

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

1. Solicitante

"Marta Gudaitis Leite"



Foto Fachada

Vista do Imóvel Avaliado

LOCALIZAÇÃO

Rua Peiropolis, nº 119, Vila Guilermina,

São Paulo - SP, 03543-140.

Claudio
Claudio dos Santos Godoy
CRECI nº 95.226 - F

- Fotos do imóvel Avaliado.
- Metodologia fonte de pesquisas referenciais.
- Fotos de imóveis e referenciais.
- Homogeneização de dados imóvel Real.
- Nota de Esclarecimento / Conclusão.
- Currículo do corretor.
- Anexo: Foto Matrícula / Foto Zoneamento.

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy

Creci 95226 - CNAI 4244

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011

3. Objetivo

Este parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado imobiliário um **Imóvel**: Um prédio antigo sem condições de moradia devido a estrutura do imóvel com o desgaste natural, devido à passagem do tempo, assim como podem ocorrer danos por desastres e mau uso situado na Projetada Rua 28, nº 17 no 38º Subdistrito-Vila Matilde, e seu terreno constituído pelo lote 12 da quadra 24 da Vila Guilhermina, medindo 12,00m de frente, por 38,40m mais ou menos, de outro lado, dividindo com o lote 11 e parte 24 36,00m mais ou menos, de outro lado, dividindo com o lote 13, tendo nos fundos 6,00m, mais ou menos de largura, dividindo com o lote 19 com área de 331,00m².

CONTRIBUINTE: 058.071.0012-3

3

Cláudio dos Santos Godoy

MATRÍCULA: 159.984 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

4. Números de este parecer "PTAM"

"PTAM – CSG 16 *06/2024"

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 9522 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

5. Da competência (Lei 6.530/78)

Art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530.de 12 de maio de 1978 (D.O. U de 15/05/1978), assim regido:

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Atende ainda 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

Claudio dos Santos Godoy
Creci 9522 - F
[Assinatura]

competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico e regulamentam a sua forma de elaboração.

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

5.1. Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes sob o título geral "Avaliações de Bens"

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas equipamentos instalações de bens industriais em geral;

Parte 6 Recursos naturais e ambientes;

Partes7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando procedimentos gerais para as demais e somente será utilizável em conjunto.

Claudio
Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 - F

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011

6. Abreviaturas

IA - Imóveis em Avaliação

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

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

Art. - Artigo

ABNT- Associação Brasileira de normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial territorial e urbano

R. - Referenciais

V.V. - Valor de Venda.

V.L. - Valor de Locação.

A.T.T. - área Total do terreno.

AT - Área do terreno.

V.G.V. ou V.G.L. - Valor global de venda ou locação

V.M. - Valor médio.

TG - Valor Geral

MG - Média geral

I.A.C - Idade aparente da construção

DTC - Depreciação por tempo de construção

Cláudio dos Santos Godói
Cazalva 2002-7

PTAM - CSG 14 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011

8. Descrição do Imóvel

O imóvel foi edificado em um terreno conforme a descrição da matrícula nº 159.984 com tijolos e barro sendo uma casa térrea, constituído como qualificada na MATRÍCULA, unidade em avaliação encontra-se em um terreno que recebeu a numeração 119.

Em vista de reconhecimento realizado conforme acima mencionado, podemos verificar que o prédio é de média renda.

O prédio aparenta uma idade aproximadamente de 76 anos e seu estado de conservação, aspecto e aparência em péssima conservação com sua fachada é revestida tijolos e barro; possui uma entrada: uma entrada social, que dá acesso a casa, nas laterais da casa encontrasse dois corredores. A casa corresponde à área útil de mais ou menos 90,00m² e uma área total do terreno de 331,00 m². A casa é distribuída da seguinte forma corredor com acesso aos dois dormitórios com teto com infiltração trincos, sem energia piso frio desgastado, fofo, soltos e com avarias, massa corrida nas paredes com trincos, infiltrações, todas as portas de madeira com cupim e danificadas, janelas sem grades de ferro enferrujadas, sem alguns vidros tipo canelinha trincados, uma sala com piso frio, teto com infiltrações, trincos, piso solto e fofo, massa corrida nas paredes com infiltração, janela de ferro e vidro canelinha danificados, porta de madeira com avarias quebrada fofa, uma cozinha com armários de ferro enferrujado, danificado, com piso frio desgastado, fofo, soltos, pia com gabinete em madeira danificado, desgastado, madeira fofa em péssimas condições de uso, teto com infiltrações, janela de ferro enferrujada e vidro canelinha com avarias, um banheiro com piso frio, desgastados, soltos e fofo, teto com revestimento gesso com infiltrações e trincos, janela de ferro e vidro canelinha com avarias, sem box, vaso sanitário branco danificado sem condições de uso, pia com pedra de mármore com avarias com gabinete em madeira danificado, lavanderia com piso frio fofo, desgastado, teto com infiltrações e trincados, janela de ferro e vidro trincados tipo canelinha, a casa sem condições de moradia e sem

Claudio dos Santos Godoy
CRECI nº 95.226 - F

PTAM - CSG 16*06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226- F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

10. Localização / vista aérea por satélite



Handwritten signature: Claudio dos Santos Godoy

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

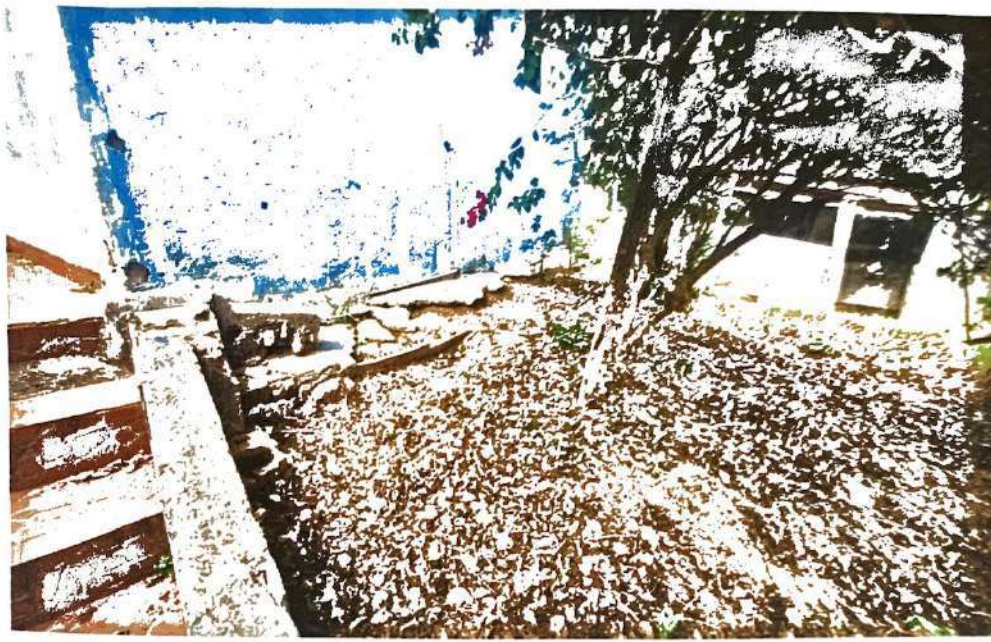
PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Ato Normativo nº 001/2011

