) https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-campo-comprido-RS4950000/id-19877556/

05) https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-seminario-3000280105.html

Valor Auferido

Parâmetros considerados:
Localização, infraestrutura, topografia, configuração, dimensões do terreno e da área construída de uso exclusivo, composição e média de valores praticados na região.

Avaliamos este imóvel residencial, quanto ao valor de mercado em:
R$ 11.032,76/m²
(Onze mil , trinta e dois reais e setenta e seis centavos) por metro quadrado de área construída.

Considerando a área informada do imóvel, calculada e descrita conforme matrícula e cadastro junto à PMC, auferimos o **Valor Mercadológico Total de R$ 2.865.869,73 (Dois milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e nove reais e setenta e três centavos).**

Curitiba, 19 de fevereiro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
DALTON DE OLIVEIRA VALLIM
Data: 19/02/2025 17:04:46-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Dalton de Oliveira Vallim
CRECI/PR 31.296
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CNAI 24.868 - COFECI
Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis

AVALIAÇÃO 2

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM

FONES: 41 33271001 – 41 988341451 - EMAIL: portugal@imoveisportugal.com.br - www.imoveisportugal.com.br
RUA DEP. WALDEMIRO PEDROSO, 1599 CJ. 01 NOVO MUNDO - CURITIBA PR – CEP 81050-150

Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

imóveis portugal 32

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2





FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL

FONES: 41 33271001 **– 41 988341451 - EMAIL: portugal@imoveisportugal.com.br - www.imoveisportugal.com.br**
RUA DEP. WALDEMIRO PEDROSO, 1599 CJ. 01 NOVO MUNDO - CURITIBA PR – CEP 81050-150

Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2

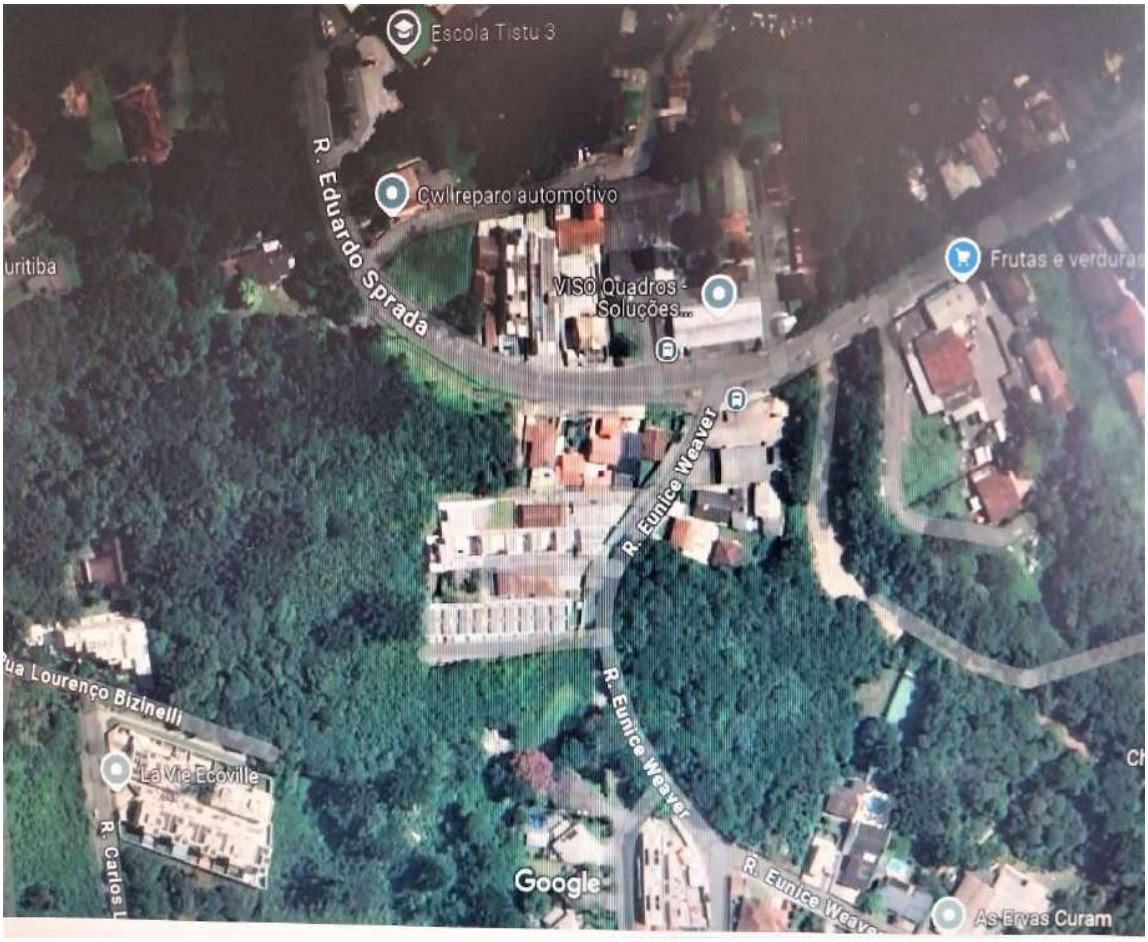


FOTO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

RUA EUNICE WEAVER, 130 , CASA 01 BARIGUY DO SEMINÁRIO, CURITIBA PR. CEP 81220-080

FONES: 41 33271001 – 41 988341451 - EMAIL: portugal@imoveisportugal.com.br - www.imoveisportugal.com.br
RUA DEP. WALDEMIRO PEDROSO, 1599 CJ. 01 NOVO MUNDO - CURITIBA PR – CEP 81050-150

