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 - DEZEMBRO 2021

Foto 01 - Fachada



SISTEMA COFECI - CRECI
Nº 60022
1ª VIA
INSCRITO
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

ENDEREÇO

Rua Espanha, 428 – 12º Andar - Apto 124 – CEP 09210-010
Parque das Nações – Santo André – SP

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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 7
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 8
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 9
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 9
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 10
10. FONTES DE PESQUISA 30
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 40
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 40
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 41
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 42
15. CONCLUSÃO 43
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 45
17. ABREVIATURAS 46
18. CURRÍCULO 46
19. ANEXO(S) 49

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: TJSP – Processo Nº 1005783-84.2016.8.26.0554 ao Juízo da 1ª Vara Cível – Fórum de Santo André – SP

1.2 - Data da referência da pesquisa: 08 de dezembro de 2021

1.3 - Data da vistoria: 06 de dezembro de 2021

1.4 - Finalidade: Avaliação do imóvel para venda

1.5 - Objetivo: Determinar o valor de venda mercadológica do IA

1.6 - Categoria do IA: Padrão Médio

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

1.8 - Idade do IA: 11 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 165387 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 20.350, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias e Diploma Universitário em Gestão Imobiliária, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 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, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 165387, 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 número 77.490 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado “In Loco” na data de 06 de dezembro de 2021 com início às 12:30hs e término às 13:53hs conforme termo de vistoria nº WG 8-63 11/2021 pelo Avaliador Perito Judicial Wagner Gabassi cadastrado no portal Auxiliares da Justiça TJSP e sua equipe Sra. Elaine C. S. Gabassi, acompanhados pela moradora da unidade Sra. Cláudia Aparecida da Silva, esposa por união estável do Sr. Wilson Cardoso Magalhães, ao qual consta na Matrícula número 77.490, Sindica Sra. Creuza Gorete da Silva de Lima e pelo Zelador Sr. Ermiro João da Silva do Residencial Di Espanha, deparando-se no local conforme segue:

4.2 - Suas características:

4.2.1 - Edifício com fachada pintura sobre massa e ladrilho cerâmico

4.2.2 - Conta com 23 pavimentos sendo: piso térreo, subsolo 1, subsolo 2 mais 20 andares. O imóvel em questão situa-se no12º andar.

- Vagas de Garagem: 03 vagas determinadas cobertas no subsolo 1
- Conjuntos por Andar: 04 aptos por andar
- Nº de Torres: 01

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

- Edifício: piso térreo, subsolo 1, subsolo 2 mais 20 andares
- Ano de construção do Edifício: 2010
- Possui Habite-se? Sim
- Nº de Escadas de Incêndios Internas: 1
- Possui Ante - Câmaras? Não
- Possui Sistema de Comunicação de Voz? Sim, Interfone
- Nº de Elevadores (Social):2
- Nº de Elevadores (Serviço): 1
- Possui coleta seletiva de lixo: Sim
- Possui CFTV? Sim
- Depósito: não
- Sistema de gás encanado: Sim
- Carga e descarga: Não
- Gerador de energia: Sim
- Fachada do Prédio: Pintura sobre massa e ladrilho cerâmico

4.3 - ÁREA DE LAZER

Condomínio: Salão de festas, Academia, Sala de jogos, Jardim, Piscina, Quadra poliesportiva descoberta, Mini quadra sintética descoberta, Playground, Churrasqueira, Brinquedoteca.

4.4 - SEGURANÇA

4.4.1 - Possui guarita blindada e sistema com guarda de segurança ativo por 24 horas, no período diurno e também no período noturno.

4.4.2 - Sistema de acesso para pedestres moradores: Portão de acesso de moradores é liberado após identificação do condômino por guarda de segurança.

4.4.3 - Sistema de acesso para pedestres visitantes e prestadores de serviços: Portão de acesso, com clausura de segurança, liberação ao acesso interno após comunicação via interfone com identificação e liberação de entrada após a autorização do condômino.

4.4.4 - Sistema de acesso para veículos de moradores. Portão eletrônico de acesso com entrada e saída de veículos por controle de guarda de segurança 24 horas. Sem estacionamento para visitantes.

4.4.5 - Quadro de acabamentos

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.4.5.1 - Área comum

Especificação	Acabamentos
Fachada	Revestimento da fachada do prédio: Pintura sobre massa e ladrilho cerâmico
Esquadrias externas	Alumínio com vidros
Hall social	Piso porcelanato, paredes em látex sobre massa e pintura, teto em massa e pintura
Hall do avaliando	Piso porcelanato, paredes textura e pintura e teto em massa e pintura
Esquadrias internas	Portas e janelas de alumínio com vidros

4.4.5.2 - Área privativa

AMBIENTE	REVEST. PAREDE	PISO	TETO
Varanda	Pintura sobre massa	Cerâmico	Massa e pintura
Sala estar	Pintura sobre massa	Porcelanato	Massa e pintura
Sala de jantar	Pintura sobre massa	Porcelanato	Massa e pintura
Lavabo	Paredes azulejo meia parede e pintura	Cerâmico	Massa e pintura
Cozinha / Copa	Azulejo até o teto	Cerâmico	Massa e pintura
Área de serviço	Azulejo até o teto	Cerâmico	Massa e pintura
Banheiro social	Pintura e azulejo/Box alumínio com vidro	Cerâmico	Massa e pintura
Dormitório 1	Pintura sobre massa	Porcelanato	Massa e pintura
Dormitório 2	Pintura sobre massa	Porcelanato	Massa e pintura
Suíte	Pintura sobre massa	Porcelanato	Massa e pintura

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

Banheiro suíte	Pintura e azulejo/Box alumínio com vidro	Porcelanato	Massa e pintura
Varanda suíte	Pintura sobre massa	Cerâmico	Massa e pintura

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1. MELHORIAS PÚBLICAS

5.2. O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo classificada pela Prefeitura de Santo André como **Zona de Qualificação Urbana.**

5.3. Todas as ruas do entorno são pavimentadas, possui Iluminação Pública, Rede de Água e Esgoto, Rede de Telefonia, Rede de TV a Cabo, Internet Banda Larga, Coleta de Lixo Orgânico e Reciclável, Linha de Transporte Coletivo Urbano, Escolas Particulares, Escolas Públicas, Posto de gasolina, Shoppings Centers, Metrô, Terminal de ônibus, Fórum, Supermercado, Academia, Feira Livre, Adega e Tabacaria, Centro automotivo, Escola de artes, Materiais para construção, Padaria, Escola infantil, Loja de artigos religiosos.

5.4. Distante a 1900m do IA, a Estação de Trem Prefeito Saladino da CPTM Linha 10 Turquesa tem interligação com a linha 3 - Vermelha e linha 2 – Verde do metrô contando com acesso à ligação de todas as regiões de São Paulo e inclusive algumas do Interior.

5.5. Ponto de ônibus na Rua Holanda, 280 - Linha 027 Santo André (Terminal Metropolitano Santo André Leste) / São Paulo (Jardim Tiete) com acesso ao Terminal Santo André.

5.6. Fácil acesso à Avenida dos Estados.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 Em Localidade Urbana, o Imóvel destaca-se pelas vias de acesso e proximidades de inúmeros pontos importantes da cidade, tais como:

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

6.1.1 - Distante à **7700m** do **Sabina Escola Parque do Conhecimento.** É uma instituição pública subordinada à Secretaria Municipal de Educação do município de Santo André. No local, é proporcionado aos visitantes a interação em experimentos lúdicos científicos, além de integrar laboratórios, bibliotecas multimídia e o Planetário Johannes Kepler.

6.1.2 - Distante à **3000m** do **Parque Celso Daniel.** É um parque público localizado no Bairro Jardim, em Santo André - SP. Possui pista de caminhada e cooper. O parque se chamava quando foi criado, Chácara GE depois Parque Duque de Caxias até o prefeito Celso Daniel, que reformou o parque, ser assassinado em circunstâncias ainda não esclarecidas.

6.1.3 - Distante à **9300m** do **Parque Cidade da Criança**. Localizado no centro de São Bernardo do Campo nasceu em 1968 de uma cidade cenográfica da extinta TV Excelsior. O parque exibe mais de 35 atrações, como a xícara maluca, roda-gigante, barco viking, minhocão, carrossel, vale dos dinossauros, cinema 4D, chapéu mexicano, teleférico, carrossel, os carrinhos de Bate-Bate, Twister, Roda Gigante, Trem Fantasma e a fazendinha "Fala Bicho", inaugurada em 2018, onde é possível ver espécies como mini vaca, mini pônei, cabritos, carneiros, aves, coelhos, porcos e uma alpaca.