Cláudio
C. dos S. Godoy



Escadas entrada casa e quintal

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 - F
Godoy

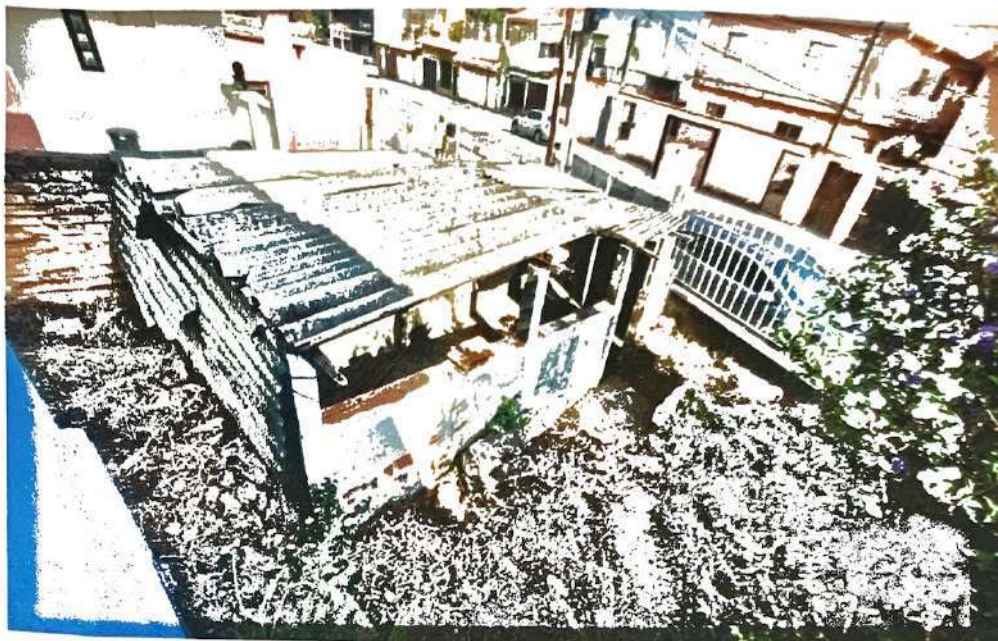


Foto da garagem tirada das escadas da casa

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011

Donlo



Corredor lateral lado izquierdo



Corredor lateral casa lado direito

Conto

PTAM - CSG 16 *06/2022

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy



Quarto 1

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



Banheiro

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

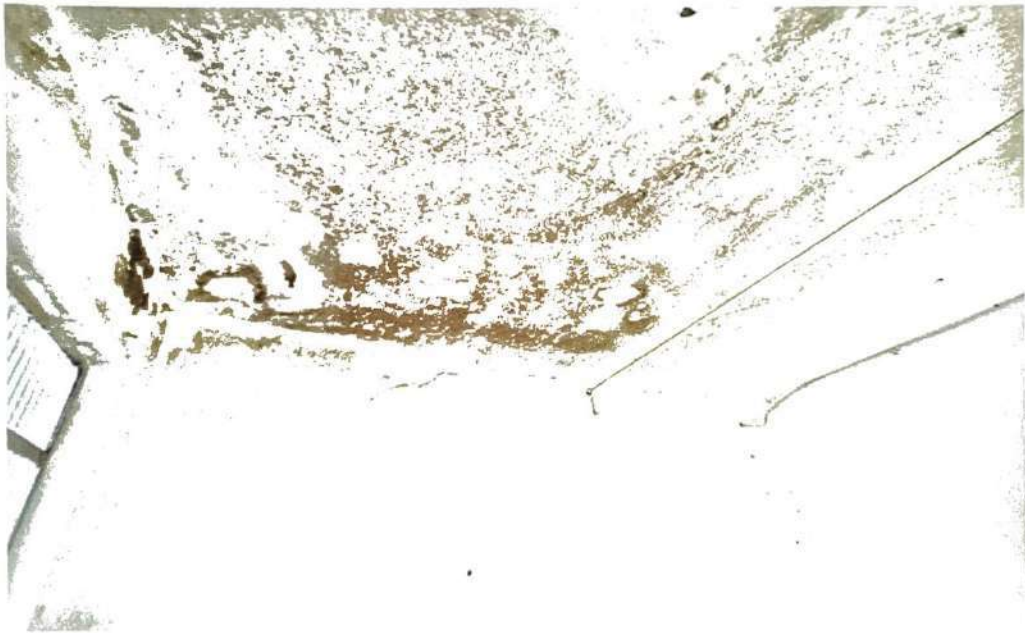
PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011



Teto Varanda Fechada Infiltração



Teto Varanda Fechada

Claudio Carlos Godoy
[Handwritten signature]



Lavanderia sem tanque em Péssima condições de uso.



Teto Varanda com infiltração

PTAM - CSG 14 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Claudio dos Santos Godoy
CRECI nº 95.226 - F
[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



Vaga de Garagem

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATY TACATI BASSHEITTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2022 às 17:42:55, sob o número 0101841-22.2-0000000-85.2024.8.26.0006 e código 247034XCNB/c. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00002408-85.2024.8.26.0006 e código 247034XCNB/c.



Quintal dos fundos



Quintal fundos

Handwritten signature



Foto quintal fundos

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. Metodologia Aplicada

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente foi a de "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóvel com características semelhantes ao AVALIADO

Claudio
Claudio dos Santos Godoy
CRECI nº 95.226 - F

obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS considerado que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIADO aplicado a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final serão apresentados dois valores distintos para condições de análise distintas (Vendas)

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011

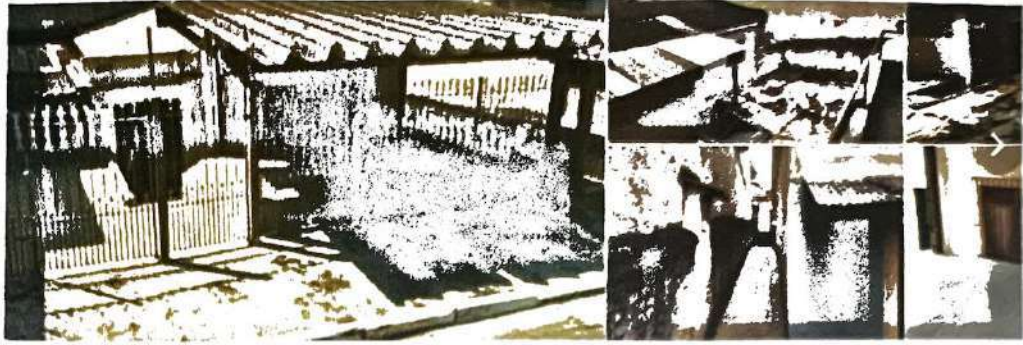
13.1 Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda, e ofertados por outras imobiliários da região identificado em cada foto referencial "R"

Esta identificação permitiu então a obtenção de números imóveis dos quais seleccionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1a R3”

Após a coleta de dados descritos na tabela de pesquisa foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que

Claudio
Claudio dos Santos Godoy
CREF 17.65.225 - F



R\$ 680.000

Simular parcelas

300m² Área

Terreno para Venda em São Paulo, Vila Guilhermina



Rua Cristália,
Vila Guilhermina, São Paulo

PLATAFORMA IMOBILIÁRIA
360M2

Anunciante Prota

CRECI: 37481-J

No portal desde agosto de 2022



Mensagem

Selecionar Vista

Mensagem

Ola, gostaria de mais informações.