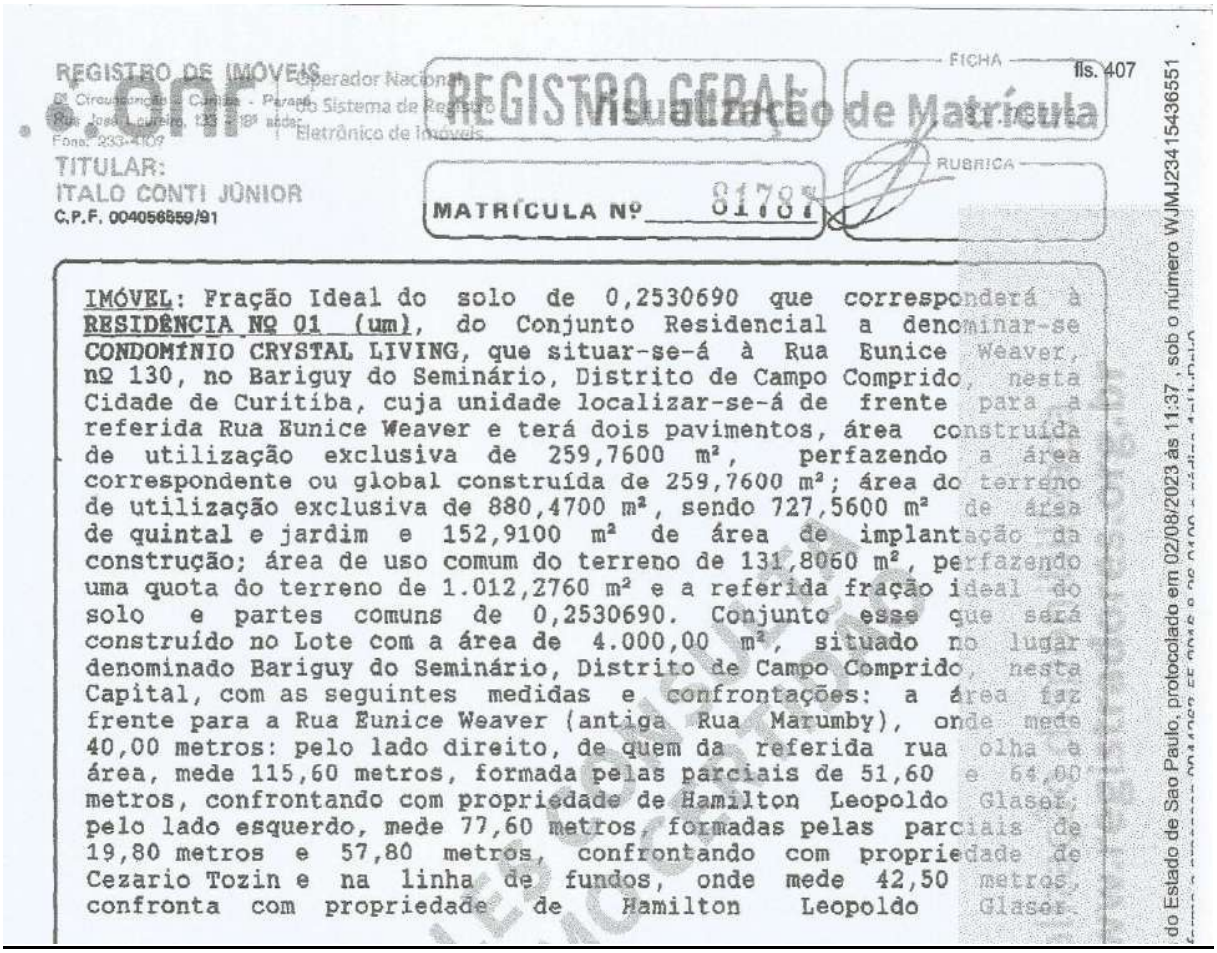
Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

imóveis portugal 32

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS AVERBADAS NO 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA PR



REGISTRO DE IMÓVEIS
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Fone: 233-4109

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056859/91

REGISTRO GERAL — Visualização de Matrícula

FICHA fls. 407

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 81787

IMÓVEL: Fração Ideal do solo de 0,2530690 que corresponderá à RESIDÊNCIA Nº 01 (um), do Conjunto Residencial a denominar-se CONDOMÍNIO CRYSTAL LIVING, que situar-se-á à Rua Eunice Weaver, nº 130, no Bariguy do Seminário, Distrito de Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, cuja unidade localizar-se-á de frente para a referida Rua Eunice Weaver e terá dois pavimentos, área construída de utilização exclusiva de 259,7600 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 259,7600 m²; área do terreno de utilização exclusiva de 880,4700 m², sendo 727,5600 m² de área de quintal e jardim e 152,9100 m² de área de implantação da construção; área de uso comum do terreno de 131,8060 m², perfazendo uma quota do terreno de 1.012,2760 m² e a referida fração ideal do solo e partes comuns de 0,2530690. Conjunto esse que será construído no Lote com a área de 4.000,00 m², situado no lugar denominado Bariguy do Seminário, Distrito de Campo Comprido, nesta Capital, com as seguintes medidas e confrontações: a área faz frente para a Rua Eunice Weaver (antiga Rua Marumby), onde mede 40,00 metros: pelo lado direito, de quem da referida rua olha a área, mede 115,60 metros, formada pelas parciais de 51,60 e 64,00 metros, confrontando com propriedade de Hamilton Leopoldo Glaser; pelo lado esquerdo, mede 77,60 metros, formadas pelas parciais de 19,80 metros e 57,80 metros, confrontando com propriedade de Cezario Tozin e na linha de fundos, onde mede 42,50 metros, confronta com propriedade de Hamilton Leopoldo Glaser.

