

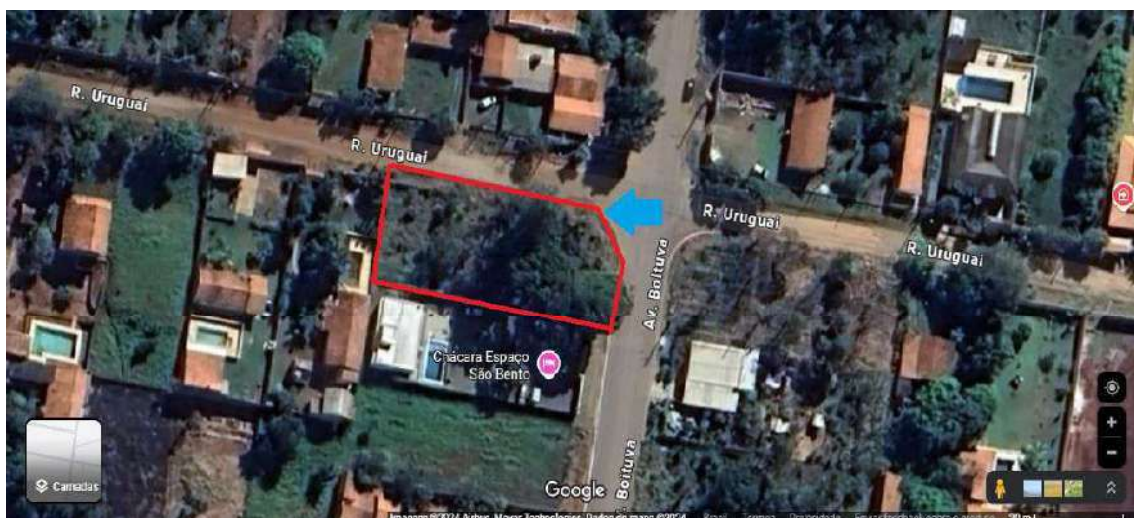


ANEXO I

Laudo de Avaliações



Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica Avaliando



Imóvel Avaliando: Nesta avaliação estaremos avaliando o lote de terreno Constituído pela Área Institucional Denominado Recanto Maravilha II, Situado Nesta Cidade De Boituva-SP, com área de 982,62m² (novecentos e oitenta e dois metros quadrados, e sessenta e dois décimos quadrados) de frente para a Rua Boituva, na confluência com a Rua Uruguai, lado par.

Documentação: Matrícula 7.249 do oficial de Registro de Boituva, Cadastro Municipal 44131-33-98-0288-00-000.

Finalidade: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Liquidez: Média

Interessada: Prefeitura Municipal de Boituva, CNPJ 46.634.400/0001-90, com sede a Av. Tancredo Neves, n.º 01, Centro – Boituva/SP.

Data da Avaliação: Novembro de 2024



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Sumário

Aspectos da Localização	pg3
Descrição do Imóvel	Pg4
Análise de Mercado	Pg8
Metodologia Utilizada	Pg9
Evolução dos Cálculos	Pg9
Determinação do Valor de Mercado	Pg10
Gráficos	Pg-10
Conclusão	Pg11
Relatórios Fotográficos / Mapas	Pg12
Documentos	Pg13

Anexos

Mapa de localização

Documentos

Relatório fotográfico

Currículo do Corretor



A/C. Prefeitura Municipal de Boituva.

João Batista Corrêa, Corretor de Imóveis Com Registro no CRECI as 2.ª Região (São Paulo – Brasil) sob o n.º 111.978 – F, devidamente cadastrado no COFECI/CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o n.º 11.161, devidamente estabelecido à Rua João Domingos Barreto, 123, Centro, Boituva/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário Contratado, contratado por Vossas Senhorias, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Finalidade:

A finalidade do presente Parecer é determinação do valor praticado pelo Mercado Imobiliário do lote de terreno avaliando para fins de comercialização na venda do imóvel.

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



1.1 Aspectos de Localização

1.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado, e inseridos em um dos locais valorizados da cidade, a cerca de 2.300m do centro financeiro da cidade, a cerca de 4.500m para a Rodovia Presidente Castelo Branco SP 280.

1.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Boituva é um município do Estado de São Paulo, no Brasil, estando uma atitude de 637 metros, sua população atual é de 61.081 Habitantes, de acordo com o IBGE, está localizado na região de Sorocaba e possui uma área de 249.0 Km², e tem um índice de IDHM em 2010 de 0,78, Fonte: Atlas Brasil 2013 Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.