Fonte: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-vila-guilhermina-300m2-RS680000/id-14562477/>

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

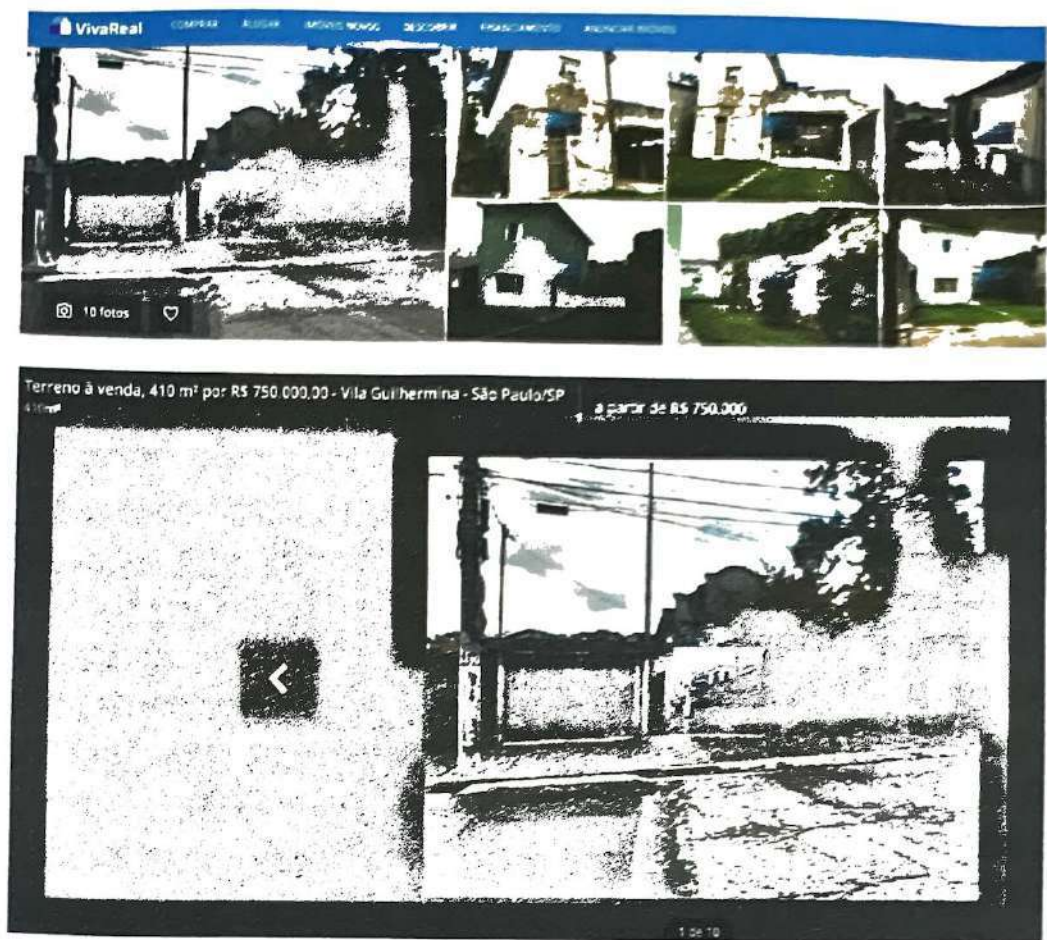
Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

R 2 – R\$ 750.000,00 Lote/Terreno/casa com 2 Dormitórios, 1 Vaga, 410 m² -
Vila Guilhermina Esperança

E. Farias Imóveis - CRECI: 97988-F

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 - F
27



Fonte: www.efariasimoveis.com.br

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

R 3 – R\$ 680.000,00 Terreno, 1 Vaga, 305 m² - Vila Guilhermina Esperança

Paceiro os Imobiliários - CRECI:325066 - J

Handwritten signature of Claudio dos Santos Godoy
Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 - F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATY TACATIS BASSHEITTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2024 às 17h48, sob o número 0191818-25.2024.8.26.0006 e código 24736408. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00004208-85.2024.8.26.0006 e código 24736408.



Fonte: www.parceiroimoveis.com.br

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011

15 - Homogeneizações dos dados e resultado das coletas

Foi usada a tabela Ross-Heidecke.

3 $IA = (\text{valores referencias } \underline{R1 \text{ a } R3}) \times (m^2 IA) - (\text{valores de DTC})$

Claudio
Claudio dos Santos Godoy
CRECI/R 65223-F

N°	Bairro	Quarto	Idade	Vida Útil	Área Total (m²)	Valor (R\$)	R\$ /m²
1	Guilhermina Esperança	2	70	30	300	680.000,00	2.266,66
2	Vila Guilhermina	2	65	28	410	750.000,00	1.829,26
3	Vila Guilhermina	2	55	42	305	680	2.229,50

Média Homogeneizada: R\$ 6.325,42
3

Média Homogeneizada = R\$ 2.108,47

Valor do imóvel avaliando = R\$ 2.265,86 x 331,00 = R\$ 750.000,00

Valor do imóvel avaliando = R\$ 750.000,00

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

30


Claudio dos Santos Godoy
CRECI nº 95.226 - F

Desta forma caso seu estado de conservação seja classificação "D" com 70% de vida, a depreciação será de 62,8%.

Considerando que o imóvel avaliando possui 76 anos de idade, vida útil estimada, e que o seu estado de conservação pode ser definido como 'entre inabit[avel e reparos ', torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação do perito avaliador resulta em reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em 5%, ou seja, de R\$ 787.500,00 para R\$ 750.000,00.

Portanto:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 750.00,00

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011

31

Claudio
Claudio dos Santos Godoy
CRECI nº 95.226 - F

16. Nota de Esclarecimento

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração uma situação distinta ou seja:

O valor de mercado do imóvel no estado em que se encontra

16.1 - 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 Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$750.000,00. (Setecentos e Cinquenta Mil Reais) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 712.500,00 (Setecentos e Doze Mil e Quinhentos Reais) e o máximo de R\$ 787.500,00 (Setecentos e Oitenta e Sete Mil e Quinhentos Reais).