do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436551

FONES: 41 33271001 – 41 988341451 - EMAIL: portugal@imoveisportugal.com.br - www.imoveisportugal.com.br
RUA DEP. WALDEMIRO PEDROSO, 1599 CJ. 01 NOVO MUNDO - CURITIBA PR – CEP 81050-150

Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

imóveis portugal 32

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PARA IMÓVEL URBANO

Atendendo à solicitação de ECCO SERVICE SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04694142000157 , neste ato representada por seu sócio diretor o Sr. **Andre Goldberg** inscrito no CPF/MF sob o nº 004.203.949-58 com domicílio na Cidade do Rio de Janeiro RJ, procedi a avaliação mercadológica para o imóvel com as características, áreas e valores de mercado discriminadas na tabela abaixo:

IMÓVEL LOCALIZAÇÃO	ÁREAS – m²		DESCRIÇÃO	VALOR APURADO PELA MÉDIA COMPARATIVA
	Lote	Construção		
IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO IND. FISCAL nº 24.014.015.000.2 Rua Eunice Weaver, 130, casa 01 Bariguy do Seminário – Curitiba Pr	880,47	259,76	Lote de terreno urbano, integrante do CONDOMÍNIO CRYSTAL LIVING, situado à Rua Eunice Weaver, 130 casa 01, com área total exclusiva de 880,47 m² incluindo uma edificação residencial construída em alvenaria, em dois pavimentos com área total construída de 259,76 m². O imóvel está localizado em área nobre da Capital, em bairro com amplas características urbanas de preservação ambiental tendo vários bosques no entorno. Local de fácil acessibilidade tanto para o Bairro do Batel e Centro, como para o Contorno Sul da cidade.	**R$ 2.690.000,00** **(DOIS MILHÕES, SEISCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**

Notas:

1 - Estes valores poderão sofrer alteração de acordo com a evolução do mercado.
2 – Dados e informações do imóvel fornecidos pela solicitante.
3 – Tendo em vista a recomendação do solicitante, o imóvel avaliando não foi vistoriado pelo avaliador bem como não foram fornecidas cópias de projetos arquitetônicos e/ou de decoração de interiores dos cômodos.
4 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - foi elaborado pelo Método Comparativo de Mercado tendo como fontes os PORTAIS IMOBILIÁRIOS: ZAP IMÓVEIS, OLX, VIVA REAL E IMOVEL WEB.

Curitiba, 24 de fevereiro de 2025.

Haroldo Portugal de Oliveira

FONES: 41 33271001 – 41 988341451 - EMAIL: portugal@imoveisportugal.com.br - www.imoveisportugal.com.br
RUA DEP. WALDEMIRO PEDROSO, 1599 CJ. 01 NOVO MUNDO - CURITIBA PR – CEP 81050-150

Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

imóveis portugal 32

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2

RELATÓRIO DE PESQUISA E CÁLCULO MÉDIO DE PREÇO POR METRO QUADRADO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL OU RURAL	**DATA:** 24/02/2025

SOLICITANTE: ECCO SERVICE SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 04.694.142/0001-57

IMÓVEL TIPO: Imóvel residencial urbano, integrante do CONDOMÍNIO CRYSTAL LIVING, construção em alvenaria em dois pavimentos, com ampla área de terreno exclusivo.	ÁREAS: (x) m² ( ) ha ( ) alqueire	
	PRIVATIVA: 259,76	TOTAL: 880,47

ENDER: Rua EUNICE WEAVER, 130 CASA 01 – BARIGUY DO SEMINÁRIO EM CURITIBA PR

PREÇO ANUNCIADO	ÁREAS		ZONEA-MENTO	OBSERVAÇÕES
	PRIVATIVA	TOTAL		
2.500.000,00	288,00			Rua Major Heitor Guimarães, 1203
2.600.000,00	301,89			Rua Major Heitor Guimarães,
3.290.000,00	303,00			Rua José Domakoski, Bigorrilho
8.390.000,00	892,89	9.396,45	X 0,95	8.926,63/m2

OBSERVAÇÃO: Este relatório não tem validade e ou finalidade de laudo de avaliação ou parecer técnico de avalição imobiliária pois se trata apenas de uma pesquisa de ofertas comparativas.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS AVERBADAS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Valor de mercado aferido pelo método comparativo: R$ 2.318.781,70.

Considerando ampla área de terreno de uso privativo**: R$ 2.690.000,00.**

Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

imóveis portugal 32

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2

LISTA DOS IMÓVEIS COMPARADOS PARA ELABORAÇÃO DO PTAM:

IMÓVEL 01

Endereço

Rua Major Heitor Guimarães, 1023 - Seminário, Curitiba - PR



Venda
R$ 2.500.000
CondomínioR$ 2.500
IPTUR$ 782

- 289 m²
- 4 quartos
- 5 banheiros
- 4 vagas
- 1 suíte
- Quintal

Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

imóveis portugal 32

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2

IMÓVEL 02

Rua Major Heitor Guimarães - Seminário, Curitiba - PR

Casa de Condomínio com 4 Quartos à venda, 302m² - Seminário



Venda
R$ 2.600.000
CondomínioR$ 2.500
IPTUR$ 750

- 302 m²
- 4 quartos
- 5 banheiros
- 4 vagas
- 2 suítes
- Varanda

FONES: 41 33271001 – 41 988341451 - EMAIL: portugal@imoveisportugal.com.br - www.imoveisportugal.com.br
RUA DEP. WALDEMIRO PEDROSO, 1599 CJ. 01 NOVO MUNDO - CURITIBA PR – CEP 81050-150

Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

imóveis portugal 32

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2

IMÓVEL 03

1. **Rua José Domakoski, BIGORRILHO CURITIBA PR**

Casa de Condomínio com 4 Quartos à venda, 303m² - Bigorrilho



Venda
R$ 3.290.000
CondomínioR$ 140
IPTUR$ 74

- 303 m²
- 4 quartos
- 5 banheiros
- 4 vagas
- 2 suítes
- Quintal
- Lavanderia Depósito
- Cozinha – AR CONDICIONADO, ÁREA DE SERVIÇO – SISTEMA DE ALARM

FONES: 41 33271001 – 41 988341451 - EMAIL: portugal@imoveisportugal.com.br - www.imoveisportugal.com.br
RUA DEP. WALDEMIRO PEDROSO, 1599 CJ. 01 NOVO MUNDO - CURITIBA PR – CEP 81050-150

Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

imóveis portugal 32

CRECI 9931 – CNAI 040357

"Na casa de meu Pai, tem muitos quartos." Jo. 14.2

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR, CORRETOR E ADMINISTRADOR

HAROLDO PORTUGAL DE OLIVEIRA – Corretor e Administrador de Imóveis inscrito no CRECI sob o nº 9931-PR, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.559.196/0001-02 e no CPF/MF sob o nº 186.244059-04 e portador do RG nº 1234185-7 Pr com domicílio comercial à Rua Dep. Waldemiro Pedroso, 1599 cj. 01 Novo Mundo em Curitiba Pr.

FORMAÇÃO:

01- CURSO TÉCNICO DE DECORAÇÃO DE INTERIORES

ESCOLA TÉCNICA FEDERAL DO PARANÁ – junho de 1977

02 - ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS

FACULDADE ESPIRITO SANTENSE DE ADMINISTRAÇÃO – dezembro de 1986

03 - CURSO TÉCNICO DE CORRETORES DE IMÓVEIS

SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO – Maio de 1992

04 - CURSO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

CRECI – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – Maio de 2010

05 – CURSO DE AVALIAÇÃO PARA EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COFECI - CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - Junho de 2022

CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS: 040.357

Clicksign 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 24 de fevereiro de 2025. Versão v1.42.0.

GOLD ECCO SERVICE-PARECER TÉCNICO.pdf

Documento número #8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f

Hash do documento original (SHA256): 459ac32c233769a2c8ceb65d391d4daff19b1fdb5c21896edaef108f2293a9bc

Assinaturas

Haroldo Portugal de Oliveira

CPF: 186.244.059-04

Assinou como administrador em 24 fev 2025 às 15:09:15



Haroldo Portugal de Oliveira

Log

24 fev 2025, 14:58:10	Operador com email aluguel@seguromais.com na Conta 5e85eb86-e590-4cae-b5d9-689ff64de769 criou este documento número 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f. Data limite para assinatura do documento: 26 de março de 2025 (14:58). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
24 fev 2025, 14:59:09	Operador com email aluguel@seguromais.com na Conta 5e85eb86-e590-4cae-b5d9-689ff64de769 adicionou à Lista de Assinatura: portugal@imoveisportugal.com.br para assinar como administrador, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita.
24 fev 2025, 15:09:15	Haroldo Portugal de Oliveira assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail portugal@imoveisportugal.com.br. CPF informado: 186.244.059-04. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6e7da9(...), vide anexo blob. IP: 200.181.213.100. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.4803968 e longitude -49.2765184. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1132.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 fev 2025, 15:09:16	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 8a6bca38-884a-4962-bba2-28205058d71f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Haroldo Portugal de Oliveira

Assinou o documento enquanto administrador em 24 fev 2025 às 15:09:15

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6e7da9(...)



Haroldo Portugal de Oliveira
blob

AVALIAÇÃO 3

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2025

Foto 01 - Fachada do Condomínio



ENDEREÇO

Rua Eunice Weaver, 130 – residência 1 – CEP 81220-080
Seminário – Curitiba – PR

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 6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 7
10. FONTES DE PESQUISA 10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 14
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 14
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 15
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 16
15. CONCLUSÃO 17
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 19
17. ABREVIATURAS 20
18. CURRÍCULO(S) 20
19. ANEXO(S) 22

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Ecco Service Serviços Técnicos Ltda - CNPJ: 04.694.142/0001-57

1.2 - Data da referência da pesquisa: 25 de fevereiro de 2025

1.3 - Data da vistoria: 25 de fevereiro de 2025

1.4 - Finalidade: Determinação do valor mercadológico do imóvel

1.5 - Objetivo: Avaliação para fins de processo judicial

1.6 - Categoria do IA: Residencial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

1.8 - Idade do IA: 28 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - A subscritora é inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 20435 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 22910 possuidora de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, a 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 3º, 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, a Corretora de Imóveis está autorizada a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO451, Página 8

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 pela subscritora, devidamente inscrita no CRECI-PR, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 81787 junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - - AMBIENTES:

4.2 - 1º Pavimento:

4.3 - Sala para 3 ambientes: estar, jantar e TV com lareira.

4.4 - Cozinha equipada com móveis planejados.

4.5 - Área de serviço com entrada de serviço.

4.6 - Churrasqueira com acesso ao quintal.

4.7 - Quarto de serviço ou oficina.

4.8 - Lavabo.

4.9 - Banheiro de serviço externo.

4.10 - Quintal com deck de madeira, gazebo e parquinho privativo.

4.11 - Garagem para 2 carros cobertos e 5 descobertos.

