

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, 10º ANDAR - TORRE
BRIGADEIRO, SANTO AMARO - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R230,
SÃO PAULO-SP - E-MAIL: STOAMARO5CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO TERMO SERVINDO COMO CERTIDÃO***DÍVIDA DE CARÁTER PROPTER REM***

Processo nº:	0008477-16.2017.8.26.0002
Valor do débito	R\$ 58.233,68
Imóvel	Matrícula nº 359.629 - 11º CRI de São Paulo
Data da penhora	22 de fevereiro de 2019
Classe – Assunto	Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Exequente	CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK, CNPJ 03.726.855/0001-92
Executado	PATRICIA GONÇALVES LEAL, CPF 164.100.058-90

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eurico Leonel Peixoto Filho.

Vistos.

Fls 91:

1- DA PENHORA.

Pelo presente, nos termos do artigo 845, § 1º, do Código de Processo Civil, tomo por termo a penhora da integralidade dos direitos aquisitivos da executada, sobre o imóvel abaixo descrito, derivados de alienação fiduciária em garantia, de propriedade da executada Patricia Gonçalves Leal CPF 164.100.058-90, nomeando-a como fiel depositária.

Descrição do Bem: IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 14, localizado no 1º Pavimento do BLOCO 6 - EDIFÍCIO COTOVIA. Integrante do “CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK”, situado na Estrada de Guarapiranga, nº 586, e Ruas Jaguaribara, Talara e João Freire Farto, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 65,700m² e a área comum de 45,882m², na qual já se acha incluída a área de 21,990m², referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, destinada à guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 111,582m², correspondendo-lhe uma fração Ideal de 0,0758% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum. Retendo edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1.770 na Matrícula nº 280.172. CONTRIBUINTES:- 094.223.0758-9 e 094.223.0759-7, em área maior.

Diante do disposto no artigo 844 do CPC, a presente decisão digitada servirá como certidão para registro da penhora junto à matrícula do imóvel, devendo o exequente providenciar o encaminhamento da presente certidão, a qual deverá ser instruída com as peças processuais, se necessário, cujos documentos deverão ser impressos via internet (www.tjsp.jus.br), sendo que caberá ao exequente o recolhimento dos emolumentos exigidos.

O registro da penhora deverá ser comprovado no prazo de dez dias.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, 10º ANDAR - TORRE

BRIGADEIRO, SANTO AMARO - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R230,

SÃO PAULO-SP - E-MAIL: STOAMARO5CV@TJSP.JUS.BR

Decorrido o prazo, sem a devida comprovação, deverá a serventia providenciar o registro da penhora, por intermédio do sistema Arisp, cabendo ao exequente o recolhimento dos emolumentos necessários, encaminhado-se o boleto por meio do endereço eletrônico do patrono do exequente.

2- DA INTIMAÇÃO.

Registre-se que, no prazo de 15 dias da ciência da penhora, a parte executada poderá por simples petição impugnar a regularidade da penhora, com fulcro no [§ 1º](#), do art. [917](#), do [CPC/2015](#)

CASSIO SCARPINELLA BUENO ensina:

“Novidade que merece ser evidenciada está no § 1º, que autoriza expressamente que eventuais questionamentos da penhora e da avaliação sejam realizados por meras petições, independentemente dos embargos. Para tanto, o executado deve observar o prazo de quinze dias da ciência do ato.” (“Novo Código de Processo Civil anotado”, São Paulo, Saraiva, 2015, pág. 561).

Dessa forma, intime(m)-se o(s) executado(s), pessoalmente, por carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, para eventual impugnação.

Fica o exequente intimado a providenciar, em cinco dias, o recolhimento da quantia para expedição de carta, de acordo com os valores fixados pelo provimento CSM nº 2.462/2017 (R\$ 21,20 por carta).

P. e Int.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

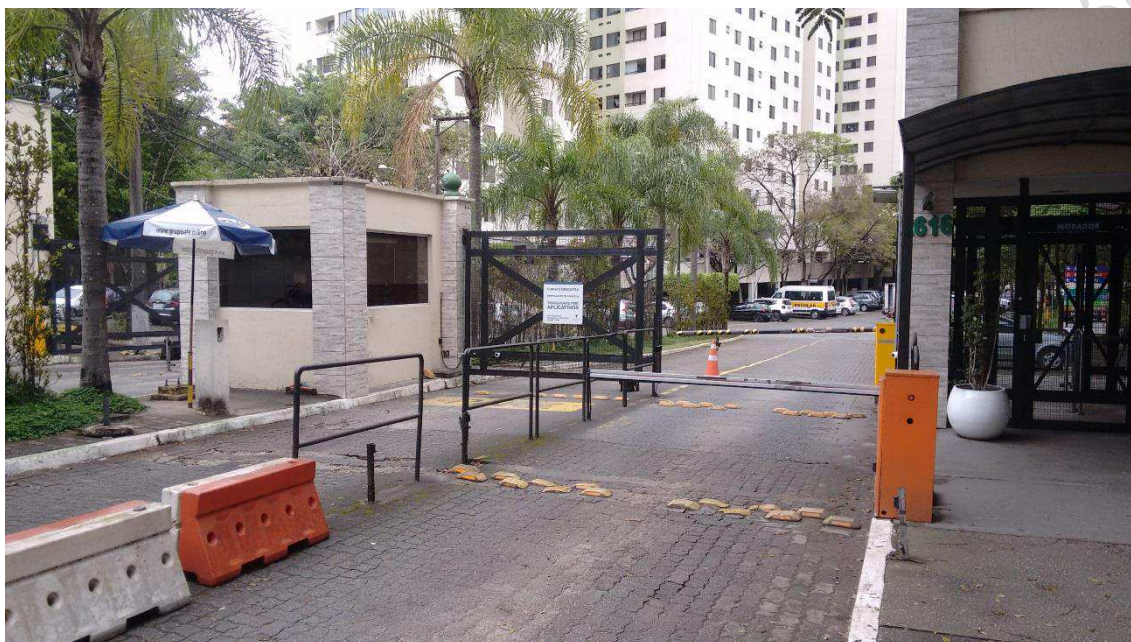
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

PTAM

Referência – Agosto de 2020

Processo Nº 0008477-16.2017.8.26.0002

Foto 01 – Entrada principal de acesso



1. IA – Imóvel Urbano



SELO DE CERTIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO COFECI-CRECI Nº 59.880

LOCALIZAÇÃO

Avenida Guarapiranga, nº 2616– Apto 14 - 1º Andar – Bloco 6- Edifício Cotovia
Conjunto Habitacional Guarapiranga Park – Jardim das Flores
São Paulo –SP Cep: 04904-904

PTAM – WG 8-41* 08/2020

WAGNER GABASSI
CRECISP 165387-F **CNAI** 20350

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

2. SUMÁRIO

1. Endereço do imóvel em avaliação / Selo de certificação.....	pag. 01
2. Sumário.....	pag. 02
3. Abreviaturas.....	pag. 03
4. Solicitante.....	pag. 04
5. Da competência.....	pag. 04
6. Preliminares.....	pag. 05
7. Exame da documentação.....	pag. 05
8. Do imóvel.....	pag. 05-08
9. Características da região.....	pag. 08/10
10. Dados da prefeitura.....	pag. 10-11
11. Dados do condomínio.....	pag. 11-12
12. Mapa de localização / Relatório fotográfico satélite.....	pag. 13
13. Relatório fotográfico do IA.....	pag. 14-29
14. Fonte de pesquisas dos imóveis referenciais.....	pag. 30-35
15. Referências normativas.....	pag. 36
16. Considerações gerais / Metodologia aplicada.....	pag. 36/37
17. Da Classificação.....	pag. 37/38
18. Da vistoria, estado de conservação e depreciação.....	pag. 39-41
19. Homogeneização dos dados coletados.....	pag. 41
20. Considerações finais.....	pag. 41
21. Conclusão (tabela conclusiva).....	pag. 42
22. Tabela de homogeneização.....	pag. 43
23. Gráfico - Homogeneização de dados e resultado das coletas.....	pag. 44-46
24. Assinatura / Data.....	pag. 47
25. Dados do avaliador.....	pag. 48/49
26. Anexos.....	pag. 50-62

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

3. ABREVIATURAS

IA:	Imóvel em Avaliação
PTAM:	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
CRECI-SP:	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI:	Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI:	Conselho Federal dos Corretores de Imóveis
IPTU:	Imposto Predial, Territorial e Urbano.
R:	Referenciais
VV.:	Valor da Venda
ATC:	Área Total Considerada
M²:	Metro Quadrado
VGv:	Valor Geral de Venda
VM:	Valor médio M² - Metro quadrado
VGIP:	Valor Geral Imóveis Paradigmas
VTGA:	Valor Total Geral da Avaliação
TG:	Total Geral
AU:	Área Útil
IAC:	Idade Aparente da Construção
CIRP:	Cartão de Identidade de Regularidade Profissional
DPC:	Depreciação
APTO:	Apartamento

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

4. SOLICITANTE

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUIZ DE DIREITO DR. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO
5ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL II – SANTO AMARO
PROCESSO JUDICIAL Nº 0008477-16.2017.8.26.0002

Avenida Das Nações Unidas. nº 22.939, Jurubatuba
São Paulo – SP Cep: 04795-100

Objetivo da Avaliação Pericial

O presente Laudo Pericial tem por objetivo, apurar o valor do bem imóvel penhorado, representado por 100% do imóvel cuja descrição consta da matrícula nº 359.629, do 11º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, juntadas as folhas (fls. 92-96) dos autos e reproduzidas no item (8).

- Categoria: **Imóvel Urbano**
- Objetivo: Apurar o valor de Mercado com a **Finalidade de Venda do Imóvel**
- **Matrícula** nº 359.629 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Data da referência da pesquisa dos imóveis referenciais: 14/09/2020
- Selo Certificador CNAI de Avaliação COFECI-CRECI Nº 59.880
- Prazo de validade do PTAM: 180 (Cento e Oitenta) dias

5. DA COMPETÊNCIA

O subscritor tem sua formação acadêmica Superior pela UNESA, Universidade Estácio de Sá em Gestão em Negócios Imobiliários, e é possuidor de Certificado de Avaliações Imobiliárias com inscrição no CNAI, Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

Para que não restem dúvidas quanto à competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Distrito Federal 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) e 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 para avaliar imóveis.

Desta forma, os Corretores de Imóveis estão autorizados legalmente a elaborarem pareceres técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

6. PRELIMINARES

Por nomeação do Perito, Intimação na data de **21/08/20** **Processo Nº0008477-16.2017.8.26.0002** PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, na figura do Ilustríssimo Senhor **DR. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO**, Solicitação da Avaliação do referido Imóvel em razão da **Penhora**.

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, conforme artigo 3º da Lei nº 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

A competência infra legal dos Corretores de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, 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.

7. EXAME DA DOCUMENTAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, o avaliando foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e restrições de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e outras.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

Ao analisar Certidão de Matrícula Registral nº 359.629 do 11º Cartório de Registro de Imóveis na data de 10 de Setembro de 2020 verificou-se constar registrado como proprietária do bem imóvel a Sra. Patrícia Gonçalves Leal, filha da Sra. Maria Lúcia Gonçalves Leal, atual moradora. A Sra. Maria Lúcia Gonçalves Leal, atual moradora do apartamento 1A, informou ser ela a proprietária e responsável pelo pagamento das dívidas que recaem sobre o imóvel, inclusive quanto aos pagamentos das parcelas do financiamento com o Credor Caixa Econômica Federal.

8. DO IMÓVEL

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado junto ao **CRI 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP sob Matrícula Nº 359.629**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Área e descrição do Imóvel em avaliando

IMÓVEL: - **APARTAMENTO nº 14**, localizado no 1º Pavimento do **Bloco 6 – EDIFÍCIO COTOVIA**, integrante do “**CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK**”, situado na Estrada de Guarapiranga, nº 586, e Ruas Jaguaribara, Talara e João Freire Farto, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área privativa de 65,700m² e a área comum de 45,882m², na qual já se acha incluída a área de 21,990m², referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, destinada à guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 111,582m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0758% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1.770 na Matrícula nº 280.172.

CONTRIBUINTE:- 094.223.0758-9 e 094.223.0759-7, em área maior.

Área útil: 65,70 m²

Área comum: 45,88 m²

Área total: 111,58 m²

Fração ideal do terreno: 0.0758%

Imóvel Avaliando conta com: 03 dormitórios, sala de estar e jantar, varanda, cozinha, banheiro social, área de serviço.

8.1. SUAS CARACTERÍSTICAS

Edifício conta com: 21 pavimentos sendo: piso térreo, subsolo 1, subsolo 2 e mais 18 andares. O imóvel em questão situa-se no 1º andar.

Vagas de Garagem: 1 vaga indeterminada coberta ou descoberta

Conjuntos por Andar: 4

Nº de Torres: 20

Andares do Edifício: piso térreo, 02 subsolos de garagem e mais 18 andares

Ano de construção do Edifício: 2009

Possui Habite-se? Sim

Nº de Escadas de Incêndios Internas: 1

Possui Ante - Câmaras? Sim

Possui Sistema de Comunicação de Voz? Sim, Interfone

Nº de Elevadores (Social): 1

Nº de Elevadores (Serviço): 1

Capacidade (Pessoas): 10 pessoas - 750Kg

Possui coleta seletiva de lixo: Sim

Possui CFTV? Sim **Depósito:** Não

Sistema de gás encanado: Sim

Carga e descarga: Sim

Fachada do Prédio: Massa e Pintura

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

8.2. ÁREA DE LAZER

Condomínio área de lazer: academia ao ar livre, salão de festas, playground, espaço kids, churrasqueira, quadra de esportes descoberta, mini quadra grama sintética descoberta, jardim, piscina adulto e infantil, pista de corrida, cachorródromo, espaço verde, salão de beleza, padaria e mini mercado, espaço de convenções, academia e sorveteria.

8.3. SEGURANÇA

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

Sistema de acesso privativo para pedestres moradores: Morador possui chaveiro eletrônico individual de acesso a liberação de catraca e portão, para entrada e saída

Sistema de acesso individualizado para pedestres visitantes e prestadores de serviços: Entrada blindada, interfone, cadastro por imagem, clausura de segurança, catraca por acionamento via selo cadastrado de liberação ao acesso interno, comunicação via interfone de identificação e liberação de entrada após a autorização do condômino.