6.1.4 - Distante à **2700m** do **Grand Plaza Shopping.** Antigo ABC Plaza Shopping, é o maior shopping center do ABC Paulista. Situa-se na cidade de Santo André, na Região Metropolitana de São Paulo. O Shopping foi construído no terreno da antiga fábrica da Black & Decker.

6.1.5 - Distante à **1900m** da **Estação Prefeito Saladino**. É uma estação ferroviária, pertencente à Linha 10–Turquesa da CPTM. A estação está localizada no centro do município de Santo André, na Região do Grande ABC.

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 04.100.196

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 596,46

8.3 - Valor do imposto mensal: R$ 59,64

8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R$ 13.633,42

8.5 - Valor venal da construção (124,44 m²) R$ 262.764,10

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 276.397,52

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada



Foto 03 - Entrada de acesso principal à torre



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 – Entrada segurança - clausura



Foto 05 – Sala de espera do hall social



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 – Hall social dos elevadores



Foto 07 – Hall social / Entrada do IA



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 – Sala de estar

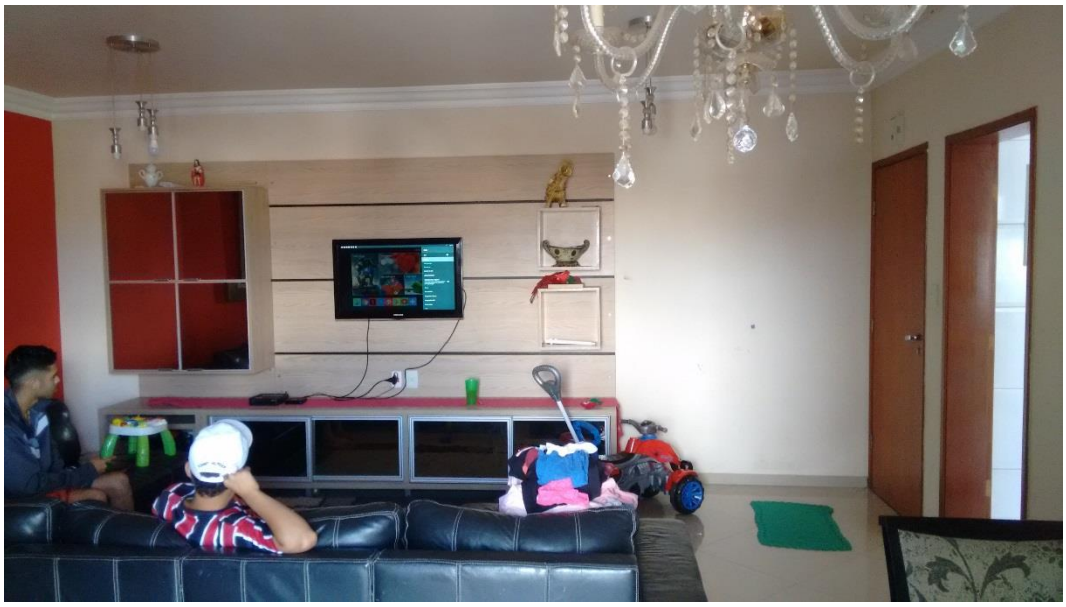


Foto 09 – Varanda



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 – Sala de jantar



Foto 11 – Cozinha



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

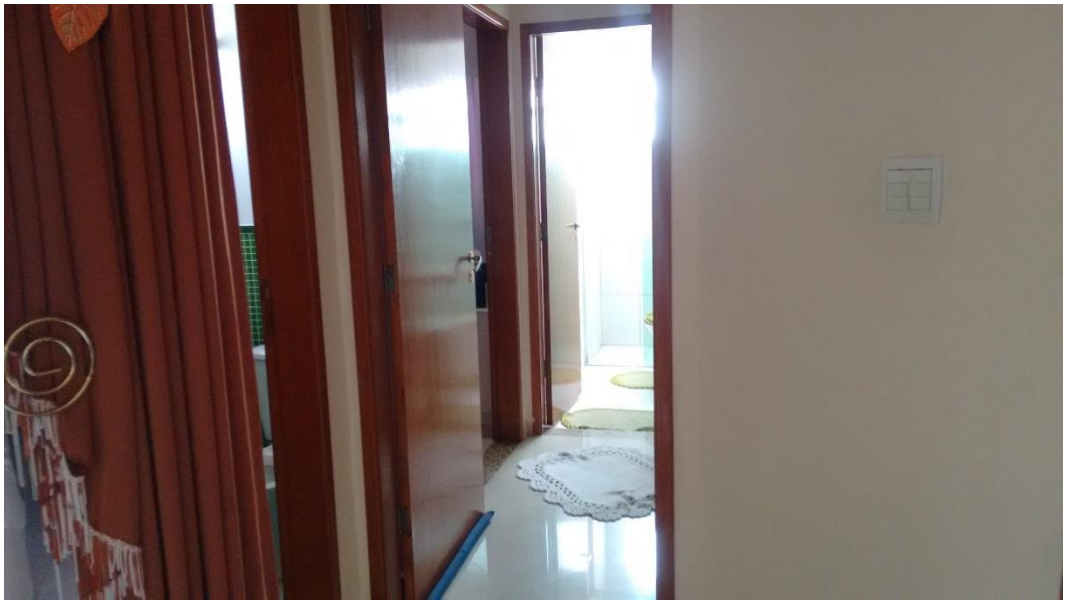
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 – Lavanderia