4.12 - 2º Pavimento:

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO451, Página 9

4.13 - 4 dormitórios sendo 2 suítes, com destaque para a suíte master que dispõe de closet e hidromassagem.

4.14 - Banheiro Social completo.

4.15 - - DIFERENCIAIS:

4.16 - Imóvel localizado em uma área privilegiada com vista incrível da natureza.

4.17 - Móveis planejados em todos os ambientes.

4.18 - Quintal exclusivo com parquinho e visual espetacular.

4.19 - Segurança de primeira com portaria em horário comercial e ótimos vizinhos

4.20 - Imóvel com metragem construída de 259,76 m², sob um terreno de 880,47 m², em condomínio fechado.

4.21 - Como não foi possível a visita presencial no imóvel, obtive as imagens, através de anúncio publicado para locação.

4.22 - FONTE: ROYAL PRIME IMÓVEIS, no dia 26/02/2025

4.23 - Https://www.royalprimeimoveis.com.br/imovel/casa-com-4-dormitorios-para-alugar-300-m-por-r-850000-mes-campo-comprido-curitiba-pr/834

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O condomínio encontra-se rodeado vários condomínios fechados, de médio a alto padrão, rua tranquila, com monitoramento da portaria e dos condomínios vizinhos.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O bairro Seminário está localizado em uma ótima região de Curitiba, fazendo divisa aos bairros Campina do Siqueira, Vila Izabel e Santa Quitéria, batel, Água Verde e Campo comprido. A região é uma das melhores da capital paranaense, com fácil acesso a diversas partes da cidade por meio de importantes avenidas. Considerado um bairro calmo e residencial, o seminário é um bairro com muitas áreas verdes, os condomínios possuem vasta área de preservação ambiental.

6.2 - O bairro dispõe de ótimo serviço de transporte público e transporte particular, facilitando a vida de seus moradores.

6.3 - È bem servido de comercio, unidades de saúde, escolas, bancos e hipermercados.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 47.026.029.000-2

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 11.352,40

8.3 - Valor do imposto mensal: R$ 1.135,24

8.4 - Valor venal do terreno (880,47 m²) R$ 0,00

8.5 - Valor venal da construção (259,70 m²) R$ 0,00

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 1.869.073,77

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 01 - Área de serviço



Foto 02 Sala

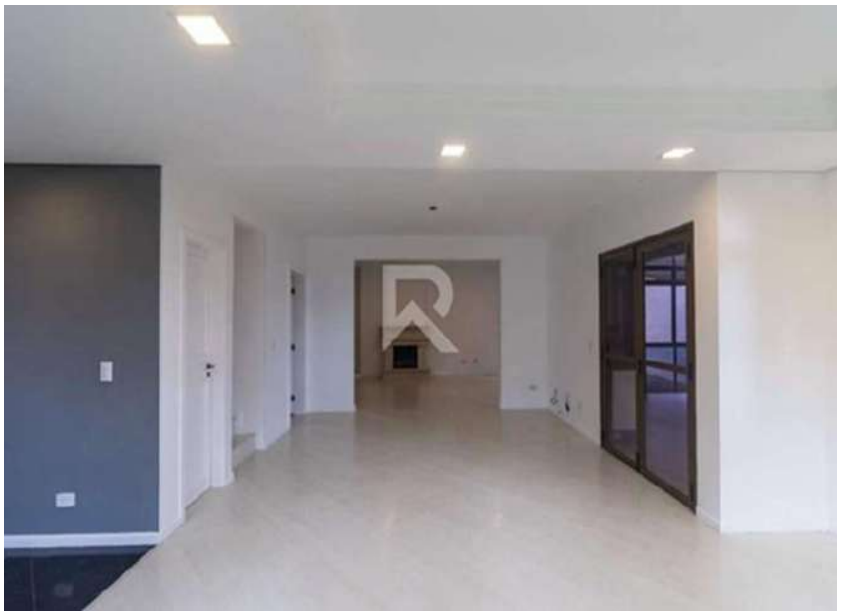


Foto 03 - Quarto



Foto 04 Escritório



Foto 05 - Cozinha



Foto 06 BWC Suíte



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Chaves na mão (www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-campo-comprido-320m2-RS2700000/id-28620970/?origin=galleryOverlay)

R_1 – Valor R$ 2.700.000,00 –
PAVIMENTO TERREO: hall de entrada acolhedor, lavabo, ampla sala para dois ambientes, com lareira, escritório, cozinha, área de serviço, espaçosos equipados, com armários planejados uma área gourmet maravilhosa, para acolher toda a família e amigos garagem coberta para 2 carros mais 4 vagas descobertas central de gás e ateliê

PAVIMENTO SUPERIOR: 04 dormitórios, sendo uma ampla suíte master com hidro e closet, todos os dormitórios com armários planejados, banheiro social com armários, espelhos e box blindex.

AREA EXTERNA: lindo jardim com orquidário, com uma vista privilegiada, local muito tranquilo e seguro, monitorado por câmeras e com portaria 12 horas de segunda a sexta feira.



FONTE: Chaves na mão www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-campo-comprido-320m2-RS2700000/id-28620970/?origin=galleryOverlay com 320.00 m².