PTAM - CSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011

Claudio dos Santos Godoy
CRECI nº 95.226 - F

17. Currículo do corretor

- Nome: Claudio dos Santos Godoy
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI:95226 – F - São Paulo- SP (Brasil)
- Formação Profissional: (Superior) Gestão (Centro Universitario Tecnologia Uni Cesumar , 2016)
-
- Experiência Profissional: Corretor de imóveis desde 2007, com larga experiência na compra e venda de imóveis.
- Endereço Empresa : Rua Gil de Oliveira Santos 261, Chacará Seis de Outro São Paulo – SP
- Avenida Padre Francisco de Toledo, 541 Apto: 11 - A Conj Hab Padre Naoel da Nobrega Cep:03590-120 SP-SP
-
- Telefone: (11) 9 6804 4055
- Empresa: (11) 2653-0810
-
- E-mail: claudiogodoygestroimobiliario@gmail.com
- E-mail: godoyolucoesimobiliaria@gmail.com

Claudio
Claudio dos Santos Godoy
CRECI nº 95.225 - F

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo n° 001/2011

18. Anexo

Foto da Matricula

16^a **Oficina de Registro das Imoveis da Capital**
 117122-33/00084-02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **125.594** Data: _____

16^a Oficina de Registro das Imoveis da Capital

Sílo Paulo, 21 de março de 2014

IMÓVEL: UM PRÉDIO, situado na Projetada Rua 28, nº 17, em 38^o Subdistrito-Vila Maciã, e seu terreno circunscrito pelo lote 12 da quadra 24 da Vila Guillermina, medindo 12,00m de frente, por 38,40m mais ou menos de um lado, dividindo com o lote 11 e parte do lote 12 da quadra 24 e 36,00m mais ou menos, de outro lado, dividindo com o lote 17, tendo nos fundos 6,00m, mais ou menos de largura, dividindo com o lote 19, com a área de 331,00m² mais ou menos.

PROPRIETÁRIO: JOSÉ GUDATINS, branco, solteiro, maior, brasileiro, residente e domiciliado nessa Capital, na Rua 23, nº 17, Vila Guillermina.

CONTRIBUENTE: 658.071.0012-3

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 21.590 de 23 de fevereiro de 1948 do 9^o Oficial de Registro de Imóveis.

A OFICIAL^a de Registro de Imóveis *Joana d'Arcy*
 (Pública Maria de Oliveira Paula Ferreira da Cruz)

AV-31/59.965: De Fomta de Partilha referido no registro nº 3, desta matrícula e Certidão nº 126, de livro B-16, termo nº 3.788, expedida em 30 de dezembro de 1956, pelo Oficial de Registro, José GUDATINS, da 38^a Subdistrito-Casa Verde, desta Capital, JOSÉ GUDATINS, também conhecido por JOSÉ GUDATINS, contra a matrícula com MARILUONA STODOLNICKA, passados a comparecer a assinar MARILUONA GUDATINS, sumamente em referência ao regime da comunidade de bens, antes de Lei nº 6.517/57. **Sílo Paulo, 21 de março de 2014.**
 Encerramento substituído. (Assinatura) _____

R-31/59.964: Pelo Fomta de Partilha datado em 01 de junho de 1956, datado em 28 de setembro de 1981, exarado dos autos nº 1797/75 de ...
 (continua no verso)

CONE-171276.2.0189664.7



Protocolo 159.984	Folha 1
----------------------	------------

Invenção dos bens deixados por falecimento do proprietário JOSÉ GUDAITIS, que também era conhecido por JOSÉ G. GUDAITS, passando pelo MM. Juiz do Direito da 1ª Vara Criminal - Paulo de Frença, desta Capital, (sentença de 28 de abril de 1976) transmitida em sua qualidade de inventariante ao PARELHADO na proporção e para atender ao valor de Cr\$73.319,50 para uma avaliação no valor de Cr\$66.629,00 para a viúva MARIAIONA GUDAITIS, brasileira, viúva, ex-lr, RG nº 1.117.266, e o valor de Cr\$8.329,87 para uma aquisição no valor de Cr\$66.639,00 cada um dos herdeiros: JOSÉ GUDAITIS FILHO, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG nº 7.554.018-SF; SÔNIA MARIA GUDAITIS, brasileira, solteira, menor pobre, proprietária; e MARTA GUDAITIS, brasileira, solteira, menor impúbere, proprietária, todos filhos de José Gudaits e Marijona Szabolczinszky residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Pernambuco, nº 17.- Valor Cr\$66.639,00 do valor da época.- Viúva Vemal Referência RS409.R\$25,00.- São Paulo, 12, de março de 2014.- Excevente autorizado. *Paulo Rêlvo Sarzo* (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-4/ 159.984.- Da escritura relativa ao registro nº 6, além matricula e JOSÉ GUDAITIS FILHO é portador do RG nº 12.993.272-SNF-SF e assinou a inscrição no CPF/MF sob nº 874141888-47. São Paulo, 16, de dezembro de 2014. – Excevente autorizado. *Paulo Rêlvo Sarzo* (Paulo Ramelo Silva Santos)

AV-5/ 159.984.- Da escritura relativa ao registro nº 6, além matricula e Certidão de óbito, Matricula 112323 01 55 2012 4 00037 12 0025887-58, datada de 07 de agosto de 2014, expedida pelo Instituto de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito - Vila Matilde, desta Capital, em 12 de setembro de 2012, ocorreu o óbito de JOSÉ GUDAITIS FILHO. São Paulo, 16 de dezembro de 2014. - Excevente autorizado. *Paulo Rêlvo Sarzo* (Paulo Rêlvo Sarzo).

R-6/ 159.984.- Por Escritura de Inventário e Partilha datada de 13 de _____ (continua na pág. 2)

Claudio
Claudio dos Santos Godoy
CRECI nº 85.225 - F

16 **Ofício do Registro de Imóveis do Estado de São Paulo**
16.º Ofício do Registro de Imóveis do Estado de São Paulo
159.984 **2** **16 de dezembro de 2014**

(continuação da ficha nº 1)

sub nº 521.407.338-00, residentes e domiciliados na Rua Coelho nº 298, Barga Paulista, nesta Capital; SONIA MARIA GUDAITIS GONÇALVES, brasileira, viúva, do lar, RG nº 9.215.588-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 871.418.768-04, residente e domiciliada na Rua Lauro Vaila nº 295, Jardim Monte Verde, nesta Capital; e MARTA GUDAITIS LEITE, brasileira, do lar, RG nº 13.978.859-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 033.788.598-22, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MAURO LEITE DE OLIVEIRA, brasileiro, do comércio, RG nº 16.718.991-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 045.377.748-19, residentes e domiciliados na Rua Falcão Montenegro nº 256, Vila Guaiçabras, nesta Capital. - Figurante como advogado assistente - Dr. GERSON MONTEIRO CAVALLI, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 198.191, e no CPF/MF sob nº 113.468.738-39, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório na Rua Padre Alexandrino nº 19, Vila Matilde, nesta Capital. - Valor R\$11.037,50. Valor venal de referência proporcional R\$11.228,12. - São Paulo, 16 de dezembro de 2014. - Escrivente autenticado: Paulo Renato Silva Santos.

AV-9/159.984 - Da escritura referida no registro nº 8, desta matrícula e Certidão de Óbito, Matrícula 115295 01 55 2014 4 00070 255 0024131-74, datada de 07 de agosto de 2014, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito - Alto Mooca, desta Capital, em 30 de junho de 2014, ocorreu o óbito da MARJONA GUDAITIS. - São Paulo, 16 de dezembro de 2014. - Escrivente autenticado: Paulo Renato Silva Santos.