Foto 13 – Acesso aos dormitórios



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 – Lavabo



Foto 15 – Dormitório 01suíte master



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

Foto 16 – Banheiro da suíte

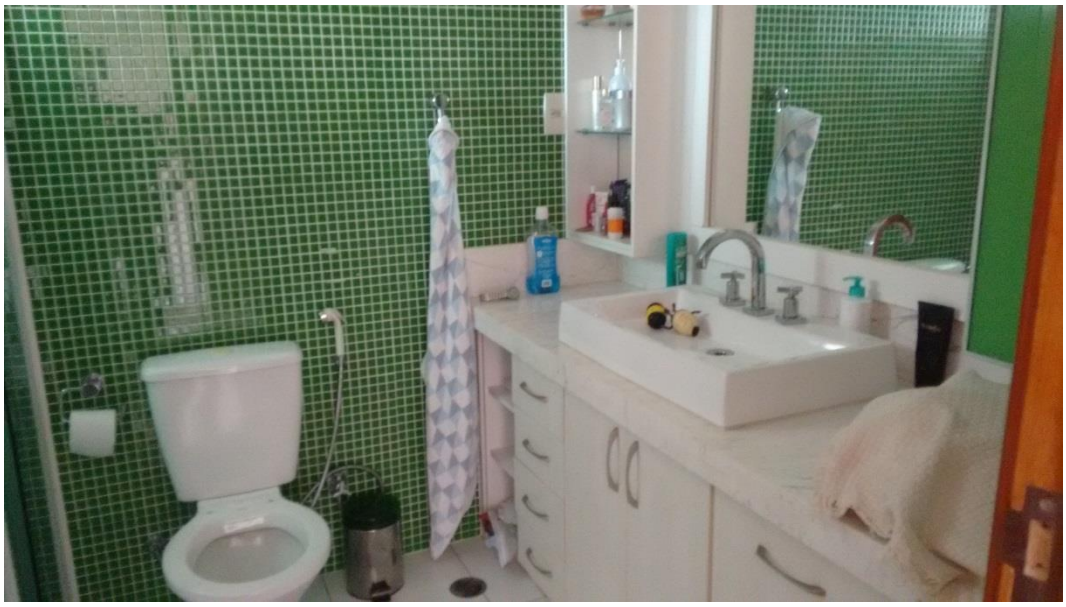


Foto 17 – Varanda da suíte



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 – Dormitório 02



Foto 19 – Dormitório 03



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 20 – Banheiro social



Foto 21 – Elevador social



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 22 - Piscina



Foto 23 – Mini quadra sintética



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 24 - Playground

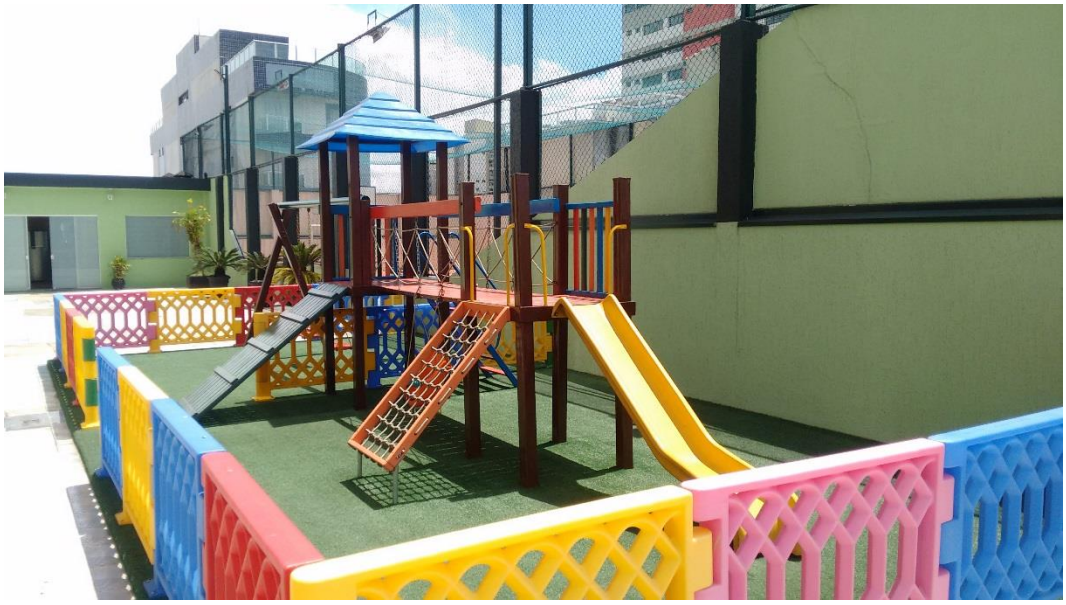


Foto 25 – Quadra poliesportiva



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 26 – Churrasqueira gourmet



Foto 27 – Churrasqueira de apoio ao salão de festas



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 28 – Salão de festas



Foto 29 - Brinquedoteca



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 30 – Sala de jogos

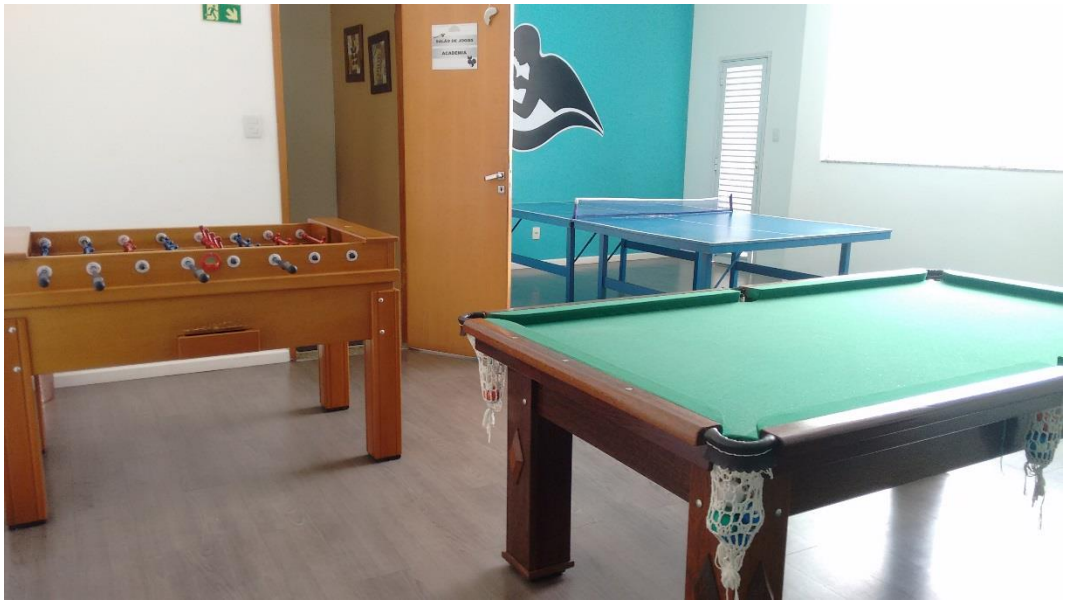
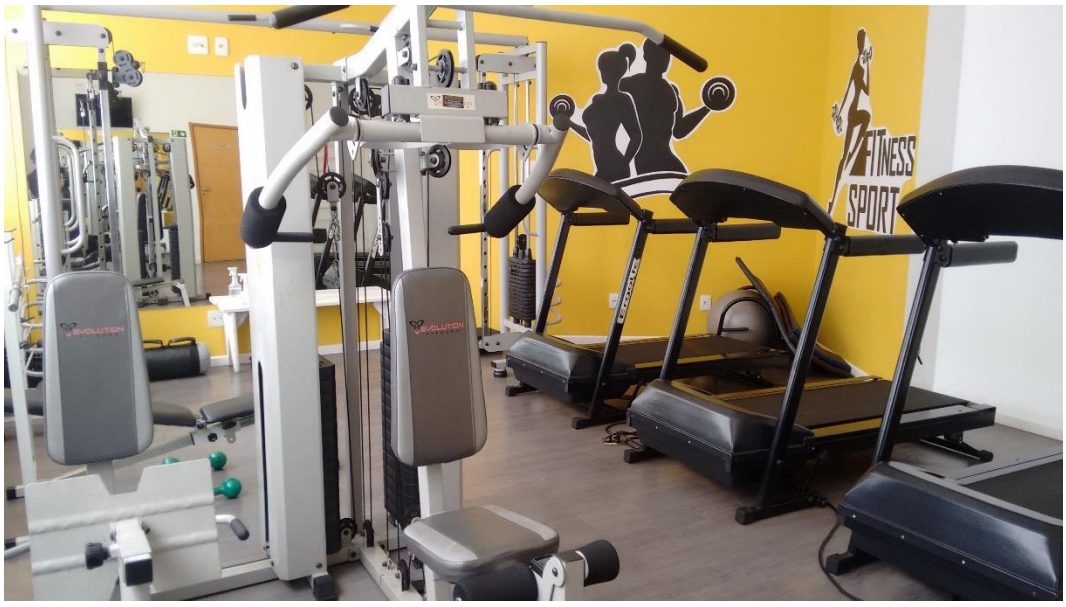


Foto 31 - Academia



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

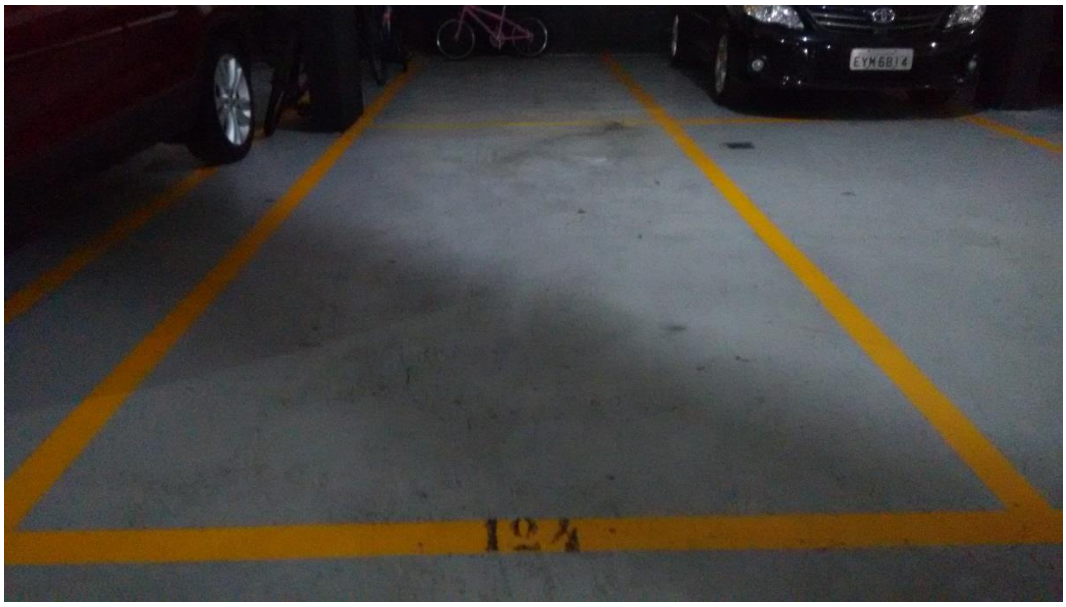
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 32 - Estacionamento veículos subsolo vaga 01



Foto 33 - Estacionamento veículos subsolo vagas 02 e 03



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 34 – Estacionamento - acesso de veículos - subsolo 1