Sistema de acesso individualizado para veículos de moradores: Portão eletrônico com cancela de acionamento remoto e entrada de acesso a veículos por controle de guarda de segurança 24 horas.

Sistema de acesso individualizado para veículos visitantes e prestadores de serviços: Portão eletrônico de entrada e saída de acesso a veículos por controle de guarda de segurança 24 horas. Estacionamento interno para prestadores de serviços em geral e veículos de aplicativo.

8.4. CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Especificação	Acabamentos
Fachada	Revestimento em massa e pintura
Esquadrias externas	Alumínio com vidros
Hall social	Piso cerâmico, paredes em látex sobre massa e teto em gesso em massa e pintura
Hall do avaliando	Piso cerâmico, paredes em látex sobre massa e teto em massa e pintura / gesso
Esquadrias internas	Portas e janelas de alumínio com vidros

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

8.5. ÁREAS PRINCIPAIS

AMBIENTE	REVEST. PAREDE	PISO	TETO
Varanda	Pintura sobre massa	Cerâmico	Pintura sobre massa
Sala estar	Pintura sobre massa	Carpete de madeira	Pintura sobre massa / Sanca
Sala de jantar	Pintura sobre massa	Carpete de madeira	Pintura sobre massa / Sanca
Cozinha	Azulejo até o teto	Cerâmico	Pintura sobre massa
Área de serviço	Pintura sobre massa	Cerâmico	Pintura sobre massa
Banheiro social	Azulejo meia parede/Box azulejo até o teto / vidro	Cerâmico	Pintura sobre massa / Gesso
Dormitório 1	Pintura sobre massa	Carpete de madeira	Pintura sobre massa / Gesso
Dormitório2	Pintura sobre massa	Carpete de madeira	Pintura sobre massa / Gesso
Dormitório3	Pintura sobre massa	Carpete de madeira	Pintura sobre massa / Gesso

9. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O referido imóvel está localizado no Bairro de Jardim das Flores, 32º Subdistrito Capela do Socorro com entrada pela Avenida Guarapiranga, nº 2616, entre a Estrada do M' Boi Mirim e o Parque do Guarapiranga.

9.2. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Trata-se de uma região de Classe Média e Média Baixa onde encontram-se edifícios residenciais de padrão Médio e Simples. A região apresenta característica residencial, dotada de completa infraestrutura e com todos os melhoramentos públicos essenciais.

9.3. ENTORNO - O Imóvel destaca-se pelas vias de acesso e proximidades de inúmeros pontos importantes da cidade, tais como:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

- 9.3.1. Distante a 68m do **Parque Guarapiranga**. É um parque municipal localizado às margens da Represa de Guarapiranga, no distrito de Jardim São Luís, na zona sul do município de São Paulo. Ocupa uma área de 152.600 metros quadrados e fica numa das margens da Represa de Guarapiranga.
- 9.3.2. Distante a 2300m do **Shopping Fiesta**. Inaugurado em dezembro de 94, foi o primeiro centro comercial estabelecido na região. Localizado na zona Sul, possui uma área bruta de 27.100 m². Sua localização, importante via de ligação da zona sul da cidade, é um corredor comercial onde estão concentradas indústrias e empresas de médio e grande porte, o que faz da região e das áreas próximas, importantes pólos industriais e comerciais.
- 9.3.3. Distante a 1700m do **Clube Atlético Indiano**. Clube de 1930 situado às margens da represa Guarapiranga, cercado de natureza exuberante e com uma área de 124.000 m². Local de esportes, recreação, clube poliesportivo.
- 9.3.4. Distante a 1400m do **Atacadão Santo Amaro**. É uma rede brasileira de supermercados atacado-varejista, pertencente ao grupo Carrefour. Sua atuação no Brasil está nos 26 estados brasileiros e no Distrito Federal. Possui mais de 190 lojas de autosserviço ou atacado espalhadas pelo Brasil.
- 9.3.5. Distante a 4000m do **Centro Empresarial**. É um complexo de escritórios localizado próximo à Marginal Pinheiros em São Paulo. O complexo abriga diversas empresas. Possui áreas de lojas comerciais e praça de alimentação.
- 9.3.6. Distante a 4400m da **Estação Socorro**. É uma estação ferroviária, pertencente à Linha 9–Esmeralda da CPTM, localizada no distrito do Socorro na cidade de São Paulo.

9.4. MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo classificada pela Prefeitura de São Paulo como **Zoneamento ZEIS-1**.

- 9.4.1. 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, Padaria, Supermercados, Bancos, Postos de Gasolina, Ponto de Taxi, , Parques, Atacadista, Lanchonetes, Restaurantes, Churrascaria, Banca de Jornais, Drogarias, Pizzaria, Academia, Shopping, Igrejas, Sorveteria, Doceria, Loja de eletrônicos, Açougue, Casa Noturna.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

- 9.4.2. Distante a 4400m do IA, a Estação de trem Socorro Linha 9– Esmeralda da CPTM com acesso à Estação Pinheiros, que liga à todas as regiões de São Paulo e inclusive algumas do Interior.
- 9.4.3. Ponto de ônibus na Avenida Guarapiranga, 2505 - Linha 6008-10 Jardim Planalto - Terminal Santo Amaro dando acesso à Estação Santo Amaro.
- 9.4.4. Fácil acesso à Marginal Pinheiros e Avenida Guido Caloi.

9.5. Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula nº 359.629 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e é parte integrante deste relatório no item anexo. Possíveis alterações estarão contidas nas averbações destes documentos. Transcrita (item 08).

10. DADOS DA PREFEITURA MUNICIPAL

Contribuinte - Cadastrado sob nº 094.223.0767-8

Valor do **imposto anual** – IPTU 2020 isento

Valor do **imposto mensal** IPTU 2020 isento

Valor **venal** do IA R\$ 106.115,00

Ano de construção: 2009 - Padrão de construção 2-B

Zoneamento ZEIS-1 – As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Zoneamento - Descrição

Dados de Integração

SISZON - Sistema de Zoneamento

Visualizar Impressão

Fechar painel

SQL:094.223.0767-8

AV GUARAPIRANGA,2616

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEIS-1	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 1	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA- MRVU	0003	L 16050/2014

1 de 1

SLC – Sistema de Licença de Construção


prefeitura.sp.gov.br


SP Mais Fácil

Início - Secretarias - Urbanismo e Licenciamento - Regionais / SP Mais Fácil

São Paulo mais Fácil

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
094.223.0767-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Não há restrições para o imóvel e nem Pendências Financeiras.
Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

*Caso seu lote tenha abrigado indústria química, petroquímica, metalúrgica, farmacêutica, têxtil, tinturaria, montadora, depósito de resíduos, depósito de materiais radioativos, depósito de materiais provenientes de indústria química, aterro sanitário, cemitério, mineração, hospital ou posto de abastecimento de combustível, deverá ser consultado o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT - da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, nos termos dos artigos 37 e 137 da Lei Municipal nº 16.402/2016.

[Voltar](#)
[Imprimir](#)
[Continuar](#)
[Cancelar](#)

Informações
 Consulta Preliminar
 Ficha Técnica
 Alvarás / Certificados
 Requerimento para outros Documentos
 DE OLHO NA OBRA
 Solicitar Senha Web
 Encerrar

Copyright | Expediente | Fale Conosco | SAC |  PREFEITURA DE SÃO PAULO

Quanto a **Débitos de Tributos Imobiliários**, o imóvel encontra-se em situação **Regular** segundo Certidão expedida pela Prefeitura (em anexo).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

11. DADOS DO CONDOMÍNIO

Valor do condomínio mensal ----- **R\$ 496,97(quatrocentos e noventa e seis reais e noventa e sete centavos)** (como base, boleto referente à unidade 14 – bloco 06 do empreendimento mês 10/2020).

Débitos de Condomínio: Existem cotas de condomínio em aberto. Atualizado até Setembro de 2020 (anexo V).

Taxa de Condomínio mensal da unidade

28/09/2020

<https://portal.auxiliadorapredial.com.br/VisualizarBoletoGoSoftImprimir.aspx?id=145020699&print=s>


Administração: Auxiliadora Predial		RECIBO DO PAGADOR	
BENEFICIÁRIO (CNPJ: 03726855000192) COTOVIA-GUARAPIRANGA PARK CNPJ: 03.726.855/0001-92	Agência/Cod. Beneficiário 0360/68262-9	Data do Documento 28/09/2020	Vencimento 10/10/2020
Pagador PATRICIA GONÇALVES LEAL	Número Documento 03196445	Nosso Número 109/03196445-2	Valor do Documento 496,57
Demonstrativo Referente ao boleto emitido em : 28/09/2020 com vencimento original em : 10/10/2020 Condomínio : T102 - COTOVIA-GUARAPIRANGA PARK (Unidade: 014) COTA CONDOMINIAL OUT/2020 527,59 REDUÇÃO COTA - 31,02 Este recibo somente será válido com autenticação emitida pelo banco, assim reconhecida em qualquer de suas formas.			

BANCO ITAU S/A Itaú Unibanco S/A 341-7 34191.09032 19644.520363 06826.290006 1 84040000049657

Local de Pagamento					Vencimento	
ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO ITAÚ					10/10/2020	
Beneficiário (CNPJ: 03726855000192) COTOVIA-GUARAPIRANGA PARK CNPJ: 03.726.855/0001-92					Agência/Código do Beneficiário 0360/68262-9	
Data do Documento 28/09/2020	Número do Documento 03196445	Espécie Doc. R\$	Acabete Valor	Data do Processamento 28/09/2020	Nosso Número 109/03196445-2	
Uso do Boleto Carteira 109	Moeda R\$	Quantidade	Valor	(+) Valor do Documento 496,57 (-) Desconto/Abatimento (-) Outras Deduções (+) Mora/Multa (+) Outros Acréscimos (=) Valor Cobrado		
Pagador: PATRICIA GONÇALVES LEAL - Unidade: (014) AV GUARAPIRANGA 2616 JD. DAS FLORES 04904-904 SÃO PAULO Pagador/Avalista						

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

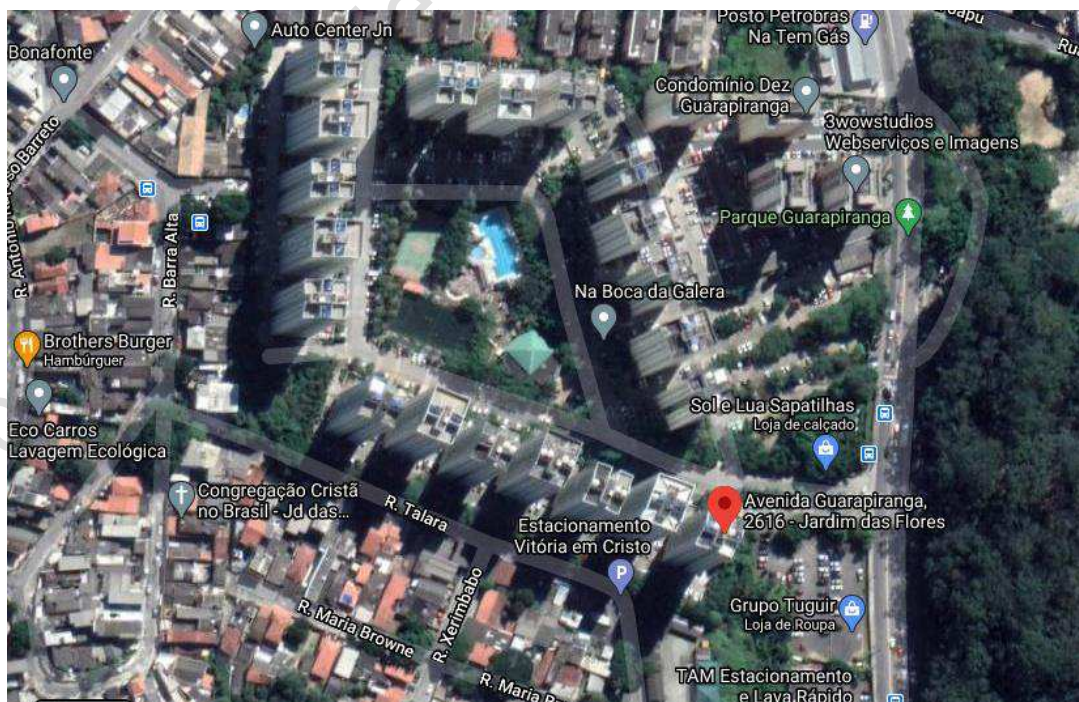
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Vista aérea



Foto Satélite de Localização



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

13. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 – Entrada principal / Segurança