R-8/159.984 - Por Escritura de Inventário e Partilha datada de 13 de novembro de 2014 (Livro 1.235 - páginas 211/215) do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco, deste Estado, em virtude do falecimento da proprietária MARJONA GUDAITIS, a parte ideal correspondente a 1/8 do imóvel que pertence ao falecido foi adjudicada a herdeira MARJONA GUDAITIS, filha, viúva, do lar, INE nº W560470-W-SEOPMAFDPF, inscrita no CPF/MF sob nº 212.719.128-55, residente e domiciliada na Rua Petrópolis nº 109, Vila Guaiçabras, nesta Capital. - Figurante como advogado assistente - Dr. GERSON MONTEIRO CAVALLI, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 198.191, e no CPF/MF sob nº 113.468.738-39, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório na Rua Padre Alexandrino nº 19, Vila Matilde, nesta Capital. - Valor R\$11.037,50. Valor venal de referência proporcional R\$11.228,12. - São Paulo, 16 de dezembro de 2014. - Escrivente autenticado: Paulo Renato Silva Santos.

159.984 **2**

sub nº 521.407.338-00, residentes e domiciliados na Rua Coelho nº 298, Barga Paulista, nesta Capital; SONIA MARIA GUDAITIS GONÇALVES, brasileira, viúva, do lar, RG nº 9.215.588-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 871.418.768-04, residente e domiciliada na Rua Lauro Vaila nº 295, Jardim Monte Verde, nesta Capital; e MARTA GUDAITIS LEITE, brasileira, do lar, RG nº 13.978.859-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 033.788.598-22, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MAURO LEITE DE OLIVEIRA, brasileiro, do comércio, RG nº 16.718.991-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 045.377.748-19, residentes e domiciliados na Rua Falcão Montenegro nº 256, Vila Guaiçabras, nesta Capital. - Figurante como advogado assistente - Dr. GERSON MONTEIRO CAVALLI, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 198.191, e no CPF/MF sob nº 113.468.738-39, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório na Rua Padre Alexandrino nº 19, Vila Matilde, nesta Capital. - Valor R\$11.037,50. Valor venal de referência proporcional R\$11.228,12. - São Paulo, 16 de dezembro de 2014. - Escrivente autenticado: Paulo Renato Silva Santos.

AV-9/159.984 - CASAMENTO
Averçada em 16 de janeiro de 2024. - Prestação nº 644.182 de 29/12/2023
Selo Digital: 11127833110000644182240M
Da escritura pública referida no registro nº 13, desta matrícula e Certidão de Casamento Matrícula 115295 01 55 2014 2 00021 370 0006070-48, emitida em 14 de dezembro de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito - Vila Matilde, desta Capital, SONIA MARIA GUDAITIS, contra nupcial com CARLOS ROBERTO DE CARVALHO, passando a constituir a união SONIA MARIA GUDAITIS DE CARVALHO, casamento esse realizado em 19 de outubro de 1980, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77.
Fernando Salustiano Marinho
Escrivente Autenticado

159.984 **2**

sub nº 521.407.338-00, residentes e domiciliados na Rua Coelho nº 298, Barga Paulista, nesta Capital; SONIA MARIA GUDAITIS GONÇALVES, brasileira, viúva, do lar, RG nº 9.215.588-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 871.418.768-04, residente e domiciliada na Rua Lauro Vaila nº 295, Jardim Monte Verde, nesta Capital; e MARTA GUDAITIS LEITE, brasileira, do lar, RG nº 13.978.859-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 033.788.598-22, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MAURO LEITE DE OLIVEIRA, brasileiro, do comércio, RG nº 16.718.991-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 045.377.748-19, residentes e domiciliados na Rua Falcão Montenegro nº 256, Vila Guaiçabras, nesta Capital. - Figurante como advogado assistente - Dr. GERSON MONTEIRO CAVALLI, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 198.191, e no CPF/MF sob nº 113.468.738-39, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório na Rua Padre Alexandrino nº 19, Vila Matilde, nesta Capital. - Valor R\$11.037,50. Valor venal de referência proporcional R\$11.228,12. - São Paulo, 16 de dezembro de 2014. - Escrivente autenticado: Paulo Renato Silva Santos.

AV-9/159.984 - CASAMENTO
Averçada em 16 de janeiro de 2024. - Prestação nº 644.182 de 29/12/2023
Selo Digital: 11127833110000644182240M
Da escritura pública referida no registro nº 13, desta matrícula e Certidão de Casamento Matrícula 115295 01 55 2014 2 00021 370 0006070-48, emitida em 14 de dezembro de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito - Vila Matilde, desta Capital, SONIA MARIA GUDAITIS, contra nupcial com CARLOS ROBERTO DE CARVALHO, passando a constituir a união SONIA MARIA GUDAITIS DE CARVALHO, casamento esse realizado em 19 de outubro de 1980, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77.
Fernando Salustiano Marinho
Escrivente Autenticado

159.984 **65**

Fernando Salustiano Marinho
Escrivente Autenticado

AV-12/159.984 - ÓBITO
Averçada em 16 de janeiro de 2024. - Prestação nº 644.182 de 29/12/2023
Selo Digital: 11127833110000644182240M
Da escritura pública referida no registro nº 13, desta matrícula e Certidão de Óbito Matrícula 115295 01 55 2014 4 00060 820 00.9787-14, emitida em 21 de março de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Indaiatuba, deste Estado, em 18 de março de 2011, ocorreu o óbito de ELIARO CIRO GONÇALVES.
Fernando Salustiano Marinho
Escrivente Autenticado

R-13/159.984 - PARTILHA
Registrada em 16 de janeiro de 2024. - Prestação nº 644.182 de 29/12/2023
Selo Digital: 11127833110000644182240M
Conferência escritura pública datada de 09 de outubro de 2023, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Indaiatuba, deste Estado (Livro 1346 - Páginas 215/221), em virtude do falecimento da proprietária constituída do R-3, desta matrícula, ELMO CIRO GONÇALVES, CPF nº 460.738.608-52, a 1/8 parte ideal do imóvel que pertence ao falecido, foi PARTILHADA na proporção de 1/16 para a viúva materna SONIA MARIA GUDAITIS GONÇALVES, brasileira, do lar, RG nº 9.215.588-1-SSP/SP, CPF nº 871.418.768-04, residente e domiciliada na Rua Lauro Vaila, 295, Residência Monte Verde, Indaiatuba, neste Estado e 1/16 para cada um dos herdeiros (filhos): 1) MARLY APARECIDA GONÇALVES, brasileira, solteira, advogada, RG nº 23.548.859-3-SSP/SP, CPF nº 385.408.818-30, residente e

Cláudio dos Santos Godoy
65201-95.225-F

16ª **Secretaria de Registro do Estado de São Paulo**

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

159.984 **04** **CNM - 111278.2.01/9984.73**
16 de janeiro de 2024

AV-14/159.984 - CASAMENTO
Averçado em 16 de janeiro de 2024 - Promoção nº 644.182 de 29/12/2023
Solo Digital: 1112783110FAD064418224V
Da escritura pública referida no registro nº 17, desta matrícula e Certidão de Casamento Matrícula 115717 01 55 2013 2 00131 113 0027571 96, emitida em 29 de novembro de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Indaiatuba, deste Estado, LUCIANA APARECIDA GUDATIS GONÇALVES, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Marajó, 99, Vila Almeida, Indaiatuba, neste Estado, Valor R\$23.970,23, Valor Vozal de Refeição Proporcional: R\$70.895,25, Fernando Salustiano Marinho, brasileiro, casado, residente e domiciliado em 16 de janeiro de 2024 - Promoção nº 644.182 de 29/12/2023
Solo Digital: 1112783110FAD064418224O