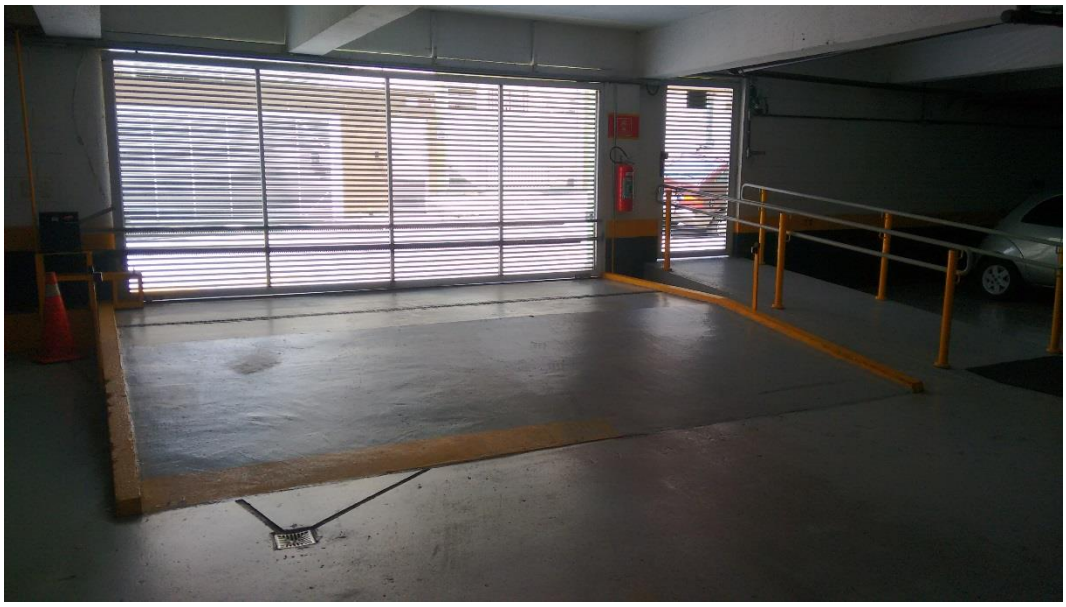


Foto 35 – Gerador de energia



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 36 – Coleta seletiva



Foto 37 – Escada – saída de emergência



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 38 – Hall do elevador – entrada de serviço



Foto 39 – Vista da rua do IA



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 40 - Entorno



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Zap imóveis - Escritório Laércio Corretor & Associados Creci: 71406-F-SP - (19) 99928-5481 (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-parque-das-nacoes-santo-andre-sp-126m2-id-2538776916/)

R_1 – Valor R$ 790.000,00 – Apartamento com fino acabamento, 3 dormitórios sendo 1 suíte, Living para 2 ambientes com sacada, lavabo, área de serviço e 3 vagas de garagem. Condomínio oferece lazer com academia, espaço kids, quadra, churrasqueira, salão de festas e piscina. com 124.44 m². Custo por m² R$ 6.348,44 (seis mil e trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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: Open Negócios Imobiliários - CRECI: 29427-J (11) 98832-9963 (www.opennegocios.com.br/imovel/apartamento-no-parque-das-nacoes-santo-andre-au-129m-3-dormitorios-sendo-1-suite-3-banheiro-4-vagas-de-garagem-reformado-mo/AP12747-OPEQ)

R_2 – Valor R$ 780.000,00 – Apartamento no parque das Nações , Santo André , A.U
124m², 3 dormitórios sendo 1 suite, 3 banheiros, 4 vagas de garagem, reformado com móveis planejados, lazer completo, academia, espaço kids, quadra, churrasqueira, salão de festas, piscina e aguá incluso no condiomínio. com 124.44 m². Custo por m² R$ 6.268,08 (seis mil e duzentos e sessenta e oito reais e oito centavos)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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: Zap Imóveis - ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS Creci: 27840-J-SP - (11) 4427-5346 (11) 94798-8007 (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-parque-das-nacoes-santo-andre-sp-125m2-id-2519083510/)

R_3 – Valor R$ 720.000,00 – Lindo apto MOBILIADO no Parque das Nacões com 124m², 03 vagas de garagem, 03 dormitórios, 01 com sacada, 01 suíte, sala ampla com sacada, lavabo, cozinha completa, área de serviço e com lazer. com 124.44 m². Custo por m² R$ 5.785,92 (cinco mil e setecentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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: Zap Imóveis - Toni Jardim Imóveis - (11) 4975-8080 (11) 97104-9121 (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-parque-das-nacoes-santo-andre-sp-127m2-id-2484917273/)

R_4 – Valor R$ 670.000,00 – 124 M2, 3 vagas garagem, 2 dormitórios + uma suíte,
sala dois ambientes. Todos os ambientes planejados,
1 varanda na sala, 1 varanda na suíte. Edifício sextavado, não tem ligação de paredes com outros apartamentos. com 124.44 m². Custo por m² R$ 5.384,12 (cinco mil e trezentos e oitenta e quatro reais e doze centavos)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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: Zap Imóveis – ARBO IMÓVEIS - (11) 4003-3793 (11) 99929-3012 (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-parque-das-nacoes-santo-andre-sp-124m2-id-2530494189/)

R_5 – Valor R$ 770.000,00 – Lindissimo apartamento porteira fechada, sendo 3 dorms, suite closet, sala 2 ambientes, cozinha, wc, área de serviço, 2 sacadas, 3 vagas de garagem e lazer completo. com 124.44 m². Custo por m² R$ 6.187,72 (seis mil e cento e oitenta e sete reais e setenta e dois centavos)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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: Zap Imóveis - Donizete Imóveis - Jardim Creci: 24067-F-SP - (11) 4994-3477 (11) 94007-0547 (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-parque-das-nacoes-santo-andre-sp-124m2-id-2508193889/)

R_6 – Valor R$ 680.000,00 – Apartamento à venda no Parque das Nações em Santo André 124m² área útil com 03 dormitórios, 01 suítes, 01 banheiro social, cozinha, área de serviço, living ampliado, sacada e uma vista privilegiada. com 124.44 m². Custo por m² R$ 5.464,48 (cinco mil e quatrocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e oito centavos)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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: Zap Imóveis - Donizete Imóveis - Jardim Creci: 24067-F-SP - (11) 4994-3477 (11) 94007-0547 (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-parque-das-nacoes-santo-andre-sp-124m2-id-2508196561/)

R_7 – Valor R$ 770.000,00 – Apartamento à venda no Parque da Nações em Santo André, no Condomínio Di Espanha, amplo e muito bem construído, 124 m² de área útil, 3 dormitórios amplos com armários, sal ampla com acabamento diferenciado, cozinha americana toda planejada e 4 vagas. com 124.44 m². Custo por m² R$ 6.187,72 (seis mil e cento e oitenta e sete reais e setenta e dois centavos)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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: Zap Imóveis - Donizete Imóveis - Vl. Assunção Creci: 24067-J-SP - (11) 4435-3535 (11) 94714-8384 (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-parque-das-nacoes-santo-andre-sp-128m2-id-2535321776/)

R_8 – Valor R$ 750.000,00 – Apartamento a venda no Parque das Nações - Santo André/SP, com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, à venda, 124 m², apartamento com fino acabamento, 3 dormitórios sendo 1 suíte, living para 2 ambientes com sacada, lavabo, área de serviço e 4 vagas de garagem. Condomínio oferece lazer com academia, espaço kids, quadra, churrasqueira, salão de festas e piscina. com 124.44 m². Custo por m² R$ 6.027,00 (seis mil e vinte e sete reais)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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: Zapimóveis -PANTERA IMOVEIS Creci: 06529-J-SP - (11) 4302-7416 (11) 2884-6500 (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-parque-das-nacoes-santo-andre-sp-124m2-id-2541819502/)

R_9 – Valor R$ 750.000,00 – Apto Parque das Nações Edificio Di Espanha. 3 dorms, 1 banheiro, 3 vagas, Área de lazer completa, sendo piscina, quadra, salo de jogos, academia, port. 24horas, aceita financiamento e FGTS. com 124.44 m². Custo por m² R$ 6.027,00 (seis mil e vinte e sete reais)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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: Zap Imóveis - PANTERA IMOVEIS Creci: 06529-J-SP - (11) 4302-7416 (11) 2884-6500 (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-parque-das-nacoes-santo-andre-sp-123m2-id-2541816934/)

R_{10} – Valor R$ 690.000,00 – APARTAMENTO EM OTIMA LOCALIZAÇÃO, SENDO 3 DORMS, 1 SUITE COM CLOSET E SACADA, SALA ESPAÇOSA, COM SACADA, COZINHA COM PLANEJADOS, AREA DE SERVIÇO, 3 VAGAS DE GARAGEM, CONDOMINIO COM LAZER COMPLETO , PISCINA, QUADRA POLIESPORTIVA, SALAÕ DE JOGOS, E FESTAS, ACADEMIA. com 124.44 m². Custo por m² R$ 5.544,84 (cinco mil e quinhentos e quarenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos)





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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.