Custo por m² R$ 8.437,50 (oito mil quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos)



FONTE DE PESQUISA: Imóvel Web

www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-510m2-batel-seminario-condominio-3000444833.html

R_2 – Valor R$ 4.000.000,00 –
com 510m² de área Útil, Terreno com 842m².
Conta com 6 quartos.
Suíte principal com aprox. 80m², 2 suítes,
2 Demi-suítes
1 dormitório/escritório.
ambientes com bar, lavabo,
sala de jantar,
sala de estar íntimo.
Cozinha espaçosa com ampla dispensa.
Lavanderia e dependência de empregada completa.
Amplo espaço gourmet com varanda e um lindo jardim.
04 vagas de garagem cobertas e espaço para mais seis 06 carros.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



FONTE:
www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-510m2-batel-seminario-condo-minio-3000444833.html com 510.00 m².
Custo por m² R$ 7.843,14 (sete mil oitocentos e quarenta e três reais e quatorze centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Imóvel Web (www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-condominio-fechado-j8-3006551809.html)

R_3 – Valor R$ 2.500.000,00 – Casa com 289 m², em um terreno de 302 m² de terreno, Condomínio com apenas 12 casas, projetadas ambientes sofisticado e confortável, vaga para 4 veículos.
Cozinha projetada com tampo de granito.
04 Quartos com armários projetados, 1 suíte, 05 banheiros
FONTE: www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-condominio-fechado-j8-3006551809.html com 289.00 m².



Custo por m² R$ 8.650,52 (oito mil seiscentos e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos)



Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO452, Página 5

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 - m²	Preço do m²
1	R$ 2.700.000,00	320,00	8.437,50
2	R$ 4.000.000,00	510,00	7.843,14
3	R$ 2.500.000,00	289,00	8.650,52
Média Preço m²			8.310,39

VM = R$ 8.310,39

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 8.310,39	259.76 m^2	R$ 2.158.706,91

14.3 - 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/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Eunice Weaver, 130 - residência 1, Município de Curitiba – PR.

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO452, Página 8

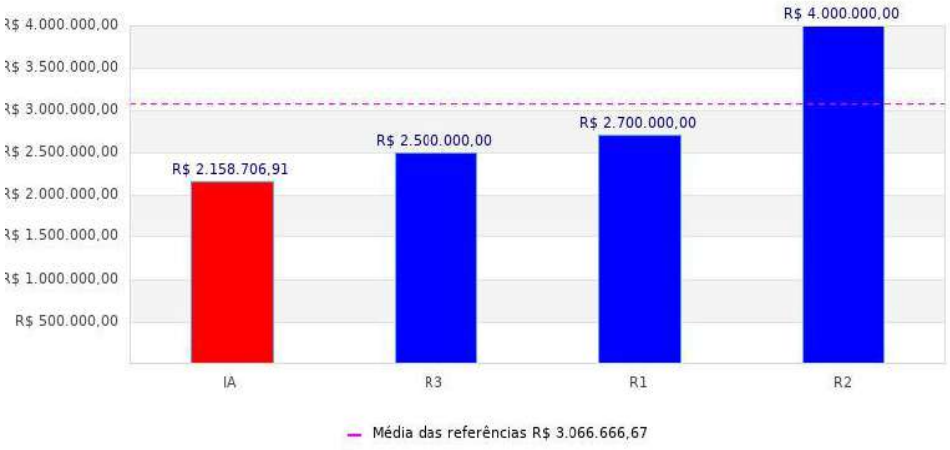
15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 8.310,39	259,76	**R$ 2.158.706,91**

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R$ 2.158.706,91 (Dois Milhões, Cento e Cinquenta e Oito Mil, Setecentos e seis Reais e Noventa e Um Centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 10% no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Curitiba, 25 de fevereiro de 2025

gov.br
Documento assinado digitalmente
MARCIA MARIA TALEVI ZOLNIR
Data: 28/02/2025 08:40:26-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Avaliador: Marcia Maria Talevi Zolnir

CPF nº 808.638.689-91

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO452, Página 11

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 média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - MARCIA MARIA TALEVI ZOLNIR

CRECI/PR 20435

CNAI 22910

Dados Pessoais

CPF: 808.638.689-91

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CIRP


Você está visualizando o Cartão de Regularidade, a credencial do corretor de imóveis.
Cartão gerado e regularidade verificada em 25/02/2025 15:19 (horário de Brasília).

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL
MARCIA MARIA TALEVI ZOLNIR
Corretora de Imóveis
CRECI-PR 20435
CNAI 22910
Validade 15/04/2026
APÓS VENCIDO, VÁLIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 6ª Região/PR
Filiação: HEITOR TALEVI
SONIA MARIA AZEVEDO
Data do Nascimento: 19/10/1972
CPF: 004.658.609-93
Data de inscrição no CRECI: 03/12/2013
Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
LUIZ CELSO CASTEGNARO
Presidente do CRECI
MARIANO DYMKOWSKI
Diretor Secretário
IDENTIDADE CIVIL VALIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

19. ANEXO(S)

19.1 - IPTU



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via — CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Espécie do Lote / Grupo
47-026-029.000-2	44.0.0021.0066.00-9	5- Condomínio Horizontal / 1

Endereço: W0835 R. EUNICE WEAVER 000130 CS 01

Condomínio / Planta / Croqui: CRYSTAL LIVING CD

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
4.000,00	ZR2	ZR2-44.0-0	1964

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
C	40,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel
Valor Venal do Imóvel Integral ..... R$ 1.869.073,77

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R$)		Aplicação da Alíquota		Imposto (R$)
1.869.073,77	X	(VVI x 0,0065) + 1185,16	=	10.963,82

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R$ 10.963,82
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R$ 388,61
Lançamento Anual (A + B)	R$ 11.352,43

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto — R$ 10.217,18

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
0	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	Ftr. Priv. do Lote (m²)	Coef. Proporc.
0	-	880,47	0,253069

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	259,70	Convencional	Alvenaria	Alto	2		1998	1997	0000