159.984 **04** **CNM - 111278.2.01/9984.73**
16 de janeiro de 2024

AV-14/159.984 - CASAMENTO
Averçado em 16 de janeiro de 2024 - Promoção nº 644.182 de 29/12/2023
Solo Digital: 1112783110FAD064418224V
Da escritura pública referida no registro nº 17, desta matrícula e Certidão de Casamento Matrícula 115717 01 55 2013 2 00131 113 0027571 96, emitida em 29 de novembro de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Indaiatuba, deste Estado, LUCIANA APARECIDA GUDATIS GONÇALVES, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Marajó, 99, Vila Almeida, Indaiatuba, neste Estado, Valor R\$23.970,23, Valor Vozal de Refeição Proporcional: R\$70.895,25, Fernando Salustiano Marinho, brasileiro, casado, residente e domiciliado em 16 de janeiro de 2024 - Promoção nº 644.182 de 29/12/2023
Solo Digital: 1112783110FAD064418224O

16ª **Secretaria de Registro do Estado de São Paulo**

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

159.984 **05** **CNM - 111278.2.01/9984.73**
16 de janeiro de 2024

AV-18/159.984 - ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL
Averçado em 16 de janeiro de 2024 - Promoção nº 644.182 de 29/12/2023
Solo Digital: 1112783110FAD064418224S
Da escritura pública referida no R-17, desta matrícula e Certidão de Casamento Matrícula 115717 01 55 2013 2 00131 113 0027571 96, emitida em 17 de agosto de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Indaiatuba, deste Estado, e averçada pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Indaiatuba, deste Estado, LUCIANA APARECIDA GUDATIS GONÇALVES, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Marajó, 99, Vila Almeida, Indaiatuba, neste Estado, Valor R\$23.970,23, Valor Vozal de Refeição Proporcional: R\$70.895,25, Fernando Salustiano Marinho, brasileiro, casado, residente e domiciliado em 16 de janeiro de 2024 - Promoção nº 644.182 de 29/12/2023
Solo Digital: 1112783110FAD064418224O

159.984 **05** **CNM - 111278.2.01/9984.73**
16 de janeiro de 2024

AV-18/159.984 - ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL
Averçado em 16 de janeiro de 2024 - Promoção nº 644.182 de 29/12/2023
Solo Digital: 1112783110FAD064418224S
Da escritura pública referida no R-17, desta matrícula e Certidão de Casamento Matrícula 115717 01 55 2013 2 00131 113 0027571 96, emitida em 17 de agosto de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Indaiatuba, deste Estado, e averçada pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Indaiatuba, deste Estado, LUCIANA APARECIDA GUDATIS GONÇALVES, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Marajó, 99, Vila Almeida, Indaiatuba, neste Estado, Valor R\$23.970,23, Valor Vozal de Refeição Proporcional: R\$70.895,25, Fernando Salustiano Marinho, brasileiro, casado, residente e domiciliado em 16 de janeiro de 2024 - Promoção nº 644.182 de 29/12/2023
Solo Digital: 1112783110FAD064418224O

Handwritten signature and stamp:
Cristiano dos Santos Godoy
CRECI nº 85.223 - F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATY TIANCATIS BASSHEITTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 17h:49:25, sob o número 0101918-25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00002408-85.2024.8.26.0006 e código 34030303006.

16 **Registro de Imóveis do Estado de São Paulo**

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

159.984 **06** **CMR - 1.117.782.01/9984 71**
01 de abril de 2024

41.736.334-6-SNPSP, CPF nº 116.664.548-22, inscrita por sua mãe ANA PAULA RABELO GONÇALVES GONÇALVES, brasileira, solteira, de condição estranha, RG nº 32.499.971-5/SNPSP, CPF nº 107.691.308-52, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliada no Rua Osmani Pinheiro, 325, Jardim Morada do Sol, Indaiatuba, estado de São Paulo, e LUCIANA APARECIDA GUDATIS GONÇALVES GARCIA, brasileira, solteira, de condição estranha, RG nº 41.736.383-3-SNPSP, CPF nº 344.286.548-11, inscrita por seu marido ROLANDO SIQUEIRA GARCIA, brasileiro, separado, RG nº 41.143.598-SNPSP, CPF nº 342.323.928-07, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliadas no Rua Manjé, 99, Vila Almeida, Indaiatuba, estado de São Paulo, venderam as suas partes ideais que correspondem a 12/98 avulsas do imóvel desta matrícula à MARTA GUDATIS LEITE, brasileira, RG nº 13.970.839-5-SNPSP, CPF nº 013.781.598-22, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com BALDO LEITE DE OLIVEIRA, português, RG nº 14.713.891-SNPSP, CPF nº 045.372.348-19, brasileiro, residente e domiciliado no Rua Osmani Pinheiro Monseigneur, 736, Vila Guilhermina, nesta Capital, pelo preço de R\$200.000,00. Valor Verbal de Referência Proporcional: R\$209.286,33.
Marta Helena de Oliveira Pinheiro *Marta Helena de Oliveira Pinheiro*
Estateiro Substituto

FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO -
VIDE CERTIDÃO NO VERSO -

saec

16 **Registro de Imóveis do Estado de São Paulo**

159.984

CMR - 1.117.782.01/9984 71

01 de abril de 2024

saec

PTAM - RSG 16 *06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 104779 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO

Conforme Lei nº6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

37 *Cláudio*
Cláudio dos Santos Godoy
CRECI nº 104779 - F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATY TACATIS BASSHEITTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 17h49, sob o número 0101948-25.2024.8.26.0006 e código 2403040101. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000208-85.2024.8.26.0006 e código 2403040101.

18.1. Anexo valor venal referência



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do Imóvel
(Número do IPTU)

058

071

0012

3

7

Data 06/06/2024

SQL	Valor	Endereço
058 071.0012 3	627 859 00	R PEIROPOLIS, 00119 VILA GUILHERMINA 03543-140

Pesquisar

Limpar

Voltar

PTAM - CSG 16*06/2024

Claudio dos Santos Godoy
Creci 95226 – F

DADOS DO CORRETOR
CLAUDIO DOS SANTOS GODOY
CRECI: 95226-F
CRECI: 42794-J
CNAI:4244

Claudio dos Santos Godoy
Claudio dos Santos Godoy
Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATY TIAGOS BASSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2024 às 17:04:25, sob o número 0101914 N22572024-8 e código 24C3E0006. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00004208-85.2024.8.26.0006 e código 24C3E0006.