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m^2
1	R$ 790.000,00	124,44
2	R$ 780.000,00	124,44
3	R$ 720.000,00	124,44
4	R$ 670.000,00	124,44
5	R$ 770.000,00	124,44
6	R$ 680.000,00	124,44
7	R$ 770.000,00	124,44
8	R$ 750.000,00	124,44
9	R$ 750.000,00	124,44
10	R$ 690.000,00	124,44
MÉDIA	R$ 737.000,00	124,44

VM = R$ 5.922,53

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 5.922,53	124.44 m²	R$ 737.000,00

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, o perito avaliador poderá acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Espanha, 428 - 12º Andar - Apto 124, Município de Santo André – SP.

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 5.922,53	124,44	**R$ 737.000,00**

15.1 - Não sendo considerada a depreciação do tempo de idade de construção, localização, condições e características dos imóveis paradigmas do mesmo condomínio, por se tratar de imóvel relativamente novo, com sua manutenção preventiva em ordem, cuidados básicos, reforma geral e substancial com menos de 2 (dois) anos e em bom estado de conservação aparente.

15.2 - Conclusão: Concluímos que para a Venda do referido Imóvel, IA, do Condomínio Edifício Di Espanha, torre única, apartamento 124 localizado no 12º andar, no estado em que se encontra, com a metragem de 124,44 m² de área privativa, área comum de divisão não proporcional de 29,70 m², correspondente à 03 vagas de garagem de números 208, 216 e 217, no subsolo 01, representa nesta data a importância de venda de R$ 737.000,00 (setecentos e trinta e sete mil reais) (condomínio não incluso).

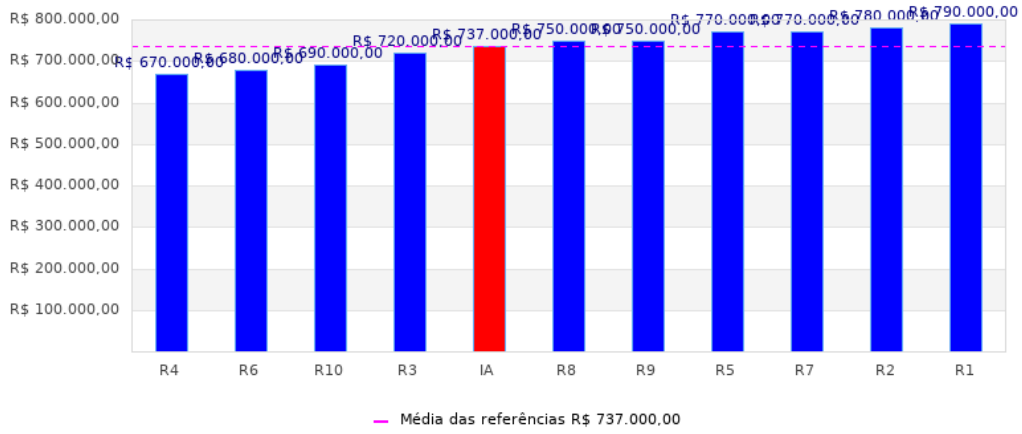
Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

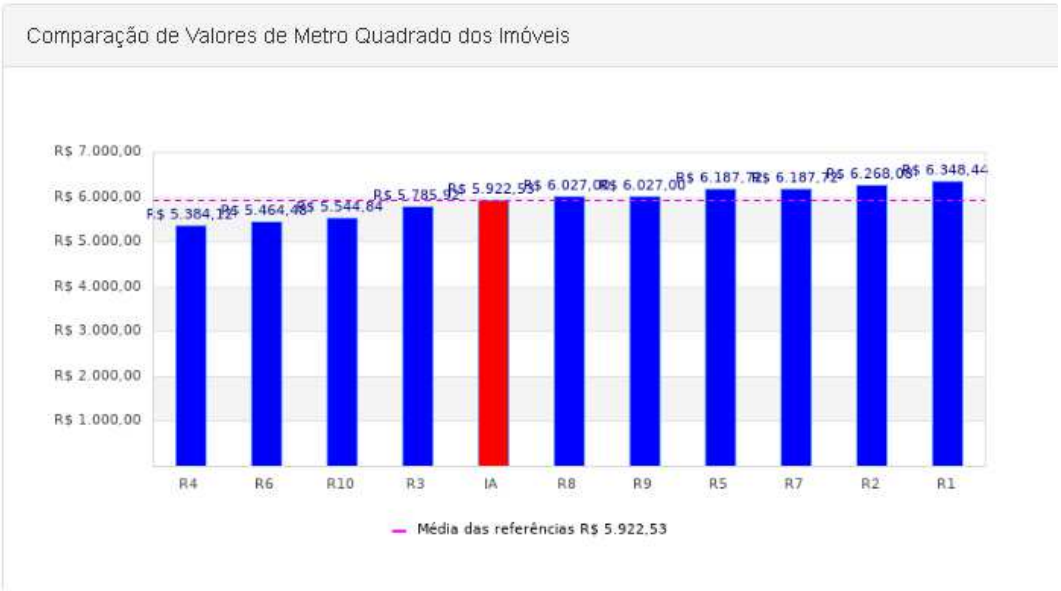
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO - REFERENCIAIS





Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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

16. ASSINATURA /SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 11 de dezembro de 2021

_____

Wagner Gabassi

CRECISP nº 165.387

CNAI Nº 20.350



Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

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, R7, R8, R9, R10 - 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 - WAGNER GABASSI

CRECISP 165387

CNAI 20350

Dados Pessoais

CPF: 100.672.178-93

Endereço: Rua Ricardo Martinez Lourente, 33

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Bairro: Jurubatuba - Santo Amaro

Cidade: São Paulo Estado: SP

Telefone 1: (11) 98986-8050

E-mail: peritogabassi@gmail.com

Formação

- Técnico em Transações Imobiliárias

- Corretor de imóveis registro CRECISP 165387

- Curso de perito judicial CRECISP

- Avaliador imobiliário PROECCI – CRECI

- Inscrito no CNAI nº 20.350 - Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários

- Curso Gestão em Negócios Imobiliários Universidade Estácio. (concluído em 2020)

- Curso Direito FMU: Faculdades Metropolitanas Unidas (incompleto 6º semestre)

- Membro do conselho regional CRECI – OSASCO

- Curso livre da Provida AV.1, análise psicanalítica do comportamental e recursos humanos para conciliação, mediação e solução de conflitos pessoais, familiares e profissionais. Membro da fundação desde 1998

- Curso Documentação Imobiliária

- Curso Coaching Profissional

- Cliente Van Gogh banco Santander desde 03 de 1996

- Credenciado imobiliário habilitado da Caixa Econômica Federal

Site: www.peritogabassi.com.br

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Experiências

ÚLTIMAS NOMEAÇÕES COMO PERITO JUDICIAL:

1ª; 2ª; 3ª; 5ª; 6ª Vara Cível Fórum Santo Amaro - Nações Unidas - SP

7ª Vara Família Fórum Santo Amaro - Nações Unidas - SP

18º, 29ª Vara Cível Fórum João Mendes

1º Vara Cível Fórum Jabaquara

4º Vara Cível Fórum de Itapecerica da serra

Wagner Gabassi, corretor e perito avaliador imobiliário, brasileiro, 54 anos, casado desde 1990, 02 filhos universitários, residente e domiciliado no bairro de Interlagos – SP. Mais de 23 anos exercendo atividades na área comercial e empresarial

Informações Complementares

PERITO AVALIADOR DE PRÉDIOS PÚBLICOS.

Por solicitação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, mais de 13.600 m² em Prédios Públicos avaliados de utilização do Órgão

Por solicitação do Tribunal Regional do Trabalho 2ª Região, mais de 9.800 m² em Prédios Públicos avaliados de utilização do Órgão

Avaliador conveniado perante Órgãos Públicos, Tribunais, Ministério Público Estadual, Federal, Autarquias e Prefeituras. Atuante pela Justiça Gratuita - Defensoria Pública