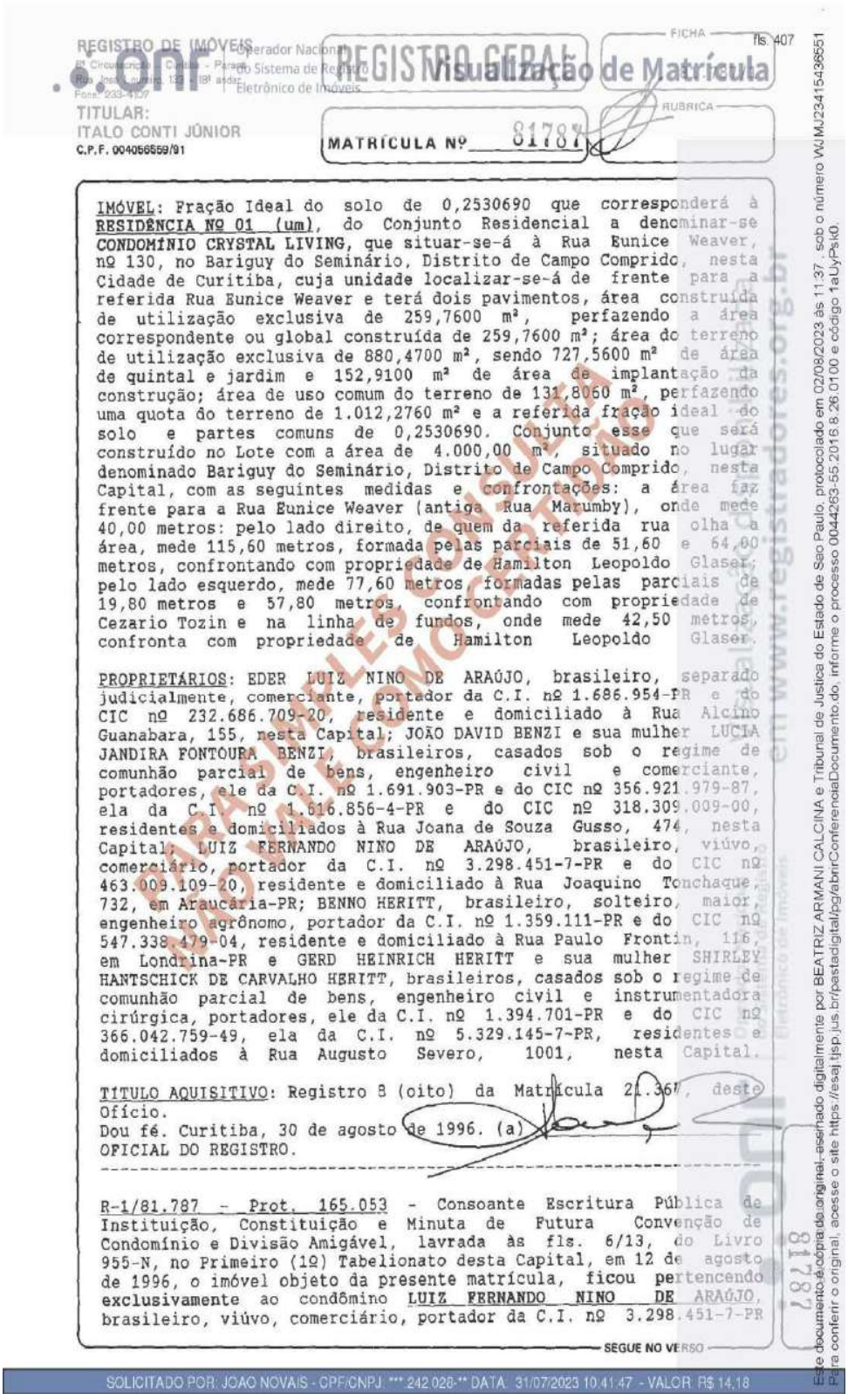
Dados do Sujeito Passivo
Nome: MANSUR MARCOS TRAD
Endereço Particular: R. EUNICE WEAVER 000130, CASA ,01

Data para impugnação: 20/03/2025
Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2025

Observações:
O símbolo "+" no final das tabelas indica a presença de mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. Essas informações podem ser acessadas por meio do link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento em 03/02/2025, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2024

Processo 0044263-55.2016.8.26.0100/SP, Evento 263, DOCUMENTACAO452, Página 14



REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 13 - 18º andar - Fone: 233-4127

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

FICHA fls. 407

REGISTRO GERAL — Visualização de Matrícula

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 81787

IMÓVEL: Fração Ideal do solo de 0,2530690 que corresponderá à RESIDÊNCIA Nº 01 (um), do Conjunto Residencial a denominar-se CONDOMÍNIO CRYSTAL LIVING, que situar-se-á à Rua Eunice Weaver, nº 130, no Bariguy do Seminário, Distrito de Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, cuja unidade localizar-se-á de frente para a referida Rua Eunice Weaver e terá dois pavimentos, área construída de utilização exclusiva de 259,7600 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 259,7600 m²; área do terreno de utilização exclusiva de 880,4700 m², sendo 727,5600 m² de área de quintal e jardim e 152,9100 m² de área de implantação da construção; área de uso comum do terreno de 131,8060 m², perfazendo uma quota do terreno de 1.012,2760 m² e a referida fração ideal do solo e partes comuns de 0,2530690. Conjunto esse que será construído no Lote com a área de 4.000,00 m², situado no lugar denominado Bariguy do Seminário, Distrito de Campo Comprido, nesta Capital, com as seguintes medidas e confrontações: a área faz frente para a Rua Eunice Weaver (antiga Rua Marumby), onde mede 40,00 metros: pelo lado direito, de quem da referida rua olha a área, mede 115,60 metros, formada pelas parciais de 51,60 e 64,00 metros, confrontando com propriedade de Hamilton Leopoldo Glaser; pelo lado esquerdo, mede 77,60 metros formadas pelas parciais de 19,80 metros e 57,80 metros, confrontando com propriedade de Cezario Tozin e na linha de fundos, onde mede 42,50 metros, confronta com propriedade de Hamilton Leopoldo Glaser.