Foto 03 – Vista frontal do prédio



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

Foto 04 – Acesso de veículos - entrada e saída



Foto 05 – Acesso de pedestres à torre



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

Foto 06 – Hall social – Piso térreo

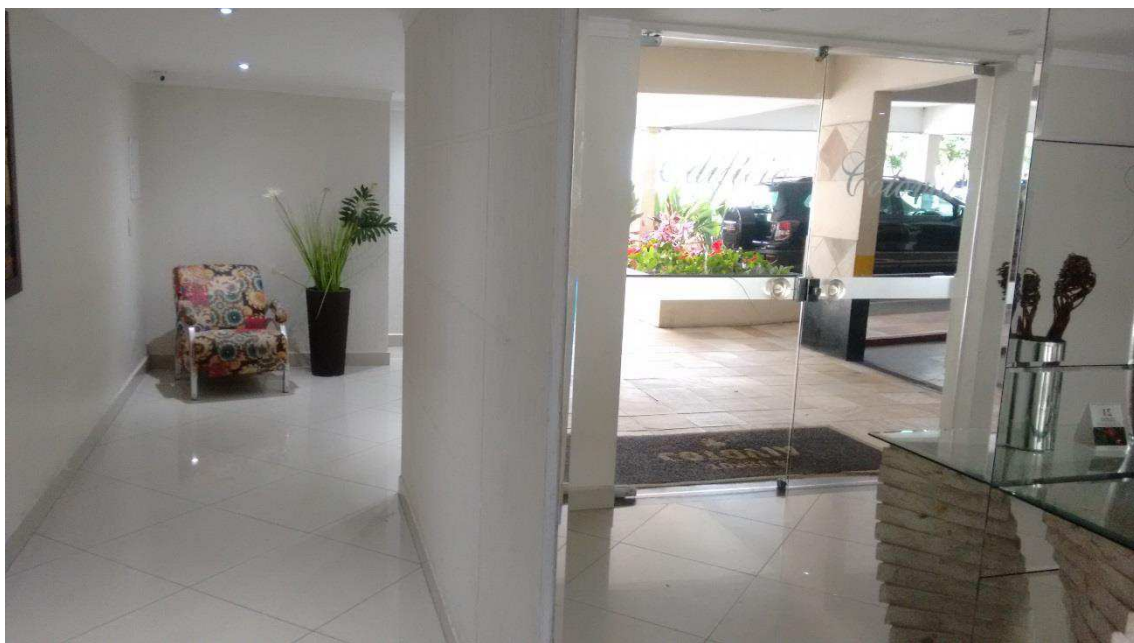
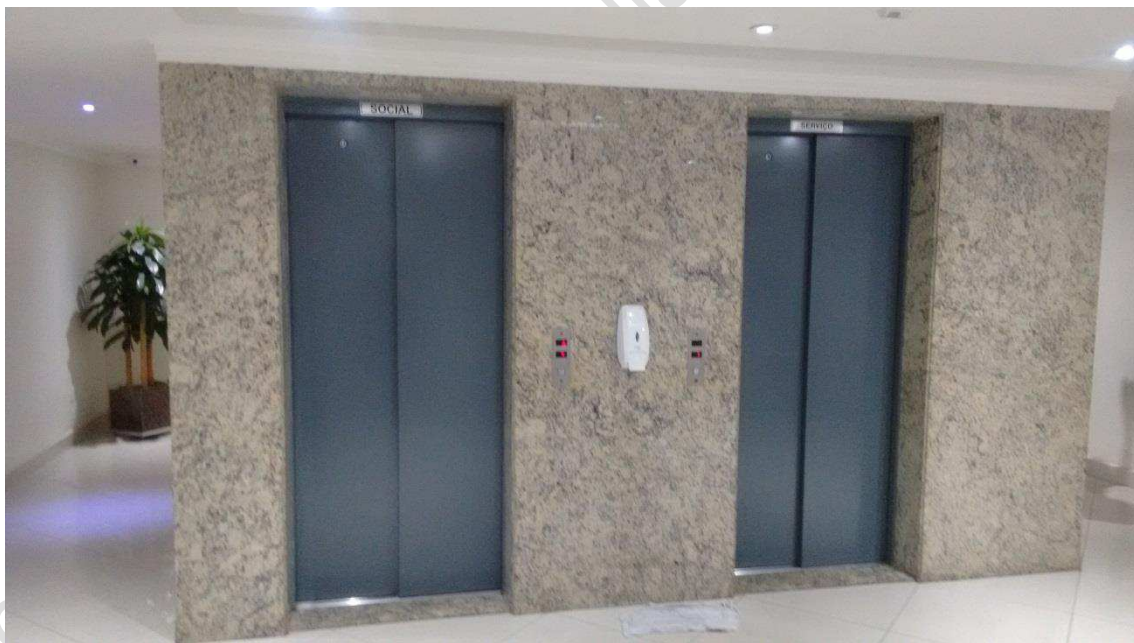


Foto 07 – Hall dos elevadores - Piso térreo



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

Foto 08 – Hall social 1º andar – apto 14 – bloco 6

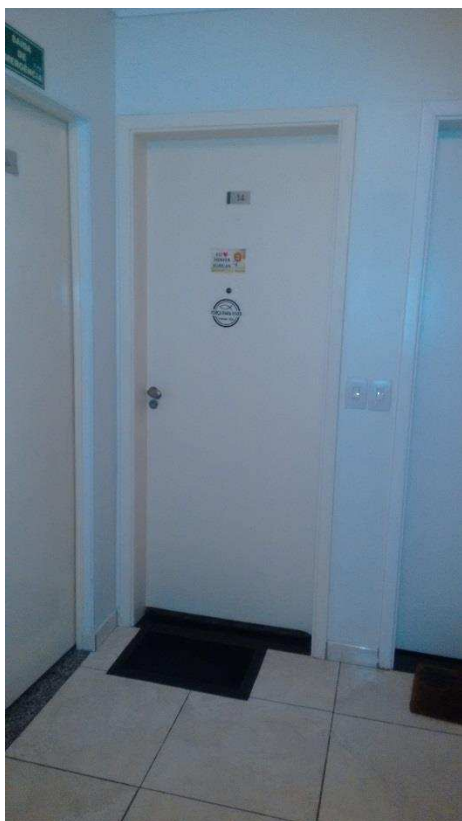


Foto 09 – Elevador social– 1º andar – apto 14



Foto 10 – Sala de estar



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

Foto 11 – Sala de jantar



Foto 12 – Varanda – 1º andar

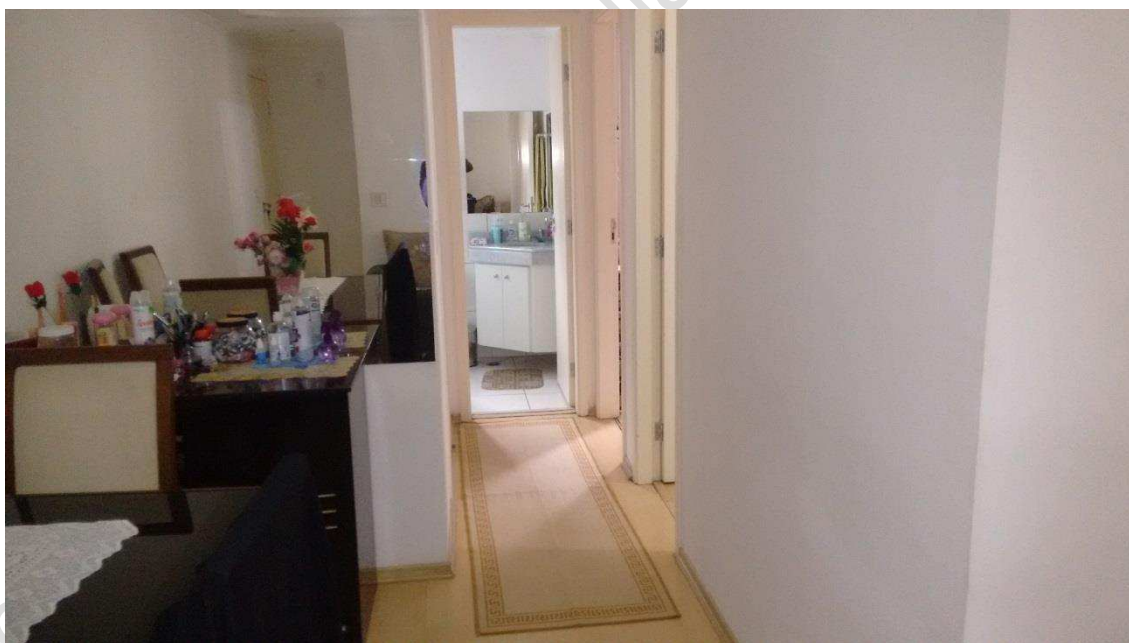


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto 13 – Cozinha e Área de Serviço



Foto 14 – Corredor de acesso aos dormitórios

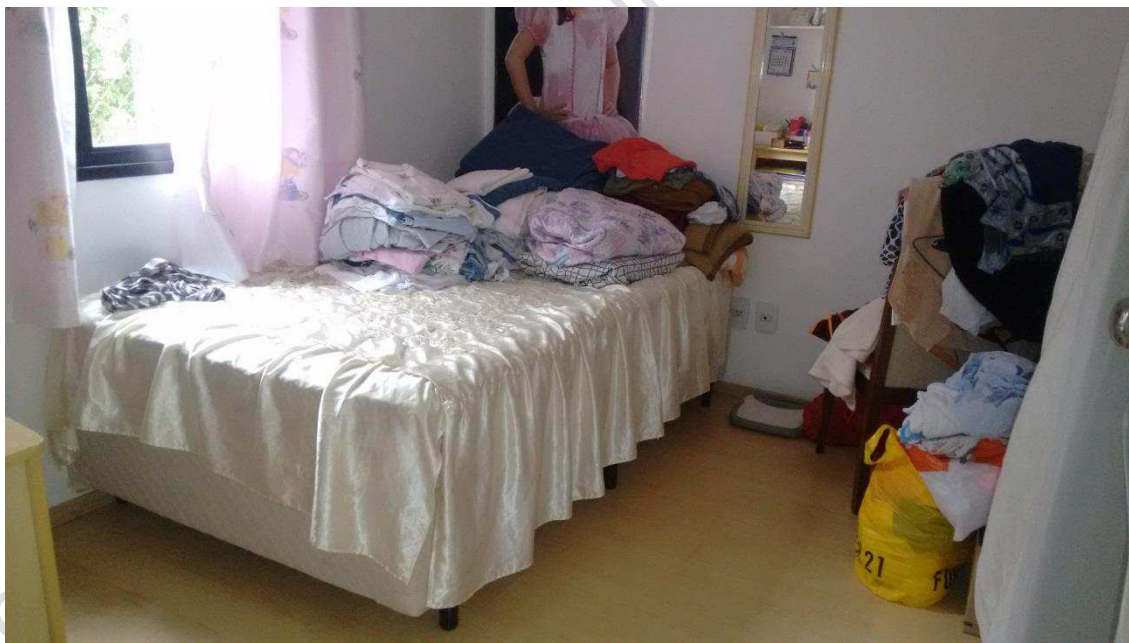


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto 15 – Dormitório 01



Foto 16 – Dormitório 02



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

Foto 17 – Dormitório 03



Foto 18 – Banheiro Social



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

ÁREA DE LAZER

Foto 19 – Salão de Festas



Foto 20 – Sorveteria

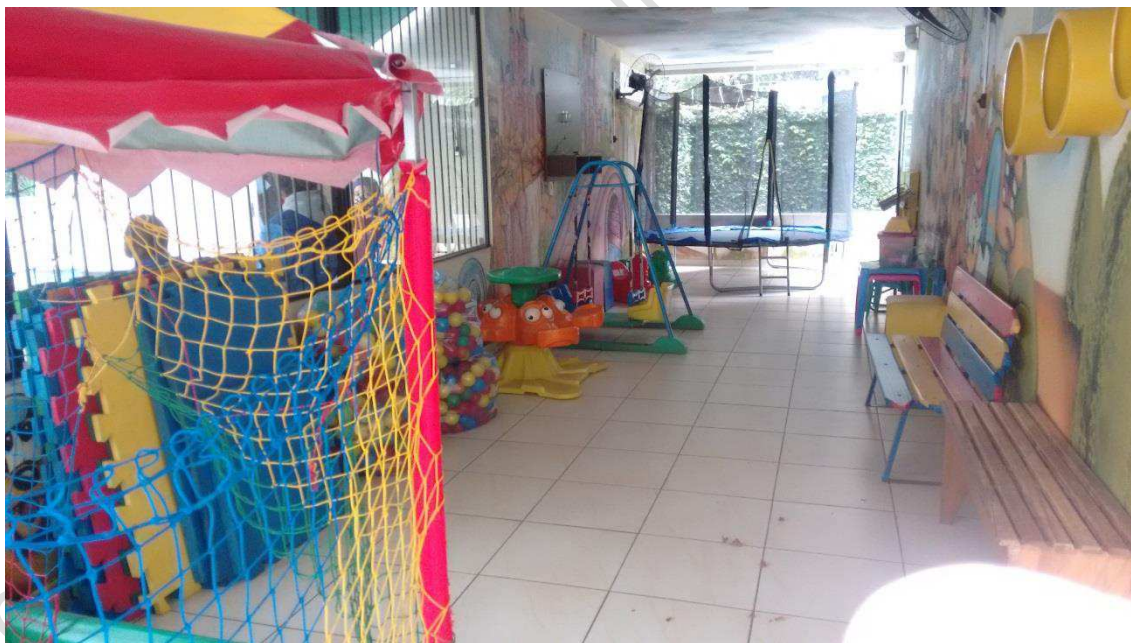


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto 21 – Playground



Foto 22 – Espaço kids



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

Foto 23- Quadra de esportes descoberta



Foto 24- Quadra grama sintética descoberta



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

Foto 25 – Piscina adulto e infantil

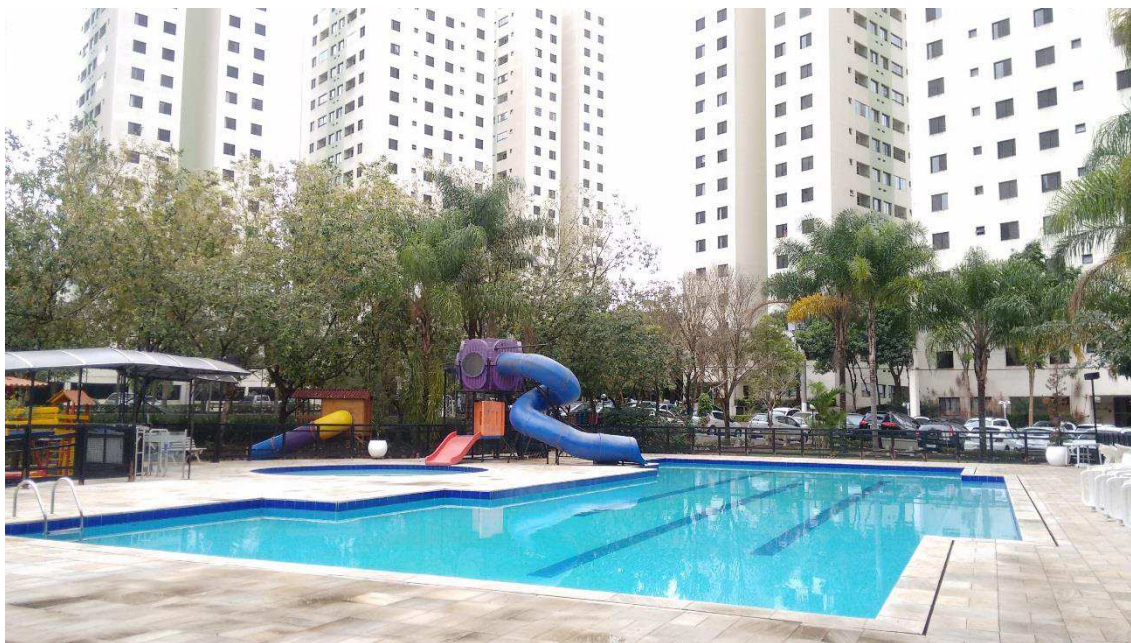


Foto 26 – Churrasqueira



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

Foto 27 – Vaga coberta indeterminada



Foto 28 – Estacionamento descoberto – vaga indeterminada



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

Foto 29 – Vista da rua



Foto 30 – Entorno



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Quadro área comum

Foto 31 – Academia ao ar livre / Pista corrida 	Foto 32 – Espaço verde 
Foto 33 – Espaço de convenções 	Foto 34 – Salão de beleza 
Foto 35 – Padaria e mini mercado 	Foto 36 – Cachorródromo 
Foto 37 – Futuro centro comercial contratado 	Foto 38 – Transporte materiais terceirizado 