- Corretor associado imobiliária Lopes 2013 - 2015 1º colocado no Ranking

- Corretor associado imobiliária Fernandez Mera 2015 – 2017

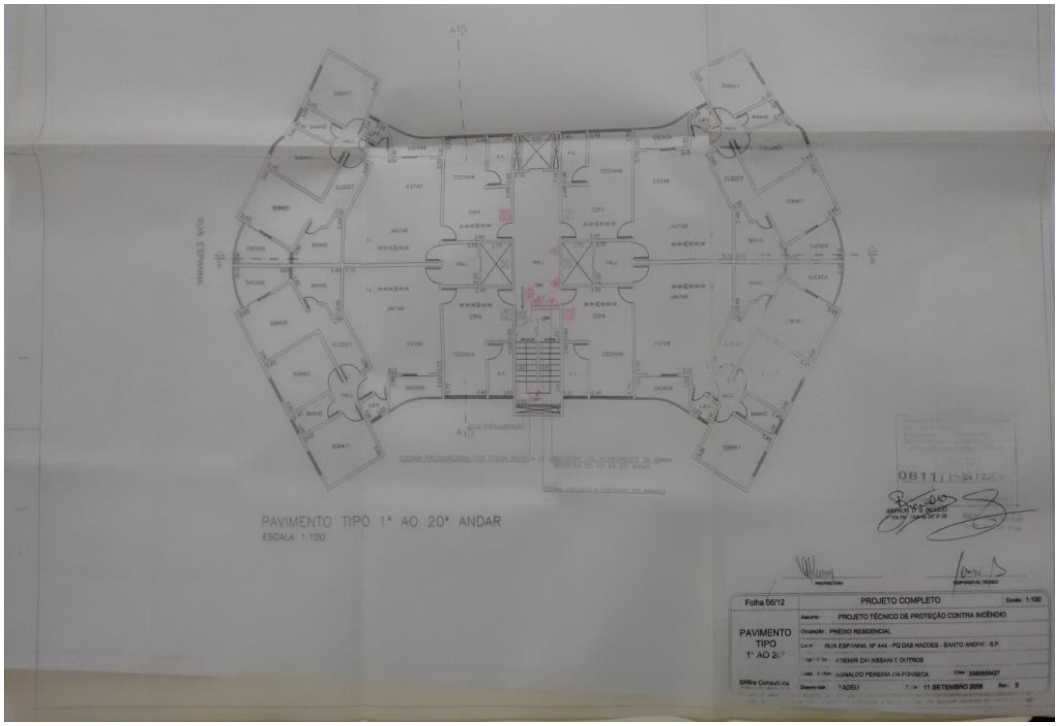
- Avaliador imobiliário no setor privado

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

19. ANEXO(S)

19.1 - Planta



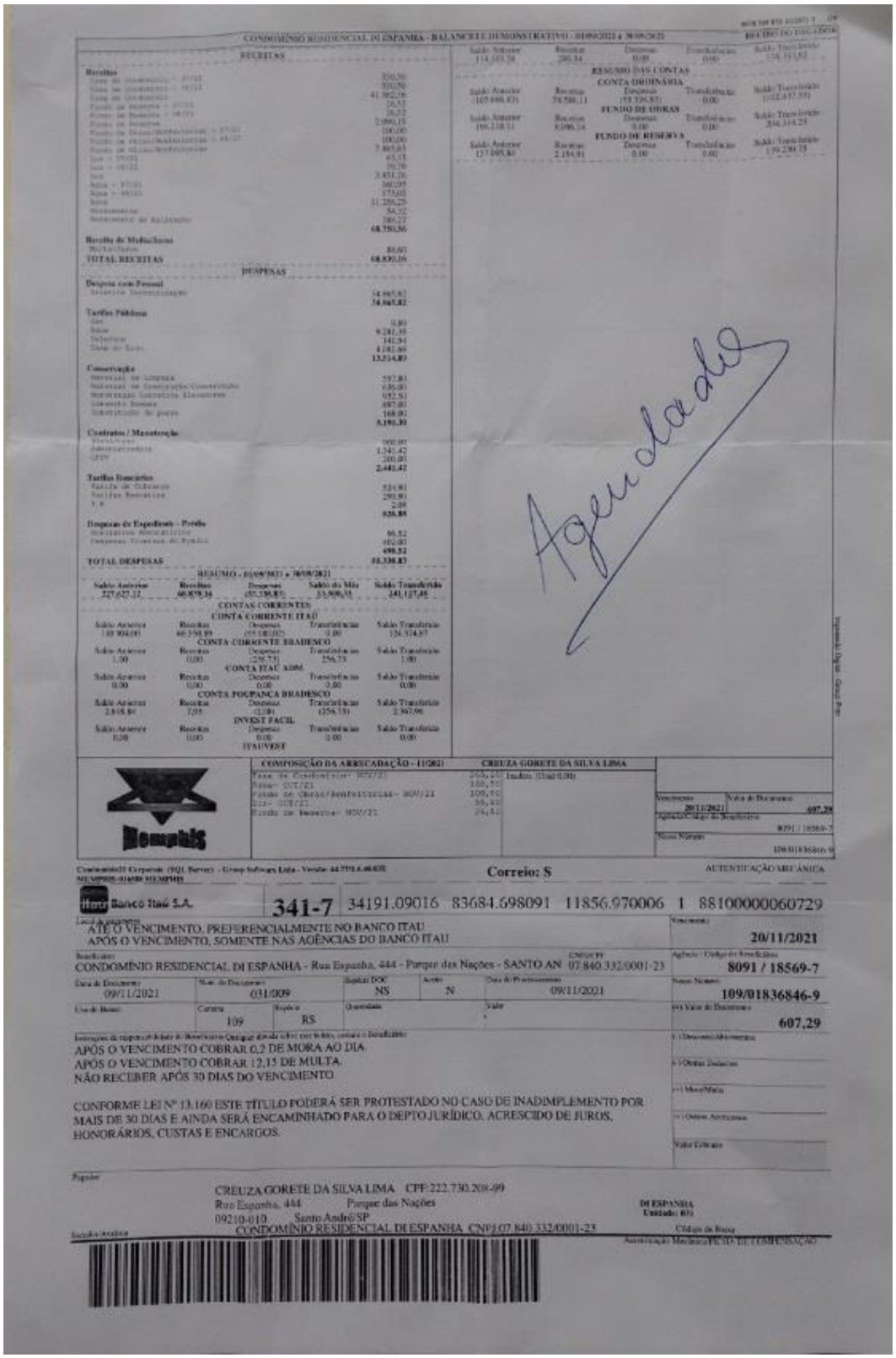
Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.2 - Taxa mensal de condomínio – como base informativa - apto 31



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DI ESPANHA - BALANCETE DEMONSTRATIVO - 01/09/2021 a 30/09/2021

RECEITAS

DESPESAS

RESUMO - 01/09/2021 a 30/09/2021

Agendado

Correio: S

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Banco Itaú S.A. 341-7 34191.09016 83684.698091 11856.970006 1 88100000060729

ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO ITAU
APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO ITAU

Vencimento: 20/11/2021

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DI ESPANHA - Rua Espanha, 444 - Parque das Nações - SANTO AN — CNPJ 07.840.332/0001-23

Agência / Código do Beneficiário: 8091 / 18569-7

Data do Documento: 09/11/2021 | Nº do Documento: 031/009 | Espécie DOC: NS | Aceite: N | Data do Processamento: 09/11/2021

Nosso Número: 109/01836846-9

Uso do Banco | Carteira: 109 | Espécie: R$ | Quantidade | Valor

(=) Valor do Documento: 607,29

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 0,2 DE MORA AO DIA
APÓS O VENCIMENTO COBRAR 12,15 DE MULTA
NÃO RECEBER APÓS 30 DIAS DO VENCIMENTO

CONFORME LEI Nº 13.160 ESTE TÍTULO PODERÁ SER PROTESTADO NO CASO DE INADIMPLEMENTO POR MAIS DE 30 DIAS E AINDA SERÁ ENCAMINHADO PARA O DEPTO JURÍDICO, ACRESCIDO DE JUROS, HONORÁRIOS, CUSTAS E ENCARGOS.

Pagador

CREUZA GORETE DA SILVA LIMA CPF:222.730.208-09
Rua Espanha, 444 Parque das Nações
09210-010 Santo André SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DI ESPANHA CNPJ 07.840.332/0001-23

DI ESPANHA
Unidade: 031

Sacador/Avalista

Autenticação Mecânica - FICHA DE COMPENSAÇÃO

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.3 - IPTU

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

DIVISÃO DE IPTU - 2021

CLASSIFICAÇÃO FISCAL: 04.100.196

SELO DE AUTENTICAÇÃO: 68900000110Cep46121026

ITEM: 1		
USO: APARTAMENTO - CATEGORIA: MÉDIO		
ÁREA PRINCIPAL	124,00	
ÁREA DEPENDÊNCIA	84,00	
ÁREA TELHEIRO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	3.176,10	13.633,42
VALOR VENAL PRÉDIO	61.214,70	262.764,10
VALOR IPTU	138,95	596,46

	FMP	MOEDA
VALOR TOTAL IPTU	138,95	596,46

SANTO ANDRÉ, 10 DE DEZEMBRO DE 2021

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 10:45:00

1 / 1

Impresso em: 10/12/2021

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.4 - Matrícula

fls. 357

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP

Matrícula	Ficha
77.490	1

Santo André, 03 de maio de 2011

O **apartamento nº 124**, localizado no 12º Andar/Pavimento Tipo, do Condomínio **"EDIFÍCIO DI ESPANHA"**, situado na **Rua Espanha nº 428**, Parque das Nações, perímetro urbano desta cidade, possuindo uma área privativa de **124,4470m²**, área comum de divisão não proporcional de **29,7000m²**, correspondente a 03 (três) vagas de garagem nºs **208 e 216/217**, do Subsolo 1; área comum de divisão proporcional de **54,7554m²**, perfazendo a área total construída de **208,9024m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e demais coisas de uso comum do condomínio igual a **0,0124542267 ou 1,245422678**. O referido Condomínio foi construído sobre um terreno de 2.500,00m², Classificação Fiscal nº 04.100.136 (ex área maior).