Detalhes do Avaliador  CLAUDIO DOS SANTOS GODOY CNAI: 004244 Inscrição: CRECI nº: 95226 - 2ª Região - São Paulo - Principal Telefones: (11) 27739033 (11) 995732003	 CLAI Dados de Declaração Número da Declaração: 060491 Data da Declaração: 15 de Dezembro de 2023 Nome do Cliente: SÔNIA MARIA NOGUEIRA DA SILVA Nome do Corretor/Avaliador: CLAUDIO DOS SANTOS GODOY (Visualizar Dados do Corretor) CRECI nº 95226 - 2ª Região - São Paulo
--	---

ENDEREÇO: Av Padre Francisco de Toledo 541/Apto:11-A

Artur Alvim, Sao Paulo-SP: 03590´-120

Telefones: (11) 96804-4055 / (11) 2653-0810

Email:claudiogodoygestorimobiliario@gmail.com
godoy solucoes imobiliaria@gmail.com

Site:<https://www.godoy solucoes imobiliaria.com.br>

Claudio
Claudio dos Santos Godoy
Corretor de Imóveis - SP

São Paulo, 16 de Junho de 2024

SOLICITANTE:

MARTA GUDAITIS LEITE

RG: 13.970.859-5

CPF: 033.788.598-22

Perito Avaliador:

Charles L. Linder

CLAUDIO DOS SANTOS GODOY

CRECI:95226-F

CNAI:4244



PARECER TÉCNICO DE AVALIADOR MERCADOLÓGICO
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011
PTAM
MÊS DE REFERÊNCIA - JUNHO 2024

Declaro para os devidos fins a pedido da requerente, **MARTA GUDAITIS LEITE**, aposentada, portadora do RG. nº 13.970.859-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 033.788.598-22, residente e domiciliado na Rua, Doutor Fábio Montenegro, nº 256 bairro Vila Guilhermina, nesta Capital, a avaliação do imóvel conforme descrito abaixo, representado neste ato pelo corretor de imóveis Helio Dafnis Lima, Perito Avaliador, inscrito no CRECI 195978-F para venda.

1) Características do Imóvel:

Uma casa situada na Rua Peirópolis, nº 119 - Vila Guilhermina Cep:03543-140, São Paulo/SP.

02 dormitórios com pisos antigos, desgastados, paredes pintadas com manchas e infiltrações e teto com infiltração com mofos.

01 banheiro social com piso frio com risco soltando, azulejos em péssimas condições, teto com infiltração e gabinete com mofo madeira estufada, pia danificada pedra de mármore com avarias com mofo.

Sala com pisos antigos soltando, janela de ferro com os vidros trincados com trincos.

.Cozinha com armários velhos enferrujados sem condições de uso

, piso frio e azulejos soltando, com trincos, teto com infiltração e janelas de ferro enferrujadas com avarias no vidros, portas com cupim.

Lavanderia em péssimas condições sem tanque, piso rústico no cimento teto ruim.
Uma vaga de garagem com telhado danificado, paredes trincas em péssimas condições.

Dados cadastrais da construção:

Área Útil construída (m²): 90

01 Vaga de garagem coberta em péssimas condições

Uma casa velha sem condições de moradia.

Proprietária: Marta Gudaitis Leite

Inscrição do cadastro na Prefeitura do Município de São Paulo pelo contribuinte n°

058.071.0012-3

Matrícula: 159.984

2) História do Imóvel:

O imóvel em 10/06/2024 encontrava-se em péssimas condições de uso, digo, existia parte elétrica, hidráulica, alvenaria, onde foi vistoriado pelo requerente nesta data.

3) Local do Imóvel.

É predominante o uso residencial.

4) Benfeitorias Públicas.

Saneamento básico com fornecimento de água e esgoto, iluminação pública, coleta de lixo, telefonia fixa, além de fáceis acessos aos transportes públicos ônibus e próximo a Rua Gil Ribeiro, entre comércios, escolas e outros.

5) Valor do metro quadrado da região em 10/06/2024 é aproximadamente R\$ 2.259,81 (dois mil duzentos e cinquenta e nove reais e oitenta e um centavos o m²) para venda, ficando avaliado o imóvel em R\$ 748.000,00 (setecentos e quarenta e oito mil reais).

2

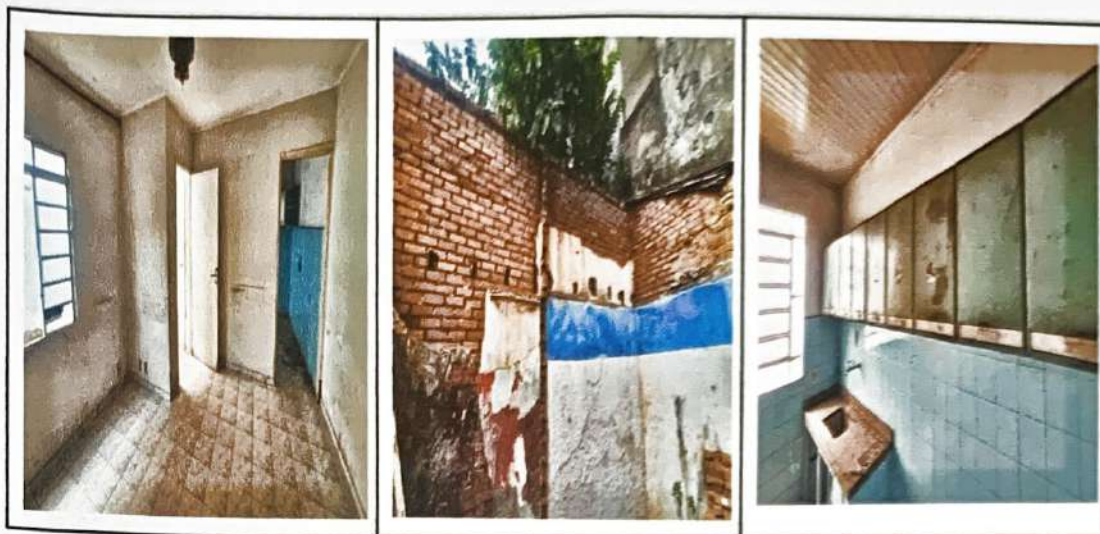
O presente subscritor coloca-se à disposição para qualquer dúvida e esclarecimentos, agradecendo a preferência.





4





[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Detalhes do Perito Avaliador



AC58 F239
28FA C258



CRECI - 2ª Região

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

HELIO DAFNIS LIMA

CRECI-SP 195978-F

por ter concluído o curso Ed.025 - Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 23/03/2020 e término em 18/04/2020, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito. Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 18 de abril de 2020

Assinado
José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade em: esaj.creci.org.br/validar
Código: AC58-F239-28FA-C258

Helio Dafnis Lima

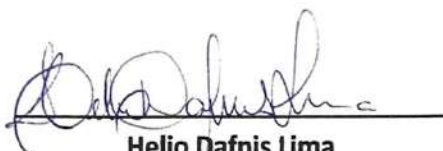
Creci: 195978-F

Endereço: Rua Paul Garfunkel, nº 6 B Jardim Nossa Sra. do Carmo São Paulo -SP

Cep: 08270-490

Telefone: (11) 99275-5669

São Paulo, 10 de Junho de 2024



Helio Dafnis Lima

CRECI: 195978-F

Perito Judicial

LAUDO DE VISTORIA MERCADOLÓGICA

Imóvel: na Rua Peirópolis, 119, Vila Guilhermina - São Paulo-SP.

Solicitante : Marta Gudaitis Leite

Data da Vistoria: 13/06/2024

Vistoriador: Luiz Antonio Bezerra

CRECI:256772-F

O presente laudo é o resultado da vistoria realizada na data acima explicitada no imóvel supracitado, na presença do solicitante, cujas condições atuais encontram-se nas fotos anexas em 7 (SETE) páginas.