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

Quadro Área Comum

Foto 39 – Saída - escada de emergência 	Foto 40 – Vaga moto fechado com chave 
Foto 41 – Bicletário 	Foto 42 – Carga e descarga/transporte por aplicativo 
Foto 43 – Reciclagem 	Foto 44 – Manutenção 
Foto 45 – Coleta seletiva de lixo 	Foto 46 – Câmeras 

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

14. FONTE DE PESQUISAS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Foto Imóvel Referencial – R1 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS380000-id-2493198789/?_vt=lgpd:b



Contato: Sr. Mateus / Galvão Imóveis **Tel:** (11) 5892-5007 Cel: 93110-6068

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 7º

Venda: R\$ 380.000,00
Venda: R\$ 5.783,87 **R\$/m²**
Condomínio: R\$ 545,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

Foto Imóvel Referencial – R2 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS380000-id-2495133281/?_vt=lgpd:b



Contato: Sr. Alexandre / Alexandre Imóveis
Telefone: (11) 99201-9490

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 11º

Venda: R\$ 380.000,00
Venda: R\$ 5.783,87 **R\$/m²**
Condomínio: R\$ 500,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Foto Imóvel Referencial – R3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS340000-id-2459116618/? vt=lgpd:b>



Contato: Sr. Silvio / Pereira da Silva Imóveis
Telefone: (11) 94770-4448

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 2º

Venda: R\$ 340.000,00
Venda: R\$ 5.174,24 R\$/m²
Condomínio: R\$ 554,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

Foto Imóvel Referencial – R4 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS350000-id-2449636389/? vt=lgpd:b>



Contato: Sr. Edilson / Edilson de Castro Imóveis
Telefone: (11) 97234-2104

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 2º

Venda: R\$ 370.000,00
Venda: R\$ 5.631,66 R\$/m²
Condomínio: R\$ 496,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Foto Imóvel referencial – R5 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS365000-id-2485804300/?_vt=lgpd:b



Contato: Sr. Alessandro / Alessandro Imóveis
Telefone: (11) 93807-9328

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 8º

Venda: R\$ 365.000,00 (**vendido recentemente**)
Venda: R\$ 5.555,56 **R\$/m²**
Condomínio: R\$ 550,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

Foto Imóvel Referencial – R6 <https://www.acheimorumbi.com.br/imovel/apartamento-de-66-m-na-avenida-guarapiranga-2616-guarapiranga-sao-paulo-sp-a-venda-por-370000-ou-aluguel-por-1850-mes/AP1455-ACHK>



Contato: Sr. José Roberto / Achei Morumbi Imóveis
Telefone: (11) 94578-8002

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 10º

Venda: R\$ 370.000,00
Venda: R\$ 5.631,66 **R\$/m²**
Condomínio: R\$ 540,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Foto Imóvel Referencial – R7 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS397000-id-2460093812/?_vt=lgpd:b



Contato: Sr. Alessandro / Alessandro Imóveis
Telefone: (11) 93807-9328

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 6º

Venda: R\$ 397.000,00
Venda: R\$ 6.042,62 R\$/m²
Condomínio: R\$ 485,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

Foto Imóvel Referencial – R8 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS350000-id-2451096884/?_vt=lgpd:b



Contato: Sr. Alessandro / Alessandro Imóveis
Telefone: (11) 93807-9328

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 11º

Venda: R\$ 350.000,00
Venda: R\$ 5.327,25 R\$/m²
Condomínio: R\$ 496,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Foto Imóvel Referencial – R9 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS365000-id-2486032445/?_vt=lgpd:b



Contato: Sra. Patrícia / Patrícia Imóveis **Telefone:**
(11) 2645-7699 / 11- 96528-7048

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 10º

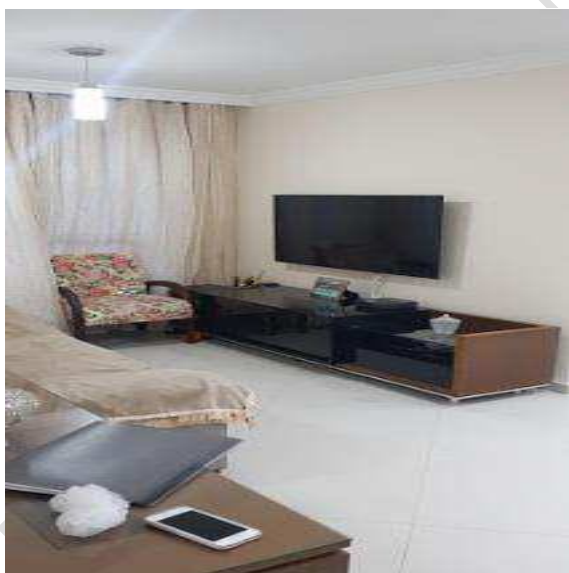
Venda: R\$ 365.000,00
Venda: R\$ 5.555,56 R\$/m²
Condomínio: R\$ 560,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

Foto Imóvel Referencial – R10 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS400000-id-2491502190/?_vt=lgpd:b



Contato: Sr. Eudes / Onofre Imóveis **Telefone:**
(11) 5515-6977 / 95456-5220

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 18º

Venda: R\$ 400.000,00
Venda: R\$ 6.088,28 R\$/m²
Condomínio: R\$ 530,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Foto Imóvel Referencial – R11 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-das-flores-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS368500-id-2460771399/?_vt=lgpd:b



Contato: Sr. Leandro / LA Cons. Imobiliária
Telefone: (11) 96564-0281 / 4563-1992

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 18º

Venda: R\$ 368.500,00
Venda: R\$ 5.608,83 R\$/m²
Condomínio: R\$ 527,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

Foto Imóvel Referencial – R12 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-guarapiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS370000-id-2483447094/?_vt=lgpd:b



Contato: Sr. José Roberto / Achei Morumbi Imóveis
Telefone: (11) 94578-8002 / 3796-1763

Área útil: 65,70 m² **Dorms:** 03
Vagas de garagem: 01 **Banheiros:** 01 **Andar:** 18º

Venda: R\$ 370.000,00
Venda: R\$ 5.631,66 R\$/m²
Condomínio: R\$ 530,00

Endereço: Avenida Guarapiranga, 2616

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul **Região:** Jardim Das Flores

Estado de Conservação: Regular
Ano de construção: 2009

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

15. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido 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 que diz: "3.34 Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade."

16. CONSIDERAÇÕES GERAIS / METODOLOGIA APLICADA

- 16.1. Adotou-se para análise de conclusão do PTAM o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", ABNT NBR 14653-1 item 8.2.1, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, tais como, situação, destinação, grau de aproveitamento e as características físicas. Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado. Importante frisar que os valores encontrados serão analisados pelo avaliador a fim de expurgar o valor sentimental embutido no preço pelos proprietários. Os imóveis paradigmas em outras regiões poderão ser incorporados no trabalho por aproximação, quando semelhantes os níveis socioeconômicos, em caso da inexistência suficiente das coletas.
- 16.2. Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas, potencialidades e limitações, bem como pelas condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado. Portanto, no valor da conclusão haverá o percentual de até 10% (dez por cento) tanto para cima quanto para baixo. Lembrando que, em havendo demasiado interesse do proponente pelo bem, certamente poderá até pagar o valor acima do mercado.
- 16.3. Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa a opinião genérica aliada à expertise do profissional envolvido na avaliação que sabe que para o fechamento do negócio existe o preço pedido, propostas dos interessados e contrapropostas dos proprietários, até se chegar a um consenso para fechamento do negócio.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

16.4. Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção pessoal do Corretor de Imóveis, que cotidianamente vivencia as oscilações do mercado para fechamento de negócios por estar ligado diretamente com os proprietários e compradores ou locadores e locatários.

16.5. No mercado imobiliário, encontramos proprietários que arbitram seus preços, mas na maioria das vezes, esses valores são especulativos (valor sentimental) e não de acordo com oferta e procura. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor preço 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, bem como para expurgar o valor sentimental embutido no preço, para concluir a negociação, equalizando os interesses das partes envolvidas.

17. DA CLASSIFICAÇÃO

Face aos diversos tipos de classificação utilizados pelo mercado, relativo ao **Critério de Avaliação**, adotamos como parâmetro o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do **IBAPE/SP** que classificou o Imóvel Avaliando como **1.3.3 Padrão Médio (com elevador)**. Classificação das Tipologias Construtivas (quadro 02 tabela abaixo).



Valores de Edificações

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico
			1.1.2- Padrão Simples
			1.2.1- Padrão Rústico
			1.2.2- Padrão Proletário
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.3- Padrão Econômico
			1.2.4- Padrão Simples
			1.2.5- Padrão Médio
			1.2.6- Padrão Superior
			1.2.7- Padrão Fino
			1.2.8- Padrão Luxo
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico
			1.3.2- Padrão Simples Sem elevador Com elevador
			1.3.3- Padrão Médio Sem elevador Com elevador
			1.3.4- Padrão Superior Sem elevador Com elevador
			1.3.5- Padrão Fino
			1.3.6- Padrão Luxo
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico
			2.1.2- Padrão Simples Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino
			2.1.6- Padrão Luxo
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico
			2.2.2- Padrão Simples
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	2.2.3- Padrão Médio
			2.2.4- Padrão Superior
			3.1.1- Padrão Simples
			3.1.2- Padrão Médio
			3.1.3- Padrão Superior

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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



Valores de Edificações

1.3.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1.512	1.746	2.000
	Com elevador	1.926	2.250	2.600

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

18. DA VISTORIA, ESTADO DE CONSERVAÇÃO E DEPRECIAÇÃO

- 18.1. Data da **Vistoria do IA: 22/09/2020** com início às 10:00 h e término às 10:47 h na área privativa do apartamento, acompanhado pela Sra. Maria Lúcia Gonçalves Leal CPF: 290122888-78, moradora e mãe da Sra. Patrícia Gonçalves Leal, e vistoria com início às 10:47 h e término às 12:00h na área comum do condomínio, acompanhado pelo Sr. Elton, assistente administrativo do condomínio. Conforme Termo de Vistoria (anexo VI).
- 18.2. Para efeito de avaliação, no estado atual em que se encontra, classificamos as benfeitorias como Apartamento Padrão Médio com Elevador.
- 18.3. Após análise constatada em vistoria “in loco”. Sendo considerada a depreciação por tempo, idade de construção, manutenção e andar onde está localizada a unidade.
- 18.4. Por se tratar de imóvel aparentemente novo e seu estado de conservação aparente “**Regular**” conforme tabela (**quadro 1 ref. “C” Tabela IBAPE abaixo**). Foi considerado deságio de **2,5%**(dois e meio) em relação ao tempo de construção, localização, condições e características dos imóveis paradigmas. Representado na Tabela de Homogeneização (item 39)
- 18.5. Por se tratar o IA um imóvel localizado no 1º (primeiro) andar da torre, foi considerado deságio de **5,0%**(cinco) em relação aos andares em que os imóveis paradigmas estão localizados. Representado na Tabela de Homogeneização (item 39)
- 18.6. Método este que leva em consideração o estado de conservação, se regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra malconservada deprecia-se mais rapidamente. Com Idade Aparente de Construção I.A.C. de 05 à 11 anos. O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, elétrico e acessórios, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 abaixo. Quadro como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.
- 18.7. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que leva em consideração o andar em que uma unidade está localizada. Tem suas variações no espaço, quanto à sua altura como, andar baixo, andar

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

médio, andar alto e cobertura, onde uma unidade de apartamento localizada em um andar baixo, tem menos procura e seu valor de mercado é depreciado entre 5% à 20% a menor do que uma unidade localizada em um andar alto.

18.8. INFORMAÇÕES CONSTATADAS EM VISTORIA

- 18.8.1. Imóvel com 11 anos de idade de construção, em andar baixo, 1º(primeiro) andar, com ocupação da Sra. Maria Lucia Gonçalves Leal, que informou ser a proprietária e a responsável pelas obrigações, dívidas, pagamentos e manutenções, estando o apartamento com sua manutenção básica em ordem.
- 18.8.2. Sanitários como pias, bacias, vasos, em funcionamento, com seus acessórios como registros, torneiras, mangueiras e outros itens em normal funcionamento e manutenção, sem apresentar desgastes devido à ação do tempo.
- 18.8.3. Sistema de iluminação com seus componentes e acessórios em normal funcionamento.
- 18.8.4. Sala com sanca em gesso no teto e spot de iluminação, corredores de acesso com revestimento em carpete de madeira no piso e sem a necessidade de manutenção ou substituição. Paredes e teto em massa com pintura em bom estado de conservação.
- 18.8.5. Dormitórios 01, 02 e 03 com revestimento em carpete de madeira no piso e somente o dormitório 03 necessidade de pequenos reparos manutenção ou substituição. Paredes e teto em massa com pintura em bom estado de conservação.
- 18.8.6. Janelas em alumínio e vidro com seu funcionamento básico em bom estado de conservação. Portas com seu funcionamento básico em bom estado de conservação.
- 18.8.7. Banheiro social com seu funcionamento básico em bom estado de conservação, azulejo meia parede, paredes e teto em massa com pintura em bom estado de conservação.
- 18.8.8. Cozinha e Lavanderia com seu funcionamento básico em bom estado de conservação, azulejo até o teto na pia e lavanderia, paredes e teto em massa com pintura em bom estado de conservação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Quadro 01 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

19. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

Seguem abaixo (item 22) os dados coletados de (R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11 e R12) junto aos corretores, imobiliárias, sites, proprietários e outros para análise do avaliador em comparação com o IA. As coletas nem sempre traduzem a realidade podendo estar com preços especulativos. Assim sendo, a prática mercadológica e o expertise e experiência do Corretor de Imóveis terá peso significativo para conclusão do Parecer Técnico PTAM.

20. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a soma dos imóveis referenciais, chegou-se ao valor da média de venda praticado no mercado imobiliário. Lembrando que, em alguns casos os valores dos imóveis referenciais utilizados para conclusão do PTAM não houve negociação efetiva. Assim sendo, a conclusão se dará pela prática

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

mercadológica do profissional avaliador no mercado imobiliário citando as razões nos itens 16.2 e seguintes.

21. CONCLUSÃO

Concluimos que para a **Venda** 100% do referido Imóvel, IA, do Empreendimento Conjunto Habitacional Guarapiranga Park, apartamento nº 14 localizado no 1º andar do Bloco 06 – Edifício Cotovia, com a metragem de **65,70m²** de área útil, a área comum de **45,88 m²**, já incluída a área correspondente a uma vaga de garagem indeterminada coberta ou descoberta, perfazendo **111,58 m²** de área total, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 343.500,00 (trezentos e quarenta e três mil e quinhentos reais)**. Já sendo considerada a depreciação em 7,5% (sete e meio) em relação ao tempo, de idade de construção, manutenção e andar de localização. Apresentando suas justificativas nos itens 17 e 18.

21.1. TABELA CONCLUSIVA (por arredondamento de mercado)

TABELA RESUMO DOS VALORES APURADOS	
IMÓVEL	VALOR TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO
Conjunto Habitacional Guarapiranga Park Avenida Guarapiranga, 2616 – Jardim das Flores - Apartamento Nº 14- 1º andar – Bloco 06 – Edifício Cotovia - Incluindo 01 Vaga de garagem indeterminada coberta ou descoberta Matrícula Nº 359.629 11º RI (Reg. Imóveis)	R\$ 343.500,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

22. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO APARTAMENTO Nº 14 - BLOCO 06 JUIZ DE DIREITO EXMO. SR. DR. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO
AV. GUARAPIRANGA, 2616
HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS JARDIM DAS FLORES

TIPO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA PAVIMENTO m²	VALOR VENDA R\$	VALOR COND. R\$	VALOR MÉDIO VENDA m²	TELEFONE	CONTATO
R1	JARDIM DAS FLORES	65,70	380.000,00	545,00	5.783,87	(11) 93110-6068	SR. MATEUS
R2	JARDIM DAS FLORES	65,70	380.000,00	500,00	5.783,87	(11) 99201-9490	SR. ALEXANDRE
R3	JARDIM DAS FLORES	65,70	340.000,00	554,00	5.175,04	(11) 94770-4448	SR. SILVIO
R4	JARDIM DAS FLORES	65,70	370.000,00	496,00	5.631,66	(11) 97234-2104	SR. EDILSON
R5	JARDIM DAS FLORES	65,70	365.000,00	550,00	5.555,56	(11) 93807-9328	SR. ALESSANDRO
R6	JARDIM DAS FLORES	65,70	370.000,00	540,00	5.631,66	(11) 94578-8002	SR. JOSÉ ROBERTO
R7	JARDIM DAS FLORES	65,70	397.000,00	485,00	6.042,62	(11) 93807-9328	SR. ALESSANDRO
R8	JARDIM DAS FLORES	65,70	350.000,00	496,00	5.327,25	(11) 93807-9328	SR. ALESSANDRO
R9	JARDIM DAS FLORES	65,70	365.000,00	560,00	5.555,56	(11) 96528-7048	SRA. PATRÍCIA
R10	JARDIM DAS FLORES	65,70	400.000,00	530,00	6.088,28	(11) 95456-5220	SR. EUDES
R11	JARDIM DAS FLORES	65,70	368.500,00	527,00	5.608,83	(11) 96564-0281	SR. LEANDRO
R12	JARDIM DAS FLORES	65,70	370.000,00	530,00	5.631,66	(11) 94578-8002	SR. JOSÉ ROBERTO

TOTAL 788,40 R\$ 4.455.500,00 R\$ 6.313,00 R\$ 67.815,83

VM VALORES MÉDIOS 65,70 R\$ 371.291,67 R\$ 526,08 R\$ 5.651,32

IMÓVEL AVALIANDO- 1A ATC 65,70 VM REFERENCIAL R\$ 371.291,67 VALOR MÉDIO REFERENCIAL R\$ 371.291,67

m²	VALOR APURADO	TEMPO AP. DE CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO	DEPRECIAÇÃO POR TEMPO E MANUTENÇÃO	VALOR	VENDA VALOR FINAL C/ DEPRECIAÇÃO
ATC	GVV	IAC	R\$	%	R\$

65,70 371.291,67 02 anos 9.282,29 2,50 362.009,38

65,70	371.291,67	ANDAR DE LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE	DEPRECIAÇÃO POR ANDAR	VALOR	
		1º Andar	BAIXO	5,00	352.727,08

APARTAMENTO
Nº 14 - BLOCO 06

RESULTADOS FINAIS	65,70	371.291,67	DESCONTOS	VALOR DOS DESCONTOS	TOTAL DOS DESCONTOS	VALOR TOTAL COM DESCONTOS
				27.846,88	7,50	343.444,79

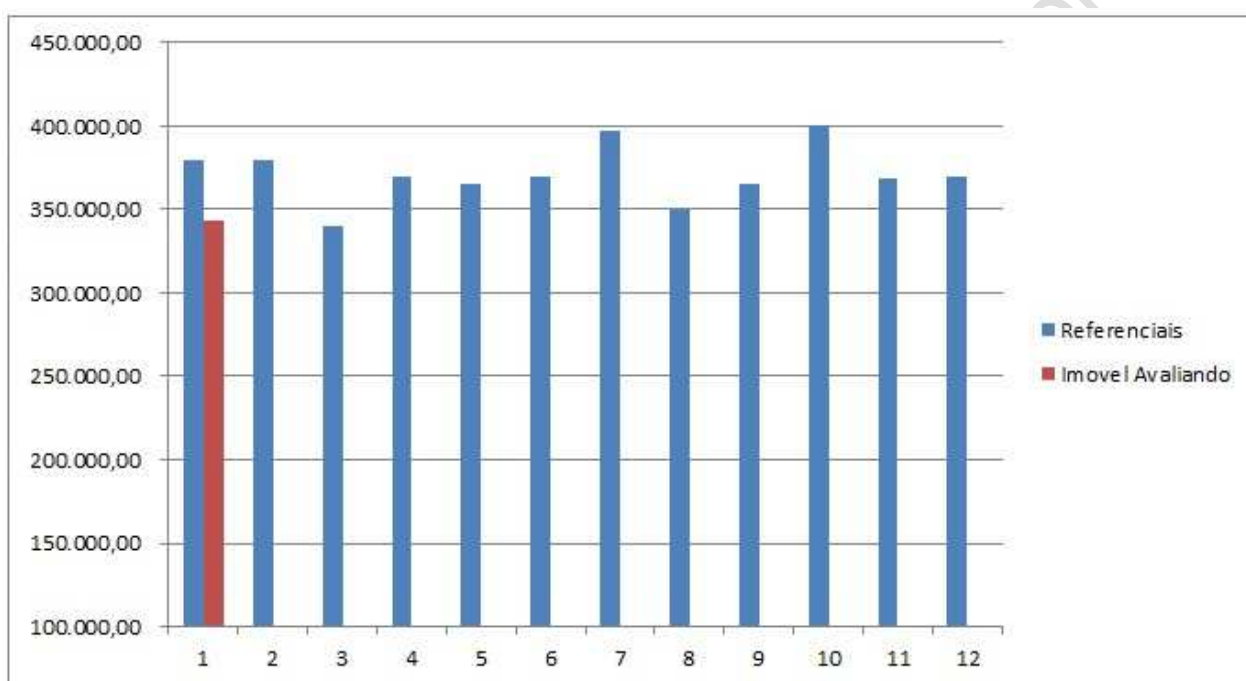
VALOR FINAL COM DEPRECIAÇÃO R\$ 343.444,79

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

23. GRÁFICO - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

Gráfico Demonstrativo



JUSTIFICATIVA: Face a especificidade do IA, na localidade e tempo de construção, foi necessário localizar referenciais dentro da menor distância possível, recorremos a utilização de amostras com características semelhantes, inclusive à venda no próprio condomínio.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Valor apurado pela Fórmula Genérica

Venda:

$$\text{Valor de Venda IA} = \frac{(\text{valores referenciais m}^2 \text{ (01 a 12)})}{12} \times \text{AU} - (2,5 + 5,0)\% \text{ (depr.)}$$

$$\text{Valor de Venda IA} = ((67.815,83 / 12) \times 65,70) - 7,5\%$$

$$\text{Valor de Venda IA} = (5.651,32 \times 65,70) - 7,5\%$$

$$\text{Valor de Venda IA} = 371.291,67 - 7,5\%$$

$$\text{Valor de Venda IA} = 371.291,67 - 27.846,88$$

$$\text{Valor de Venda IA} = 343.444,79$$

Valor de Venda m² sem depreciação:

$$\frac{(\text{valores referenciais(venda) (01 a 12)})}{12} / \frac{(\text{valores referenciais(m}^2\text{) (01 a 12)})}{12} = \text{Valor m}^2$$

$$\text{Valor de Venda (m}^2\text{) sem depreciação} = (4.455.500,00 / 12) / (67.815,83 / 12)$$

$$\text{Valor de Venda (m}^2\text{) sem depreciação} = 371.291,67 / 5.651,32$$

$$\text{Valor(m}^2\text{) IA} = 65,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor de Venda do IA} = \text{Valor de Venda (m}^2\text{) (sem DPC)} \times \text{AU} - 7,5\% \text{ (DPC)}$$

$$\text{Valor de Venda do IA} = (5.651,32 \times \text{AU}) - 7,5\%$$

$$\text{Valor de Venda do IA} = (5.651,32 \times 65,70) - 7,5\%$$

$$\text{Valor de Venda do IA} = 371.291,67 - 27.846,88$$

$$\text{Valor de Venda do IA} = \text{R\$ } 343.444,79$$

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Valor da Avaliação:

Valor de Venda = Valor médio paradigma (tabela homogeneização) – 7,5% DPC

R\$ 343.444,79 = R\$ 371.291,67 – 7.5% (deságio)

R\$ 343.444,79 = R\$ 371.291,67 - R\$ 27.846,88

Valor de Venda = R\$ 343.444,79

Valor médio de Venda por m² - (menos) 7,5%(deságio) = (igual) Valor de Venda Depreciado / (dividido) Área útil

R\$ 5.651,32 – 7,5% (deságio) = R\$ 343.444,79 / 65,70 (m²)

R\$ 5.651,32 - R\$ 423,85 = R\$ 5.227,47 m²

Valor médio de Venda por m² = R\$ 5.227,47 m²

Valor de Venda = Valor médio de Venda por m² (depreciado) X Área útil m²

Valor de Venda = R\$ 5.227,47 m² X 65,70 = R\$ 343.444,79

Valor Total Geral da Avaliação (VTGA) = R\$ 343.444,79

Por arredondamento de mercado

TABELA RESUMO DOS VALORES APURADOS	
VALOR TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO (VTGA)	R\$ 343.500,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Mui respeitosamente,

Dado por encerrado o presente PTAM de 62 folhas, vindo todas rubricadas e sendo esta última datada e assinada por este Perito Avaliador e Corretor de Imóveis, seguem em anexo elementos que são parte integrante deste trabalho.

Agradecemos a oportunidade da preparação e apresentação de um trabalho de grande Responsabilidade e nos colocamos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 29 de Setembro de 2020.

Atenciosamente,

24.

Assinatura

Wagner Gabassi
CRECI 165387-F

PTAM – WG 8-41* 08/2020

WAGNER GABASSI
CRECI^{SP} 165387-F CNAI 20350

47

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

25. DADOS DO AVALIADOR

Nome: **Wagner Gabassi** - Perito Avaliador

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - SP inscrição nº

165.387

Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – COFECI

20.350

Carteira Profissional



Credencial Conselho do CRECI



Escritório Sede Própria:

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Santo Amaro
São Paulo – SP – CEP 04696-190
Tel: 55 11 5548-6459 / 11 98986-8050
Site: <http://wagnergabassi.wixsite.com/perito>
E-mail: peritogabassi@gmail.com
E-mail: wgabassi@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Mais de 24 anos exercendo atividades na área de Administração Comercial e Empresarial, sendo 07 anos como Comerciante, 12 anos como Empresário e 04 anos como Consultor Imobiliário.

Corretor de Imóveis inscrito no CRECISP sob nº 165.387. Técnico em Avaliações Imobiliárias pelo PROECCI / CRECI – OSASCO - SP. Inscrição no CNAI sob nº 20.350 (Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários). Membro do Conselho do CRECI – OSASCO - SP. Técnico em Transações Imobiliárias pelo Instituto Monitor de São Paulo. Perito Judicial pelo CRECISP. Membro do Grupo de Perícias CRECISP perante Tribunais, Ministério Público Estadual, Federal e Autarquias.