PROPRIETÁRIOS: COSME PEREIRA DA SILVA, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº. 13.447.696-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 001.773.098-81, e sua mulher **ROSEMARI PAIVA DA SILVA**, lojista, portadora da cédula de identidade RG. nº. 17.473.463-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 322.901.328-02; brasileiros, casados no regime da separação de bens, aos 22 de maio de 1.982, conforme artigo 258, parágrafo único, nº. IV, do Código Civil Brasileiro, residentes e domiciliados na Rua França, nº. 657, em Santo André.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 74.938 de 31 de maio de 2010, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO Cláudio Márcio Barros de Medeiros

AV.1/77.490 - Data:- 03 de maio de 2011.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data, por força do Instrumento Particular Instituição e Especificação de Condomínio, datado de 22 de fevereiro de 2011, registrado sob nº 7 e conforme averbação nº 88 da matrícula nº 74.938, desta Serventia, microfilmado nesta data sob nº 192.946.

EXAMINADO POR
Cláudio Márcio Barros de Medeiros - Oficial Substº.

continua no verso.

Pag.: 001/003 - Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCILA THOMAS SCRUZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código A57CF34

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.5 - Matrícula

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Folha
77.490	1

AV.2/77.490 - Data:- 21 de junho de 2011.

CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal nº **04.100.196.**

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Junior BM

R.3/77.490 - Data:- 21 de junho de 2011.

VENDA E COMPRA

Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 25 de maio de 2011, do 6º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro nº 280, Folhas 79/80, microfilmada nesta data sob nº 200.430; **WILSON CARDOSO MAGALHÃES**, brasileiro, comerciante, solteiro, maior, RG nº 39.004.784-3-SSP/SP, CPF nº 555.771.991-15, residente e domiciliado na Rua Oratório nº 1.009, Parque das Nações, nesta cidade; **ADQUIRIU** de COSME FERREIRA DA SILVA, brasileiro, comerciante, RG nº 13.447.696-7-SSP/SP, CPF nº 001.773.098-81 e sua mulher ROSEMARI PAIVA DA SILVA, brasileira, lojista, RG nº 17.473.463-3-SSP/SP, CPF nº 322.901.328-02, casados sob o regime de separação de bens, conforme artigo 258, parágrafo único, nº IV, do Código Civil de 1.916, residentes e domiciliados na Rua França, nº 657, Parque das Nações, nesta cidade; pelo preço de R$250.000,00, o imóvel desta matrícula.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Junior BM

AV.4/77.490 - Data:- 19 de fevereiro de 2021
Prenotação nº 316.408 de 22/01/2021.
Selo Digital nº 1125733310000av4m77490211

PENHORA

Conforme Certidão para averbação de penhora, expedida em 21/01/2021, pela 1ª Vara do Ofício Cível desta Comarca, nos

Pag.: 002/003 - Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCILA THOMAS CRUZ, liberado nos autos em 23/02/2021 às 16:34
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.6 - Matrícula

fls. 359

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3

Matrícula 77.490 | Ficha 2

Termos do Provimento nº 06/2009 - Penhora On-Line, nos autos da Execução Civil feita sob nº 1005783-84.2016.8.26.0554, que tem como exequente: CONDOMINIO EDIFICIO DI ESPANHA, CNPJ. 07.840.332/0001-23 e como executado: WILSON CARDOSO MAGALHAES, CPF. 555.771.991-15; é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matricula** foi **PENHORADO**, figurando como depositário WILSON CARDOSO MAGALHAES, acima qualificado, tendo sido atribuido à causa o valor de R$144.377,08.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Junior

MM

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ

Certifico que a presente certidão é reprodução do anteriormente expedido eletronicamente sendo Serventia Registral (art. 37 da Lei nº 11.977/2009), extraído por meio digital. Incidente certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.200-2/2001 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009), devendo para validade ser conferido em meio eletrônico. Emite como complemento e cobrança e cobrança.

Mais nada constando além dos atos expressamente targados nesta, sendo que acima todos os vencimentos constantes do cadastro, duas reais e alíquotas de ações reais ou pessoais, impessoal bilac, acima do valor correspondente, devidamente do Primeiro Circunscrição alienações, insolvência certa cobrança em 09/03/1976, até a presente data (Art. 19 § 1º, da Lei 6.015/73).

Santo André, 10 de fevereiro de 2021

111. _____ (Rosemeri de Oliveira Lima) Oficial Substituta, subscreve

Selo Digital nº 1125733C3017480C00480213

Código de controle da certidão:

Prenotação Nº 316408

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCILA THOMAZ DA CRUZ, baixado nos autos em 23/02/2021 às 16:34
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código A5TOF34

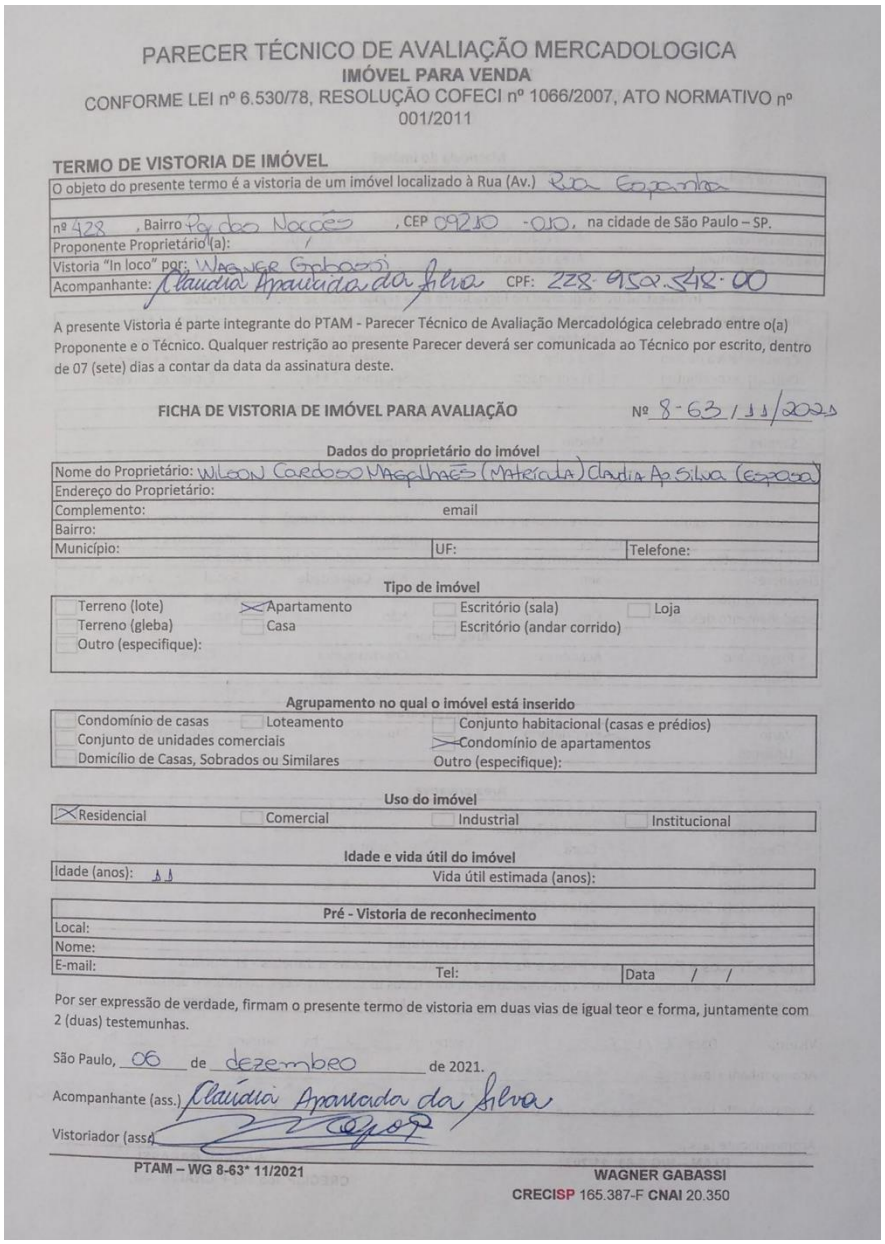
Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.7 - Termo de vistoria



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO NORMATIVO nº 001/2011

TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

O objeto do presente termo é a vistoria de um imóvel localizado à Rua (Av.) Rua Esperança
nº 428, Bairro Pq dos Nacões, CEP 09250-010, na cidade de São Paulo – SP.
Proponente Proprietário (a):
Vistoria "In loco" por: Wagner Gabassi
Acompanhante: Claudia Aparecida da Silva CPF: 228.952.548-00

A presente Vistoria é parte integrante do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica celebrado entre o(a) Proponente e o Técnico. Qualquer restrição ao presente Parecer deverá ser comunicada ao Técnico por escrito, dentro de 07 (sete) dias a contar da data da assinatura deste.