PROPRIETÁRIOS: EDER LUIZ NINO DE ARAÚJO, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da C.I. nº 1.686.954-PR e do CIC nº 232.686.709-20, residente e domiciliado à Rua Alcino Guanabara, 155, nesta Capital; JOÃO DAVID BENZI e sua mulher LUCIA JANDIRA FONTOURA BENZI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil e comerciante, portadores, ele da C.I. nº 1.691.903-PR e do CIC nº 356.921.979-87, ela da C.I. nº 1.616.856-4-PR e do CIC nº 318.309.009-00, residentes e domiciliados à Rua Joana de Souza Gusso, 474, nesta Capital; LUIZ FERNANDO NINO DE ARAÚJO, brasileiro, viúvo, comerciário, portador da C.I. nº 3.298.451-7-PR e do CIC nº 463.009.109-20, residente e domiciliado à Rua Joaquino Tonchaque, 732, em Araucária-PR; BENNO HERITT, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro agrônomo, portador da C.I. nº 1.359.111-PR e do CIC nº 547.338.479-04, residente e domiciliado à Rua Paulo Frontin, 116, em Londrina-PR e GERD HEINRICH HERITT e sua mulher SHIRLEY HANTSCHICK DE CARVALHO HERITT, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil e instrumentadora cirúrgica, portadores, ele da C.I. nº 1.394.701-PR e do CIC nº 366.042.759-49, ela da C.I. nº 5.329.145-7-PR, residentes e domiciliados à Rua Augusto Severo, 1001, nesta Capital.

TITULO AQUISITIVO: Registro 8 (oito) da Matrícula 21.367, deste Ofício.
Dou fé. Curitiba, 30 de agosto de 1996. (a)
OFICIAL DO REGISTRO.

R-1/81.787 - Prot. 165.053 - Consoante Escritura Pública de Instituição, Constituição e Minuta de Futura Convenção de Condomínio e Divisão Amigável, lavrada às fls. 6/13, do Livro 955-N, no Primeiro (1º) Tabelionato desta Capital, em 12 de agosto de 1996, o imóvel objeto da presente matrícula, ficou pertencendo exclusivamente ao condômino LUIZ FERNANDO NINO DE ARAÚJO, brasileiro, viúvo, comerciário, portador da C.I. nº 3.298.451-7-PR

SEGUE NO VERSO

81787

SOLICITADO POR: JOAO NOVAIS - CPF/CNPJ: ***.242.028-** DATA: 31/07/2023 10:41:47 - VALOR: R$ 14,18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ ARMANI CALCINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2023 às 11:37 , sob o número WJMJ23415436551
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044263-55.2016.8.26.0100 e código 1aUyPskD.

NOTA DE EXIGÊNCIA E DEVOLUÇÃO

Prenotação nº: **464515**
PH000558246
Título: Penhora
Data: 07/03/2025
Origem: 36ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital
Devedor: MANSUR MARCOS TRAD
Credor: TIM CELULAR S.A.
Apresentante: 36 OFICIO CÍVEL SÃO PAULO
DADO INEXISTENTE

PARA O REGISTRO/AVERBAÇÃO DEVERÁ O INTERESSADO CUMPRIR AS SEGUINTES EXIGÊNCIAS

1. Observamos que, conforme demonstrado no título, o imóvel objeto da Certidão de Penhora expedida pelo Juízo da 36ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 0044263-55.2016.8.26.0100, localizado na Rua Nelson Gama de Oliveira n. 57, ap. 1502, 29º Subdistrito, nesta Capital, é de competência registral do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.1 Assim, o presente título é devolvido, devendo ser apresentado ao competente Oficial de Registro de Imóvel.

Nota elaborada por LETICIA AKEMI KOIKE CHECCOLI - Escrevente

São Paulo, SP, 13 de março de 2025.

Flauzilino Araújo dos Santos

Oficial

Notas Importantes:
1. O presente título foi prenotado em 07/03/2025, sob o nº 464515, para os efeitos do art. 205 da Lei nº 6.015/73, com validade até 04/04/2025. Caso o título seja reapresentado, apto para registro, dentro da validade da prenotação o valor da mesma, descontado neste ato, será compensado no valor do registro.
2. Não se conformando com a exigência ou não a podendo satisfazer, o interessado poderá requerer suscitação de dúvida para que o Juízo Corregedor Permanente possa dirimi-la, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73.
3. Se a devolução acarretar juntada de documentos, o título será reexaminado.
4. As cópias das decisões e acórdãos citados nesta nota, encontram-se à disposição da parte interessada.
5. O Oficial dispõe-se igualmente a esclarecer quaisquer dúvidas que eventualmente possam ocorrer.

TÍTULO EM TRAMITAÇÃO ELETRÔNICA PELO SAEC
Nota encaminhada em 13 de março de 2025

464515 - 19308
- Valor do depósito: R$ 0,00; Valor devido: R$ 0,00;
Custas: Cartório: R$0,00 - Estado: R$0,00 - Ipesp: R$0,00 - Sinoreg: R$0,00 - TJ: R$0,00 - Prefeitura: R$0,00 - MP: R$0,00;