- Graduação Gestão Imobiliária (Universidade Estácio - UNESA – Concluído).
- Técnico em Transações Imobiliárias em 2013.
- Corretor de Imóveis sob registro CRECISP 165387-F.
- Curso de Perito Judicial pelo CRECISP.
- Cadastrado como Perito Judicial Ativo no TJSP e TRT2
- Curso Coaching pelo CRECISP.
- Curso Documentação Imobiliária pelo CRECISP.
- Avaliador Imobiliário pelo PROECCI – CRECI.
- Inscrição no CNAI nº 20.350 - Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários
- Graduação: Direito FMU (Incompleto 6º semestre).
- Perito Judicial perante o TJSP e TRT.
- Membro do Conselho Regional CRECI.
- Corretor associado Imobiliária Lopes 2013 - 2015 Ranking 1º Colocado.
- Corretor associado Imobiliária Fernandez Mera 2015 – 2016.
- Membro da Fundação Provida desde 1998. Curso Provida AV. 1, experiência em análise psicanalítica livre do comportamental e recursos humanos para Conciliação, Mediação e Solução de Conflitos Pessoais, Familiares e Profissionais.
- Atuante a mais de 23 anos na área empresarial comercial.
- Cliente Van Gogh Banco Santander desde 03 de 1996.
- Credenciado Imobiliário Habilitado na Caixa Econômica Federal.
- Formação Especialização em Documentação, Compra e Venda Imobiliária.
- Atuante pela Justiça Gratuita – Defensoria Pública

Últimos trabalhos na área Judicial

- **Perito Judicial nomeado para Avaliação de Prédio Público**

Avaliação da Torre do TJSP com 13.156 m² - Fórum Santo Amaro

Avaliação da Torre do TRT com 9.835 m² - Fórum Trabalhista da Zona Sul

Avaliação comercial CREMESP – Conselho Regional de Medicina de SP

- **Perito Judicial nomeado:**

Fórum João Mendes – 18º, 29ª Vara Cível

Fórum Santo Amaro – Prédio Nações Unidas - 1ª, 2ª, 3ª, 5ª, 6ª Vara Cível

Fórum Jabaquara - 1ª Vara Cível / Fórum Santo André - 1ª Vara Cível

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

26. ANEXOS

- ANEXO I - Matrícula atualizada
- ANEXO II - IPTU débitos
- ANEXO III - Valor venal ITBI
- ANEXO IV – IPTU 2020
- ANEXO V - Planilha atualizada de débitos condominiais
- ANEXO VI - Termo de Vistoria de Imóvel
- ANEXO VII - Planta do Imóvel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

ANEXO I – MATRÍCULA ATUALIZADA

Apto - 14- 1º andar – Bloco 06 – Edifício Cotovia

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula
359.629

Folha
01

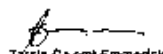
São Paulo, 09 de junho de 2009.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 14, localizado no 1º Pavimento do **BLOCO 6 - EDIFÍCIO COTOVIA**, integrante do "CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK", situado na Estrada de Guarapiranga, nº 586, e Ruas Jaguaribara, Talara e João Freire Farto, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 65,700m² e a área comum de 45,882m², na qual já se acha incluída a área de 21,990m², referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, destinada à guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 111,582m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0758% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1.770 na Matrícula nº 280.172.

CONTRIBUINTES:- 094.223.0758-9 e 094.223.0758-7, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - GUARAPIRANGA PARK - SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.065.947/0001-92, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500 - bairro Higienópolis, na cidade de São José do Rio Preto, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 1.249, feito em 24 de novembro de 2006 na Matrícula nº 280.172, deste Serviço Registral.


Tarsila Caetano Emmerick
Escritor Substituto

Av.1/359.629:- 1) Conforme o registro nº 1.764, feito em 24 de maio de 2007 na Matrícula nº 280.172, verifica-se que por Instrumento particular de 01 de abril de 2007, com força de escritura pública, a proprietária **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - GUARAPIRANGA PARK - SPE LTDA.**, já qualificada, **HIPOTECOU** o imóvel, juntamente com outros, ao **BANCO ABN AMRO REAL S/A.**, CNPJ/MF nº 33.066.408/0001-15, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 3º andar, para garantia da dívida **R\$6.200.000,00**, pagável por meio de 9 prestações mensais, com juros anuais a taxa nominal de 8,5488% e efetiva de 9,00%, correspondendo a taxa de juros mensal de 0,7207%, vencendo-se a primeira prestação no dia 01/04/2008 e a última em 01/12/2009, na forma e condições estabelecidas no título, figurando como **Interveniente Construtora: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, adiante qualificada; e como **fiadores: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, CNPJ/MF nº 07.010.660/0001-24, com sede na cidade de São José do Rio Preto, neste Estado, na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, nº 2500, Higienópolis; **EDUARDO GORAYEB**, RG nº 7.451.594-SSP/SP, CPF/MF nº 025.768.068-30, engenheiro civil, e sua mulher **VALÉRIA MARABEZZI SCHIO GORAYEB**, RG nº 12.144.176-3-

continua no verso

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CEFIDÃO, IMAGEM VISUALIZADA NO SIEP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

matrícula	ficha
369.629	01
	verso

SSP/SP, CPF/MF nº 102.808.488-97, arquiteta, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São José do Rio Preto, neste Estado, na Avenida Anísio Haddad, nº 10.000. Em parte do terreno serão construídos os BLOCOS 6 - EDIFÍCIO COTOVIA e 13 - EDIFÍCIO CEDRO, integrantes do CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK, que desde já se incorporam à presente garantia. Valor de avaliação do imóvel: R\$5.115.000,00 terreno e R\$28.513.095,62 construção; 2) conforme a averbação nº 1.765, feita em 24 de maio de 2007 na Matrícula nº 280.172, verifica-se que por instrumento particular de 01 de abril de 2007, com força de escritura pública, a devedora SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - GUARAPIRANGA PARK - SPE LTDA., já qualificada, cedeu fiduciariamente ao BANCO ABN AMRO REAL S/A., também já qualificado, todos os seus direitos creditórios resultantes da alienação dos BLOCOS 6 - EDIFÍCIO COTOVIA e 13 - EDIFÍCIO CEDRO, integrantes do CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK, ou de cada uma de suas unidades; e 3) conforme a averbação nº 1.768, feita em 11 de dezembro de 2008 na Matrícula nº 280.172, verifica-se que por instrumento particular de 30 de outubro de 2008, com força de escritura pública, BANCO ABN AMRO REAL S/A., na qualidade de credor; SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - GUARAPIRANGA PARK - SPE LTDA., na qualidade de devedora; RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., na qualidade de fiadora e construtora; e EDUARDO GORAYEB e sua mulher VALÉRIA MARABEZZI SCHIO GORAYEB., na qualidade de fiadores, todos já qualificados, editaram o instrumento particular de 01 de abril de 2007, com força de escritura pública, registrado sob o nº 1.764 na Matrícula nº 280.172, mencionado no item "1", para constar: a) que o credor já liberou à devedora, até a presente data, o montante total de R\$4.330.000,00, sendo que o valor remanescente a liberar é de R\$1.870.000,00; b) atendendo a pedido da devedora, ora ratificado, com o qual o credor aquiesceu, as partes resolvem redistribuir o valor das parcelas, modificando o item 08 do Contrato Original, da seguinte forma: Quadro de Liberações; nº 12 valor da liberação de R\$740.360,00 data 01/11/2008; nº 13 valor da liberação de R\$521.420,00 data 01/12/2008; nº 14 valor da liberação de R\$391.220,00 data 01/01/2009; e nº 15 valor da liberação de R\$217.000,00 data 01/02/2009, perfazendo um total de R\$1.870.000,00; e c) não haverá alteração das datas contratuais do Contrato Original, em razão da redistribuição das parcelas. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do contrato ora editado. Data da Matrícula.


Tarcis Calmon Emmerich
Escritor Substituto

- Continua na ficha 02 -

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTEJÃO, IMAGEM VISUALIZADA NO SIEF

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

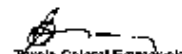
11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula nº
359.629

Folha
02

Continuação

**Av.2/359.629:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.**


Paula Calanti Emmerick
Escriturante Substituto

Av.3/359.629:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo instrumento particular de 24 de novembro de 2009, o **BANCO AEN AMRO REAL S/A** em virtude de haver recebido parcialmente o seu crédito, deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro e averbações referentes à hipoteca mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: - 01 de fevereiro de 2010.


Paulo de Lencastre
Escriturante Autorizado

R.4/359.629:- VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 14 de dezembro de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA GUARAPIRANGA PARK - SPE LTDA.**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **PATRICIA GONÇALVES LEAL**, portadora da carteira de identidade RG nº 23.058.275-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 164.100.059-90, brasileira, solteira, maior, gerente, residente e domiciliada nesta Capital, na Estrada M'Boi Mirim, 2298, apto 14, bloco 26, Jardim das Flores, pelo preço de R\$142.218,77, sendo R\$16.820,23 referentes a utilização do FGTS. Base de Cálculo/ITBI:- R\$158.000,00.

Data: - 01 de fevereiro de 2010.


Paulo de Lencastre
Escriturante Autorizado

continua no verso

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTIDÃO, IMAGEM VISUALIZADA NO SITE

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

matrícula
359.629

ficha
02
verso

R.5/359.629:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento particular de 14 de dezembro de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, PATRICIA GONÇALVES LEAL, solteira, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadras 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$98.578,37, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, sendo que, na opção pela devedora fiduciante, na data da assinatura do Instrumento, pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa ou em folha de pagamento, os juros anuais serão reduzidos para a taxa nominal de 9,5690% e efetiva de 10,0000%, vencendo-se a primeira em 11/01/2010, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$155.000,00.
Data: - 01 de fevereiro de 2010.


NELSON AP. LEITE BARROSO
Escritor Público Autorizado

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTIDÃO, IMAGEM VISUALIZADA NO SITE

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

ANEXO II – IPTU DÉBITOS EXERCÍCIO ATUAL E ANTERIORES – NÃO EXISTEM DÉBITOS

prefeitura.sp.gov.br

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 094.223.0767-8

Código da imagem: 

[Ouvir Som](#) [Gerar Novo Código](#)

[Consultar débitos de IPTU](#) [Limpar](#)

1 - Não foram encontrados registros para a consulta efetuada

ANEXO III – VALOR VENAL ITBI

prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 094 223 0767 8 * ? Data 15/09/2020

SQL	Valor	Endereço
094.223.0767-8	156.754,00	AV GUARAPIRANGA, 02616 AP 14 BL 6 EDIF COTOVIA 04904-904

[Pesquisar](#) [Limpar](#) [Voltar](#)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

ANEXO IV – IPTU 2020



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
094.223.0767-8	2020	01	01/01/2020

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

AV GUARAPIRANGA, 2816 - AP 14 BL 8
EDIF COTOVIA CEP 04904-904
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV GUARAPIRANGA, 2816 - AP 14 BL 8
EDIF COTOVIA CEP 04904-904

Contribuinte(s):

CPF 184.100.058-90 PATRICIA GONCALVES LEAL

Mensagens:

ISENCAO PELO VVI - LEI 15.889/13, ART. 6.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 47.029
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 47.029
Testada (m): 377,41

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 112
Área ocupada pela construção (m²): 5.215
Ano da construção corrigido: 2009
Padrão da construção: 2-B
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 112	959,00	0,6600	92.371,00	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 47.029	410,00	0,5657 X 1,0000 X 1,8000 X 0,0007	13.744,00	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND X TIPO TERR X CONDOMIN X FRAÇÃO IDEAL	TERRENO NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
106.115,00	0,010	-318,35	742,80	1,000000	-742,80	0,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão: 15/09/2020
Número do Documento: 1.2020.002644579-9
Solicitante: WAGNER GABASSI (CPF 100.672.178-93)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/12/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

ANEXO V – PLANILHA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS – ATUALIZADA ATÉ 15/09/2020