Este laudo de Parecer Técnico Mercadológico de Avaliações do Mercado Imobiliário Atual.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

I. INFORMAÇÕES GERAIS

Tipo do imóvel: Uma casa antiga em um terreno sem condições de moradia , 2 dormitórios com paredes e tetos sem pinturas com infiltrações e mofo, pisos danificados, riscos e antigos feita de tijolos e barro.

Cozinha com gabinete de madeira com mofo, armários de ferro enferrujado, pisos frio antigos, azulejos soltando e teto descascando com infiltração.

Lavanderia antiga no tijolo sem piso, azulejo, tanque e sem porta teto com área da frente com infiltração sem pintura paredes e teto todas danificadas devido ao tempo.

Banheiro com piso frio e azulejos danificados, conforme laudo de vistoria. Vaga de garagem, telhado e paredes danificadas sem condições de por carro com risco de desabar.

Casa com corredores laterais com o solo em péssima condições ao se locomover, telhado caindo, da casa com infiltração sem condições de moradia,

Muro da casa e quintal em péssimas condições conforme as fotos.

Janelas as de madeiras com cupim se desfazendo da casa sem alguns vidros, de ferro enferrujada sem reforma alguma conforme as fotos.

A casa com os cômodos com infiltração, sem hidraulica, água, fiação e sem energia.

Observação: A casa é antiga sem condições de uma nova reforma devido a idade e a conservação desgaste pelo tempo e sem cuidados.

A casa está localizada na, Rua Peirópolis, nº 119, Vila Guilhermina, PAULO-SP, CEP:03543-140 OBS: Esta casa está sem instalações de energia e água, pois a casa está em péssimas condições de moradia.

CONTRIBUINTE: 058.071.0012-3

MATRÍCULA: 159.984 DO 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

II. ESTADO GERAL DAS INSTALAÇÕES

- Cozinha com gabinete de madeira com mofo, armários de ferro enferrujado, pisos frio antigos, azulejos soltando e teto descascando com infiltração.
- Lavanderia com piso frio e azulejos com avarias soltando, teto com infiltração e pintura danificada devido ao tempo.
- Banheiro com piso frio e azulejos danificados, conforme laudo de vistoria.

- Vaga de garagem, telhado e paredes danificadas sem condições de por carro com risco de desabar.

- Casa com corredores laterais com o solo em péssima condições de se locomover, telhado da casa com infiltração sem condições de moradia,

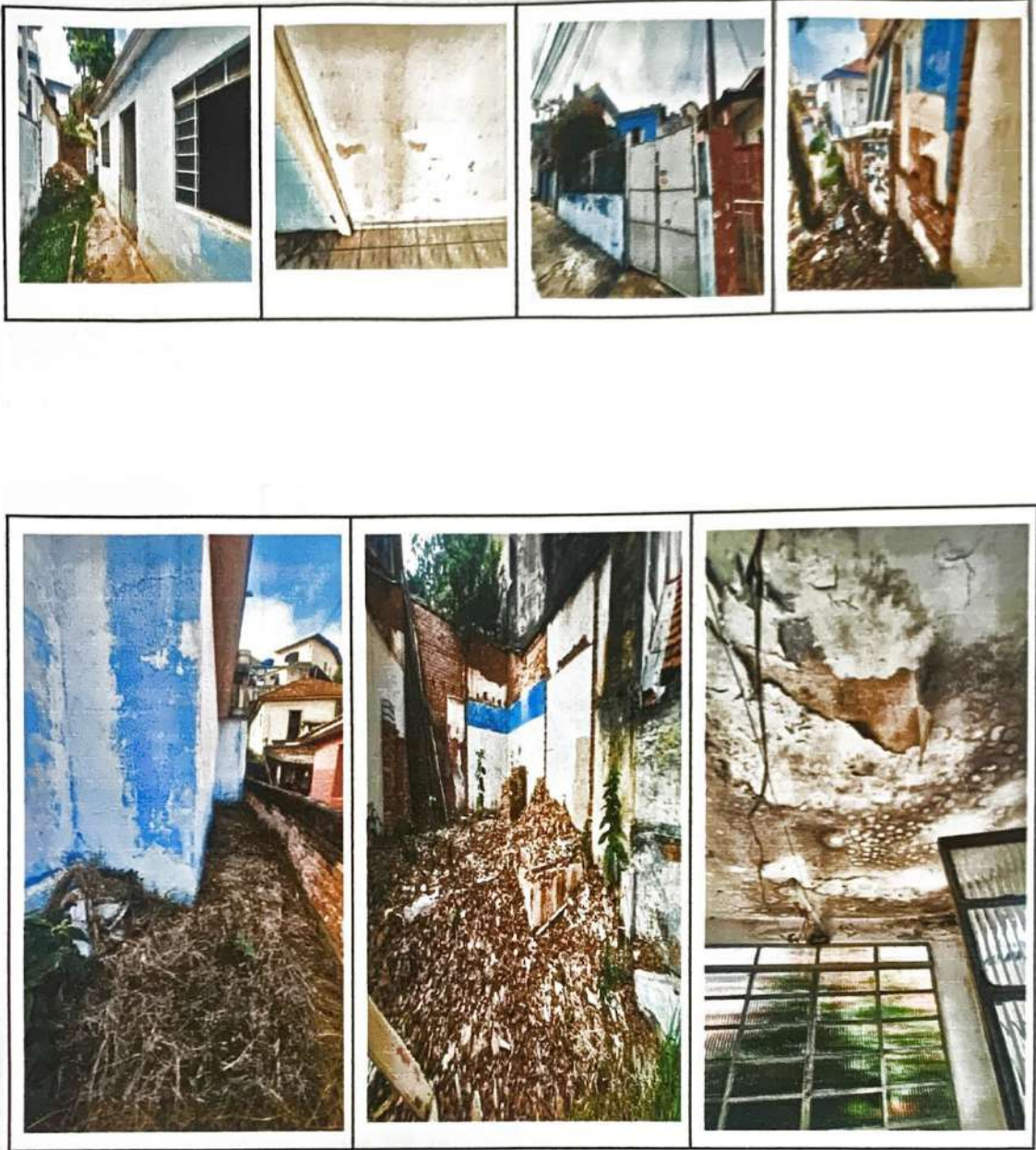
- Muro da casa e quintal em péssimas condições conforme as fotos.

- Janelas da casa sem alguns vidros de ferro enferrujado sem reforma alguma, conforme as fotos.

- A casa tem todos os cômodos com infiltração, sem hidráulica, água, fiação e sem energia.







[Handwritten signature]



Considerando que o valor avaliado do imóvel em 13/06/2024 pelo corretor Luiz Antonio Bezerra credenciado inscrito no Creci da Regional de Corretores de Imóveis é de R\$ 743.000,00 (Setecentos e Quarenta e Três Mil Reais) , sendo o m² de R\$ 2.224,71 (Dois Mil Duzentos e Vinte e Quatro Reais e Setenta e Um Centavos)

São Paulo, 13 de Junho de 2024

Dados do Corretor:

Endereço: Rua Cambará, 1.200 apto: 31 BL 50 Cep:08574-150

Email: luiz_bezerra1811@outlook.com

Telefone:1196292-6600

Vistoriador:



Luiz Antonio Bezerra

CRECI:256772-F

SOLICITANTE:

Marta Gudaitis Leite

RG: 13.970.859-5

CPF:033.788.598-22