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO Nº 8-63/11/2021

Dados do proprietário do imóvel

Nome do Proprietário: WILSON Cardoso Magalhães (Matrícula) Claudia Ap Silva (Esposa)
Endereço do Proprietário:
Complemento: email
Bairro:
Município: UF: Telefone:

Tipo de imóvel

☐ Terreno (lote) ☒ Apartamento ☐ Escritório (sala) ☐ Loja
☐ Terreno (gleba) ☐ Casa ☐ Escritório (andar corrido)
☐ Outro (especifique):

Agrupamento no qual o imóvel está inserido

☐ Condomínio de casas ☐ Loteamento ☐ Conjunto habitacional (casas e prédios)
☐ Conjunto de unidades comerciais ☒ Condomínio de apartamentos
☐ Domicílio de Casas, Sobrados ou Similares Outro (especifique):

Uso do imóvel

☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Institucional

Idade e vida útil do imóvel

Idade (anos): 33 Vida útil estimada (anos):

Pré - Vistoria de reconhecimento

Local:
Nome:
E-mail: Tel: Data / /

Por ser expressão de verdade, firmam o presente termo de vistoria em duas vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 06 de dezembro de 2021.

Acompanhante (ass.) Claudia Aparecida da Silva

Vistoriador (ass.)

PTAM – WG 8-63* 11/2021 WAGNER GABASSI
CRECISP 165.387-F CNAI 20.350

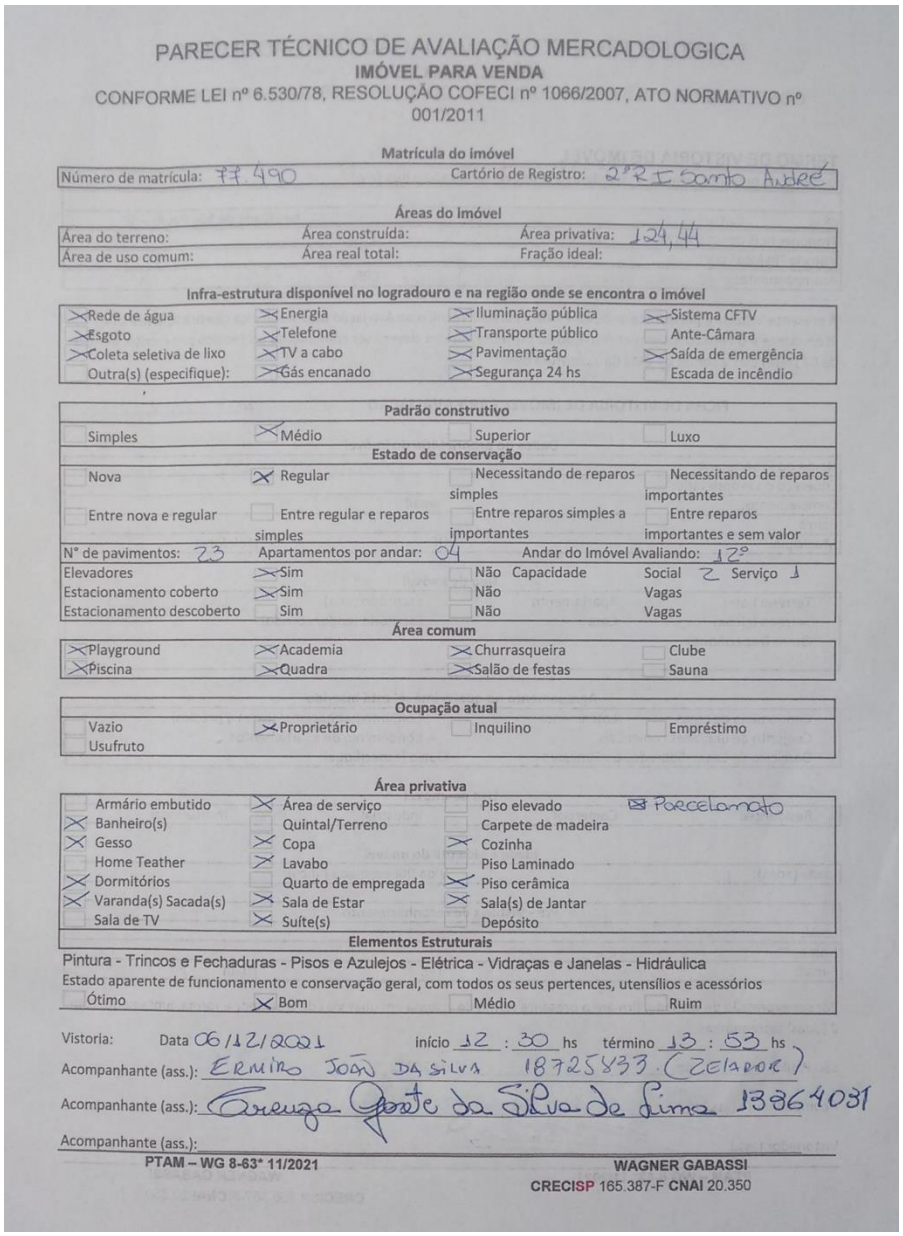
Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.8 - Termo de vistoria



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO NORMATIVO nº 001/2011

Matrícula do imóvel

Número de matrícula: 77.490 Cartório de Registro: 2ºR I Santo André

Áreas do imóvel

Área do terreno:	Área construída:	Área privativa: 124,44
Área de uso comum:	Área real total:	Fração ideal:

Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

X Rede de água	X Energia	X Iluminação pública	X Sistema CFTV
X Esgoto	X Telefone	X Transporte público	Ante-Câmara
X Coleta seletiva de lixo	X TV a cabo	X Pavimentação	X Saída de emergência
Outra(s) (especifique):	X Gás encanado	X Segurança 24 hs	Escada de incêndio

Padrão construtivo

Simples	X Médio	Superior	Luxo

Estado de conservação

Nova	X Regular	Necessitando de reparos simples	Necessitando de reparos importantes
Entre nova e regular	Entre regular e reparos simples	Entre reparos simples a importantes	Entre reparos importantes e sem valor

N° de pavimentos: 23 Apartamentos por andar: 04 Andar do Imóvel Avaliando: 12º

Elevadores	X Sim	Não Capacidade	Social 2 Serviço 1
Estacionamento coberto	X Sim	Não	Vagas
Estacionamento descoberto	Sim	Não	Vagas

Área comum

X Playground	X Academia	X Churrasqueira	Clube
X Piscina	X Quadra	X Salão de festas	Sauna

Ocupação atual

Vazio	X Proprietário	Inquilino	Empréstimo
Usufruto			

Área privativa

Armário embutido	X Área de serviço	Piso elevado	☒ Porcelanato
X Banheiro(s)	Quintal/Terreno	Carpete de madeira	
X Gesso	X Copa	X Cozinha	
Home Teather	X Lavabo	Piso Laminado	
X Dormitórios	Quarto de empregada	X Piso cerâmica	
X Varanda(s) Sacada(s)	X Sala de Estar	X Sala(s) de Jantar	
Sala de TV	X Suíte(s)	Depósito	

Elementos Estruturais

Pintura - Trincos e Fechaduras - Pisos e Azulejos - Elétrica - Vidraças e Janelas - Hidráulica

Estado aparente de funcionamento e conservação geral, com todos os seus pertences, utensílios e acessórios

Ótimo	X Bom	Médio	Ruim

Vistoria: Data 06/12/2021 início 12 : 30 hs término 13 : 53 hs

Acompanhante (ass.): ERMIRO JOÃO DA SILVA 18725833 (ZELADOR)

Acompanhante (ass.): Creuza Gorete da Silva de Lima 13364031

Acompanhante (ass.):

PTAM – WG 8-63* 11/2021 WAGNER GABASSI

CRECISP 165.387-F CNAI 20.350

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Jurubatuba – Sto Amaro – São Paulo – SP – CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: http://peritogabassi.com,br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2021 às 12:51 , sob o número WSNE21703633172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005783-84.2016.8.26.0554 e código S20nyHcb.