Relatório do Jurídico

Data de cálculo 15/09/2020
Índice econômico: 08 - TJSP

Condomínio: 7102 - COTOVIA-GUARAPIRANGA PARK				Bloco: 0 - COTOVIA				
Unidade: 014 - PATRICIA GONÇALVES LEAL CPF: 164.100.058-90								
Endereço: AV GUARAPIRANGA 2616 - JD DAS FLORES - SÃO PAULO - SP - CEP: 04904-904								
Recibo	Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
J 02507990	CONDOMÍNIO AGO/2012	10/08/2012 R\$	331,77	331,77	6,64	500,48	177,55	1.016,44
J 02508021	CONDOMÍNIO SET/2012	10/09/2012 R\$	331,77	331,77	6,64	493,10	175,24	1.006,75
J 02508050	CONDOMÍNIO OUT/2012	10/10/2012 R\$	331,77	331,77	6,64	484,91	172,02	995,34
J	FUNDO DE MELHORIAS PC.01/05	10/10/2012 R\$	50,00	50,00	1,00	73,07	25,92	149,99
J 02508090	CONDOMÍNIO NOV/2012	10/11/2012 R\$	331,77	331,77	6,64	476,42	168,42	983,25
J	FUNDO DE MELHORIAS PC.02/05	10/11/2012 R\$	50,00	50,00	1,00	71,80	25,38	148,18
J 02508652	CONDOMÍNIO JAN/2013	10/01/2013 R\$	331,77	331,77	6,64	460,38	162,00	960,79
J	FUNDO DE MELHORIAS PC.04/05	10/01/2013 R\$	50,00	50,00	1,00	69,38	24,41	144,79
J	FUNDO DE PINTURA PC.01/15	10/01/2013 R\$	27,00	27,00	0,54	37,46	13,18	78,18
J 02508667	CONDOMÍNIO FEV/2013	10/02/2013 R\$	331,77	331,77	6,64	451,21	157,43	947,05
J	FUNDO DE MELHORIAS PC.05/05	10/02/2013 R\$	50,00	50,00	1,00	68,00	23,73	142,73
J	FUNDO DE PINTURA PC.02/15	10/02/2013 R\$	27,00	27,00	0,54	36,72	12,81	77,07
J 02508712	CONDOMÍNIO MAR/2013	10/03/2013 R\$	331,77	331,77	6,64	443,95	154,87	937,23
J	FUNDO DE PINTURA PC.03/15	10/03/2013 R\$	27,00	27,00	0,54	36,13	12,60	76,27
J 02508765	CONDOMÍNIO ABR/2013	10/04/2013 R\$	331,97	331,97	6,64	435,61	144,69	882,59
J	FUNDO DE PINTURA PC.04/15	10/04/2013 R\$	27,00	27,00	0,54	35,51	12,36	75,41
J	FOO RESERVA ABR/2013	10/04/2013 R\$	15,80	15,80	0,32	20,79	7,24	44,15
J 02508825	CONDOMÍNIO JUN/2013	10/06/2013 R\$	331,97	331,97	6,32	402,48	140,33	865,10
J	FUNDO DE PINTURA PC.06/15	10/06/2013 R\$	27,00	27,00	0,54	34,39	11,99	73,92
J	FOO RESERVA JUN/2013	10/06/2013 R\$	15,80	15,80	0,32	20,13	7,02	43,27
J 02508853	CONDOMÍNIO JUL/2013	10/07/2013 R\$	331,97	331,97	6,32	396,74	139,04	858,07
J	FUNDO DE PINTURA PC.07/15	10/07/2013 R\$	27,00	27,00	0,54	33,90	11,88	73,32
J	FOO RESERVA JUL/2013	10/07/2013 R\$	15,80	15,80	0,32	19,84	6,95	42,91
J 02508909	CONDOMÍNIO AGO/2013	10/08/2013 R\$	334,90	334,90	6,09	416,17	148,01	905,77
J	FUNDO DE PINTURA PC.08/15	10/08/2013 R\$	27,00	27,00	0,54	33,55	11,93	73,02
J	FOO RESERVA AGO/2013	10/08/2013 R\$	16,78	16,78	0,34	20,86	7,42	45,40
J 02510028	CONDOMÍNIO ABR/2014	10/04/2014 R\$	334,90	334,90	6,09	360,85	127,04	829,48
J	FOO RESERVA ABR/2014	10/04/2014 R\$	16,78	16,78	0,34	18,09	6,37	41,58
J 02510152	CONDOMÍNIO JUN/2014	10/06/2014 R\$	334,90	334,90	6,70	346,68	120,64	808,92
J	FOO RESERVA JUN/2014	10/06/2014 R\$	16,78	16,78	0,34	17,38	6,05	40,55
J	PINTURA PARC 02/24	10/06/2014 R\$	32,58	32,58	0,65	33,73	11,74	78,70
J 02510260	CONDOMÍNIO JUL/2014	10/07/2014 R\$	334,90	334,90	6,70	341,17	119,44	802,11
J	FOO RESERVA JUL/2014	10/07/2014 R\$	16,78	16,78	0,34	17,10	5,99	40,21
J	PINTURA PARC 03/24	10/07/2014 R\$	32,58	32,58	0,65	33,19	11,62	78,04
J 02510309	CONDOMÍNIO AGO/2014	10/08/2014 R\$	334,90	334,90	6,70	336,13	118,85	796,58
J	FOO RESERVA AGO/2014	10/08/2014 R\$	16,78	16,78	0,34	16,85	5,96	39,93
J	PINTURA PARC 04/24	10/08/2014 R\$	32,58	32,58	0,65	32,70	11,56	77,49
J 02510608	CONDOMÍNIO NOV/2014	10/11/2014 R\$	334,90	334,90	6,70	318,96	114,05	774,61
J	CHAVEIRO DE ACESSO	10/11/2014 R\$	7,50	7,50	0,15	7,14	2,55	17,34
J	FOO RESERVA NOV/2014	10/11/2014 R\$	16,78	16,78	0,34	15,99	5,72	38,83
J	PINTURA PARC 07/24	10/11/2014 R\$	32,58	32,58	0,65	32,02	11,09	75,34
J 02510822	CONDOMÍNIO FEV/2015	10/02/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	333,08	114,55	830,22
J	FOO RESERVA FEV/2015	10/02/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	16,66	5,73	41,52
J	PINTURA PARC 10/24	10/02/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	28,93	9,95	72,11
J 02510882	CONDOMÍNIO MAR/2015	10/03/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	324,35	108,85	815,79
J	FOO RESERVA MAR/2015	10/03/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	16,22	5,44	40,79
J	PINTURA PARC 11/24	10/03/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	28,17	9,45	70,85
J 02510956	CONDOMÍNIO ABR/2015	10/04/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	314,68	101,54	798,81
J	FOO RESERVA ABR/2015	10/04/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	15,74	5,08	39,95
J	PINTURA PARC 12/24	10/04/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	27,33	8,82	69,38
J 02511059	CONDOMÍNIO MAI/2015	10/05/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	307,66	98,13	788,38
J	FOO RESERVA MAI/2015	10/05/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	15,39	4,91	39,43
J	PINTURA PARC 13/24	10/05/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	26,72	8,52	68,47
J 02511108	CONDOMÍNIO JUN/2015	10/06/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	299,89	93,42	775,90
J	FOO RESERVA JUN/2015	10/06/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	14,99	4,67	38,79
J	PINTURA PARC 14/24	10/06/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	26,04	8,11	67,38
J 02511183	CONDOMÍNIO JUL/2015	10/07/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	291,18	87,06	760,83
J	FOO RESERVA JUL/2015	10/07/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	14,56	4,35	38,04
J	PINTURA PARC 15/24	10/07/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	25,29	7,56	66,08
J 02511267	CONDOMÍNIO AGO/2015	10/08/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	286,49	87,06	756,14
J	FOO RESERVA AGO/2015	10/08/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	14,32	4,35	37,80
J	PINTURA PARC 16/24	10/08/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	24,88	7,56	65,67
J 02511353	CONDOMÍNIO SET/2015	10/09/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	278,08	85,88	749,55
J	FOO RESERVA SET/2015	10/09/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	14,05	4,29	37,47
J	PINTURA PARC 17/24	10/09/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	24,41	7,46	65,10
J 02511447	CONDOMÍNIO OUT/2015	10/10/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	275,00	83,51	741,10
J	FOO RESERVA OUT/2015	10/10/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	13,75	4,18	37,06
J	PINTURA PARC 18/24	10/10/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	23,88	7,25	64,36
J 02512060	CONDOMÍNIO NOV/2015	10/11/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	272,78	79,95	735,32
J	FOO RESERVA NOV/2015	10/11/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	13,64	4,00	36,77
J	PINTURA PARC 19/24	10/11/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	23,69	6,94	63,86
J 02512597	CONDOMÍNIO DEZ/2015	10/12/2015 R\$	375,09	375,09	7,50	265,21	74,87	722,67
J	FOO RESERVA DEZ/2015	10/12/2015 R\$	18,75	18,75	0,38	13,26	3,74	36,13
J	PINTURA PARC 20/24	10/12/2015 R\$	32,58	32,58	0,65	23,03	6,50	62,76
J 02512744	CONDOMÍNIO JAN/2016	10/01/2016 R\$	375,09	375,09	7,50	258,17	70,79	711,55
J	FOO RESERVA JAN/2016	10/01/2016 R\$	18,75	18,75	0,38	12,91	3,54	35,58
J	PINTURA PARC 21/24	10/01/2016 R\$	32,58	32,58	0,65	22,42	6,15	61,80
J 02512825	CONDOMÍNIO FEVEREIRO/2016	10/02/2016 R\$	424,60	424,60	8,50	282,68	72,50	788,28
J	FOO RESERVA FEVEREIRO/2016	10/02/2016 R\$	21,23	21,23	0,42	14,13	3,62	39,40
J	PINTURA PARC 22/24	10/02/2016 R\$	32,58	32,58	0,65	21,69	5,56	60,48

www.gosoft.com.br

Emitido em 15/09/2020 17:31:48 - Página 1 de 3

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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



Relatório do Jurídico

Data de cálculo 15/09/2020
Índice econômico: 08 - TJSP

Condomínio: 7102 - COTOVIA-GUARAPIRANGA PARK			Bloco: 0 - COTOVIA					
Unidade: 014 - PATRICIA GONÇALVES LEAL CPF: 164.100.058-90								
Endereço: AV GUARAPIRANGA 2636 - JD DAS FLORES - SÃO PAULO - SP - CEP: 04904-904								
Recibo	Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
J 02512930	CONDOMÍNIO MAI/2016	10/03/2016	R\$ 424,60	424,60	8,50	275,18	67,74	776,02
J	FOO RESERVA MAR/2016	10/03/2016	R\$ 21,23	21,23	0,42	13,76	3,39	38,80
J	PINTURA PARC 23/24	10/03/2016	R\$ 32,58	32,58	0,65	21,12	5,20	59,55
J 02513031	CONDOMÍNIO ABR/2016	10/04/2016	R\$ 424,60	424,60	8,50	268,83	65,55	767,48
J	FOO RESERVA ABR/2016	10/04/2016	R\$ 21,23	21,23	0,42	13,44	3,28	38,37
J	PINTURA PARC 24/24	10/04/2016	R\$ 32,58	32,58	0,65	20,63	5,03	58,89
J 02513430	CONDOMÍNIO MAI/2016	10/05/2016	R\$ 445,61	445,61	8,91	275,14	65,46	795,12
J	FOO RESERVA MAI/2016	10/05/2016	R\$ 22,28	22,28	0,45	13,76	3,27	39,76
J	MELHORIAS DO BLOCO PC.01/08	10/05/2016	R\$ 10,00	10,00	0,20	6,18	1,47	17,85
J 02513558	CONDOMÍNIO JUN/2016	10/06/2016	R\$ 445,61	445,61	8,91	267,15	60,41	782,08
J	FOO RESERVA JUN/2016	10/06/2016	R\$ 22,28	22,28	0,45	13,36	3,02	39,11
J	MELHORIAS DO BLOCO PC.02/08	10/06/2016	R\$ 10,00	10,00	0,20	6,00	1,36	17,56
J 02513708	CONDOMÍNIO JUL/2016	10/07/2016	R\$ 445,61	445,61	8,91	260,79	58,01	773,32
J	FOO RESERVA JUL/2016	10/07/2016	R\$ 22,28	22,28	0,45	13,04	2,90	38,67
J	MELHORIAS DO BLOCO PC.03/08	10/07/2016	R\$ 10,00	10,00	0,20	5,85	1,30	17,35
J 02513803	CONDOMÍNIO AGO/2016	10/08/2016	R\$ 445,61	445,61	8,91	253,87	54,75	763,14
J	FOO RESERVA AGO/2016	10/08/2016	R\$ 22,28	22,28	0,45	12,70	2,74	38,17
J	MELHORIAS DO BLOCO PC.04/08	10/08/2016	R\$ 10,00	10,00	0,20	5,70	1,23	17,13
J 02513927	CONDOMÍNIO SET/2016	10/09/2016	R\$ 445,61	445,61	8,91	247,84	53,17	755,53
J	FOO RESERVA SET/2016	10/09/2016	R\$ 22,28	22,28	0,45	12,39	2,66	37,78
J	MELHORIAS DO BLOCO PC.05/08	10/09/2016	R\$ 10,00	10,00	0,20	5,56	1,19	16,95
J 02514166	CONDOMÍNIO OUT/2016	10/10/2016	R\$ 445,61	445,61	8,91	242,58	52,77	749,87
J	FOO RESERVA OUT/2016	10/10/2016	R\$ 22,28	22,28	0,45	12,13	2,64	37,50
J	MELHORIAS DO BLOCO PC.06/08	10/10/2016	R\$ 10,00	10,00	0,20	5,44	1,18	16,82
J 02514282	CONDOMÍNIO NOV/2016	10/11/2016	R\$ 445,61	445,61	8,91	236,94	51,91	743,37
J	FOO RESERVA NOV/2016	10/11/2016	R\$ 22,28	22,28	0,45	11,85	2,60	37,18
J	MELHORIAS DO BLOCO PC.07/08	10/11/2016	R\$ 10,00	10,00	0,20	5,31	1,16	16,67
J 02514420	CONDOMÍNIO DEZ/2016	10/12/2016	R\$ 445,61	445,61	8,91	231,72	51,55	737,79
J	FOO RESERVA DEZ/2016	10/12/2016	R\$ 22,28	22,28	0,45	11,59	2,58	36,90
J	MELHORIAS DO BLOCO PC.08/08	10/12/2016	R\$ 10,00	10,00	0,20	5,20	1,16	16,56
J 02514551	CONDOMÍNIO JAN/2017	10/01/2017	R\$ 445,61	445,61	8,91	226,17	50,84	731,53
J	FOO RESERVA JAN/2017	10/01/2017	R\$ 22,28	22,28	0,45	11,31	2,54	36,58
J 02514737	CONDOMÍNIO FEV/2017	10/02/2017	R\$ 445,61	445,61	8,91	220,04	48,73	723,29
J	FOO RESERVA FEV/2017	10/02/2017	R\$ 22,28	22,28	0,45	11,01	2,44	36,18
J 02514900	CONDOMÍNIO MAR/2017	10/03/2017	R\$ 490,17	490,17	9,80	236,31	52,28	788,56
J	FOO RESERVA MAR/2017	10/03/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	11,81	2,61	39,42
J 02514989	CONDOMÍNIO ABR/2017	10/04/2017	R\$ 490,17	490,17	9,80	229,87	50,52	780,36
J	FOO RESERVA ABR/2017	10/04/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	11,50	2,53	39,03
J 02515142	CONDOMÍNIO MAI/2017	10/05/2017	R\$ 490,17	490,17	9,80	224,20	50,08	774,25
J	FOO RESERVA MAI/2017	10/05/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	11,21	2,50	38,71
J 02515346	CONDOMÍNIO JUN/2017	10/06/2017	R\$ 490,17	490,17	9,80	217,73	48,10	765,80
J	FOO RESERVA JUN/2017	10/06/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	10,89	2,41	38,30
J 02515498	CONDOMÍNIO JUL/2017	10/07/2017	R\$ 490,17	490,17	9,80	212,90	49,75	762,62
J	FOO RESERVA JUL/2017	10/07/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	10,65	2,49	38,14
J 02515707	CONDOMÍNIO AGO/2017	10/08/2017	R\$ 490,17	490,17	9,80	206,87	48,82	755,66
J	FOO RESERVA AGO/2017	10/08/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	10,34	2,44	37,78
J 02515912	CONDOMÍNIO SET/2017	10/09/2017	R\$ 490,17	490,17	9,81	201,26	48,98	750,22
J	FOO RESERVA SET/2017	10/09/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	10,06	2,45	37,51
J	REFORMA DA QUADRA PC.01/06	10/09/2017	R\$ 5,21	5,21	0,10	2,14	0,52	7,97
J 02516077	CONDOMÍNIO OUTUBRO/2017	10/10/2017	R\$ 490,17	490,17	9,81	195,82	49,09	744,89
J	FOO RESERVA OUTUBRO/2017	10/10/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	9,79	2,45	37,24
J	REFORMA DA QUADRA PC.02/06	10/10/2017	R\$ 5,21	5,21	0,10	2,08	0,52	7,91
J 02516329	CONDOMÍNIO NOV/2017	10/11/2017	R\$ 490,17	490,17	9,81	189,45	47,07	736,50
J	FOO RESERVA NOV/2017	10/11/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	9,47	2,35	36,82
J	REFORMA DA QUADRA PC.03/06	10/11/2017	R\$ 5,21	5,21	0,10	2,01	0,50	7,82
J 02516823	CONDOMÍNIO DEZEMBRO/2017	10/12/2017	R\$ 490,17	490,17	9,81	183,66	46,09	729,73
J	FOO RESERVA DEZEMBRO/2017	10/12/2017	R\$ 24,51	24,51	0,49	9,18	2,30	36,48
J	REFORMA DA QUADRA PC.04/06	10/12/2017	R\$ 5,21	5,21	0,10	1,95	0,49	7,75
J 02517275	CONDOMÍNIO JANEIRO/2018	10/01/2018	R\$ 490,17	490,17	9,81	177,56	44,67	722,21
J	FOO RESERVA JANEIRO/2018	10/01/2018	R\$ 24,51	24,51	0,49	8,88	2,23	36,11
J	REFORMA DA QUADRA PC.05/06	10/01/2018	R\$ 5,21	5,21	0,10	1,88	0,47	7,66
J 02517607	CONDOMÍNIO FEVEREIRO/2018	10/02/2018	R\$ 504,87	504,87	10,11	176,69	44,72	736,39
J	FOO RESERVA FEVEREIRO/2018	10/02/2018	R\$ 25,24	25,24	0,50	8,83	2,24	36,81
J	REFORMA DA QUADRA PC.06/06	10/02/2018	R\$ 5,21	5,21	0,10	1,82	0,46	7,59
J 02517707	CONDOMÍNIO MARÇO/2018	10/03/2018	R\$ 504,87	504,87	10,10	171,16	43,72	729,85
J	FOO RESERVA MARÇO/2018	10/03/2018	R\$ 25,24	25,24	0,50	8,56	2,19	36,49
J	MELHORIAS NA TORRE PC. 01/02	10/03/2018	R\$ 7,00	7,00	0,14	2,37	0,61	10,12
J 02518015	CONDOMÍNIO ABRIL/2018	10/04/2018	R\$ 504,87	504,87	10,10	165,28	43,33	723,58
J	FOO RESERVA ABRIL/2018	10/04/2018	R\$ 25,24	25,24	0,50	8,26	2,17	36,17
J	MELHORIAS NA TORRE PC. 02/02	10/04/2018	R\$ 7,00	7,00	0,14	2,29	0,60	10,03
J 02518221	CONDOMÍNIO MAIO/2018	10/05/2018	R\$ 504,87	504,87	10,10	159,37	42,16	716,50
J	FOO RESERVA MAIO/2018	10/05/2018	R\$ 25,24	25,24	0,50	7,97	2,11	35,82
J 02518536	CONDOMÍNIO JUNHO/2018	10/06/2018	R\$ 504,87	504,87	10,10	152,96	39,77	707,70
J	FOO RESERVA JUNHO/2018	10/06/2018	R\$ 25,24	25,24	0,50	7,65	1,99	35,38
J 02518763	CONDOMÍNIO JULHO/2018	10/07/2018	R\$ 504,87	504,87	10,10	145,34	31,95	692,26
J	FOO RESERVA JULHO/2018	10/07/2018	R\$ 25,24	25,24	0,50	7,27	1,60	34,61
J 02519037	CONDOMÍNIO AGOSTO/2018	10/08/2018	R\$ 504,87	504,87	10,10	139,34	30,59	684,90
J	FOO RESERVA AGOSTO/2018	10/08/2018	R\$ 25,24	25,24	0,50	6,97	1,53	34,24
J 02519315	CONDOMÍNIO SETEMBRO/2018	10/09/2018	R\$ 504,87	504,87	10,10	133,71	30,59	679,27
J	FOO RESERVA SETEMBRO/2018	10/09/2018	R\$ 25,24	25,24	0,50	6,68	1,53	33,95

www.gasoft.com.br

Emitido em 15/09/2020 17:31:48 - Página 2 de 3

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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



Relatório do Jurídico

Data de cálculo 15/09/2020
Índice econômico: 08 - TJSP

Condomínio: 7102 - COTOVIA-GUARAPIRANGA PARK				Bloco: 0 - COTOVIA				
Unidade: 014 - PATRICIA GONÇALVES LEAL CPF: 164.100.058-90								
Endereço: AV GUARAPIRANGA 2616 - JD DAS FLORES - SÃO PAULO - SP - CEP: 04904-904								
Recibo	Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
02519641	CONDOMÍNIO OUTUBRO/2018	10/10/2018	R\$ 504,87	504,87	10,10	127,88	28,96	671,81
	FDO RESERVA OUTUBRO/2018	10/10/2018	R\$ 25,24	25,24	0,50	6,39	1,45	33,58
02522124	CONDOMÍNIO ABRIL/2019	10/04/2019	R\$ 527,59	527,59	10,55	97,26	19,26	654,66
	FDO RESERVA ABRIL/2019	10/04/2019	R\$ 26,38	26,38	0,53	4,86	0,96	32,73
02523604	CONDOMÍNIO MAIO/2019	10/05/2019	R\$ 527,59	527,59	10,55	91,15	15,94	645,23
	FDO RESERVA MAIO/2019	10/05/2019	R\$ 26,38	26,38	0,53	4,56	0,80	32,27
02523322	CONDOMÍNIO JUNHO/2019	10/06/2019	R\$ 527,59	527,59	10,55	85,30	15,11	638,55
	FDO RESERVA JUNHO/2019	10/06/2019	R\$ 26,38	26,38	0,53	4,27	0,76	31,94
02479077	COTA CONDOMINIAL JUL/2019	10/07/2019	R\$ 527,59	527,59	10,55	79,76	15,05	632,95
	FDO RESERVA JUL/2019	10/07/2019	R\$ 26,38	26,38	0,53	3,99	0,75	31,65
02555267	COTA CONDOMINIAL AGO/2019	10/08/2019	R\$ 527,59	527,59	10,55	73,98	14,50	626,62
	FDO RESERVA AGO/2019	10/08/2019	R\$ 26,38	26,38	0,53	3,70	0,73	31,34
02610101	COTA CONDOMINIAL SET/2019	10/09/2019	R\$ 527,59	527,59	10,55	68,19	13,84	620,17
	FDO RESERVA SET/2019	10/09/2019	R\$ 26,38	26,38	0,53	3,41	0,69	31,01
02658052	COTA CONDOMINIAL OUT/2019	10/10/2019	R\$ 527,59	527,59	10,55	62,71	14,11	614,96
	FDO RESERVA OUT/2019	10/10/2019	R\$ 26,38	26,38	0,53	3,14	0,71	30,76
02715740	COTA CONDOMINIAL NOV/2019	10/11/2019	R\$ 527,59	527,59	10,55	56,99	13,89	609,02
	FDO RESERVA NOV/2019	10/11/2019	R\$ 26,38	26,38	0,53	2,85	0,69	30,45
02759418	COTA CONDOMINIAL DEZ/2019	10/12/2019	R\$ 527,59	527,59	10,55	51,20	10,93	600,27
	FDO RESERVA DEZ/2019	10/12/2019	R\$ 26,38	26,38	0,53	2,56	0,55	30,02
02806353	COTA CONDOMINIAL JAN/2020	10/01/2020	R\$ 527,59	527,59	10,55	44,98	4,31	587,43
	FDO RESERVA JAN/2020	10/01/2020	R\$ 26,38	26,38	0,53	2,25	0,22	29,38
02844150	COTA CONDOMINIAL FEV/2020	10/02/2020	R\$ 527,59	527,59	10,55	39,30	3,28	580,72
	FDO RESERVA FEV/2020	10/02/2020	R\$ 26,38	26,38	0,53	1,97	0,16	29,04
02897694	COTA CONDOMINIAL MAR/2020	10/03/2020	R\$ 527,59	527,59	10,55	34,02	2,36	574,52
	FDO RESERVA MAR/2020	10/03/2020	R\$ 26,38	26,38	0,53	1,70	0,12	28,73
02933410	COTA CONDOMINIAL ABR/2020	10/04/2020	R\$ 527,59	527,59	10,55	28,39	1,39	567,92
	FDO RESERVA ABR/2020	10/04/2020	R\$ 26,38	26,38	0,53	1,42	0,07	28,40
02983942	COTA CONDOMINIAL MAI/2020	10/05/2020	R\$ 527,59	527,59	10,55	23,00	1,39	562,53
03029823	COTA CONDOMINIAL JUN/2020	10/06/2020	R\$ 527,59	527,59	10,55	17,43	1,39	556,96
03077326	COTA CONDOMINIAL JUL/2020	10/07/2020	R\$ 527,59	527,59	10,55	12,04	1,39	551,57
	REDUÇÃO COTA	10/07/2020	R\$ -31,02	-31,02	-0,62	-0,71	-0,08	-32,43
03117916	COTA CONDOMINIAL AGO/2020	10/08/2020	R\$ 527,59	527,59	10,55	6,45	0,00	544,59
	REDUÇÃO COTA	10/08/2020	R\$ -31,02	-31,02	-0,62	-0,38	0,00	-32,02
03159044	COTA CONDOMINIAL SET/2020	10/09/2020	R\$ 527,59	527,59	10,55	0,90	0,00	539,04
	REDUÇÃO COTA	10/09/2020	R\$ -31,02	-31,02	-0,62	-0,05	0,00	-31,69
Subtotal:			37.490,00	37.490,00	749,88	19.790,74	5.758,41	63.789,03
Outras Despesas								
Histórico			Valor					
cri			290,00					
custas processuais			5.103,41					
multa art. 523 CPC			6.378,90					
Honorários advocatícios			12.757,81					
Total:			24.530,12					
Total geral:			88.319,15					

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

ANEXO VI – TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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.) Avenida Guarapiranga
nº 2616, Bairro Jd. dos Flores, CEP 04904-904, na cidade de São Paulo – SP.

Proponente Proprietário (a):
Vistoria "In loco" por: Wagner Gabassi
Acompanhante: Maria Lúcia Gonçalves Leal CPF: 29012280878

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 08-41 / 08/2020

Dados do proprietário do imóvel

Nome do Proprietário: Maria Lúcia Gonçalves Leal - mãe de Patrícia G. Leal (Mat. 359.629)
Endereço do Proprietário: Avenida Guarapiranga, 2616
Complemento: apto 14 - Bloco Edifício Copal email:
Bairro: Jd. dos Flores
Município: São Paulo UF: SP 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): 11 anos 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, 22 de Setembro de 2020.

Acompanhante (ass.) Maria Lúcia Gonçalves Leal
Vistoriador (ass.) Wagner Gabassi

PTAM – WG 8-41* 08/2020 WAGNER GABASSI
CRECISP 165.387-F CNAI 20.350

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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: 359.629	Cartório de Registro: 11º Reg. Imóveis SP		
Áreas do imóvel			
Área do terreno:	Área construída:	Área privativa:	65,70 m²
Área de uso comum:	Área real total: 114,58	Fração ideal:	0,0758 %
Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel			
☒ Rede de água	☒ Energia	☒ Iluminação pública	☒ Sistema CFTV
☒ Esgoto	☒ Telefone	☒ Transporte público	☐ Ante-Câmara
☒ Coleta seletiva de lixo	☒ TV a cabo	☒ Pavimentação	☒ Saída de emergência
☐ Outra(s) (especifique):	☒ Gás encanado	☒ Segurança 24 hs	☒ Escada de incêndio
Padrão construtivo			
☐ Simples	☒ Médio	☐ Superior	☐ Luxo
Estado de conservação			
☐ Nova	☒ 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
Nº de pavimentos: 21	Apartamentos por andar: 04	Andar do Imóvel Avaliando: 1º andar	
Elevadores	☒ Sim	☐ Não	Capacidade 10p
Estacionamento coberto	☒ Sim	☐ Não	Social 150 Serviço 150
Estacionamento descoberto	☒ Sim	☐ Não	Vagas
Área comum			
☒ Playground	☐ Academia	☒ Churrasqueira	☐ Clube
☒ Piscina	☒ Quadra	☒ Salão de festas	☐ Sauna
Ocupação atual			
☐ Vazio	☒ Proprietário	☐ Inquilino	☐ Empréstimo
☐ Usufruto			
Área privativa			
☐ Armário embutido	☒ Área de serviço	☐ Piso elevado	
☒ Banheiro(s)	☐ Quintal/Terreno	☒ Carpete de madeira	
☒ Gesso	☐ Copa	☒ Cozinha	
☐ Home Theater	☐ Lavabo	☐ Piso Laminado	
☒ Dormitórios	☐ Quarto de empregada	☒ Piso cerâmica	
☒ Varanda(s) Sacada(s)	☒ Sala de Estar	☒ Sala(s) de Jantar	
☐ Sala de TV	☐ Suite(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	☒ Bom	☐ Médio	☐ Ruim
Vistoria:	Data 22/09/2020	PRIVATIVA início 10 : 00 hs	término 10 : 47 hs
Acompanhante (ass.):	COMUM 10 : 47 12 : 00 hs		
Acompanhante (ass.):	ELTON JIM SANTOS NOGUEIRA		
Acompanhante (ass.):	ASSISTENTE ADMINISTRATIVO		
PTAM - WG 8-41* 08/2020		WAGNER GABASSI	
		CRECISP 165.387-F CNAI 20.350	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

ANEXO VII – PLANTA