Boituva teve origem na propriedade de João Rodrigues Leite, que foi doador do terreno em que a Estrada de Ferro Sorocabana construiu, em 1883, a estação ferroviária e suas dependências. Foram seus primeiros povoadores, Eugênio Corte Real, Nicolau Vercellino, Coronel José de Campos Arruda Botelho e respectivas famílias. O coronel Arruda Botelho criou o distrito policial local, transferiu freguesia de Boituva da Paróquia de Porto Feliz para a de Tatuí e criação do distrito de Paz.

Boituva foi elevada a categoria de vila pelo decreto 1.014 de 16 de outubro de 1906, e a município pelo decreto 3.045, de 6 de Setembro 1937, sendo instalado em, fonte Wikipédia.



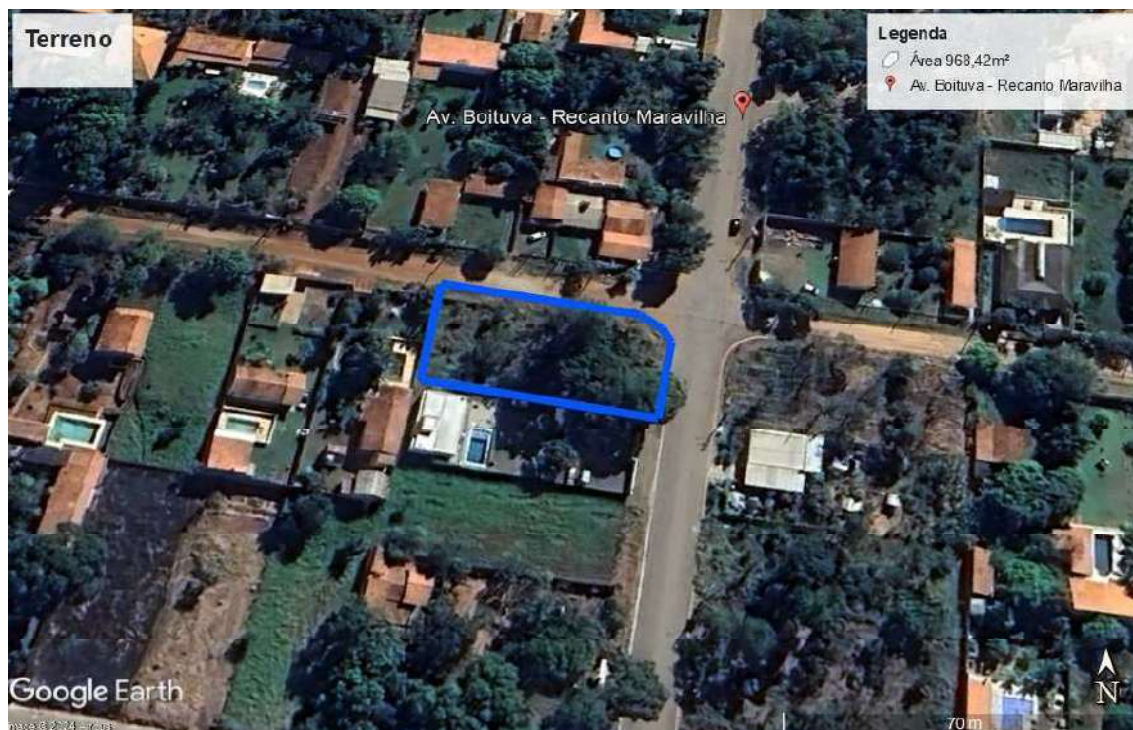
Recanto Maravilha, um dos bairros mais encantadores de Boituva. Um verdadeiro oásis de tranquilidade e qualidade de vida, perfeito para quem busca um refúgio do agito da cidade grande sem abrir mão das comodidades urbanas. Aqui, você encontra ruas arborizadas. uma infraestrutura completa para atender todas as suas necessidades.

Com uma localização privilegiada, o Recanto Maravilha oferece fácil acesso a escolas, supermercados, restaurantes e centros comerciais. Além disso, é o lugar ideal para os amantes do ar livre, com várias opções de lazer e esportes.

Descubra o Recanto Maravilha, um bairro próximo à renomada E.M. Antônio Módolo, uma escola de referência na região. Aqui, a educação dos seus filhos está garantida com professores qualificados e um ambiente de aprendizado seguro e estimulante.

A saúde da sua família também é prioridade no Recanto Maravilha. A UBS Recanto Maravilha está a poucos minutos de distância, oferecendo atendimento médico de qualidade e um ambiente acolhedor para todos os moradores do bairro.

Dessa forma, considerando as características do imóvel avaliando, bem com o seu fator comercial, os signatários acreditam que os mesmos apresentem liquidez média alta ao mercado imobiliário local



2. Descrição dos Imóveis

2.1 Terreno

2.1.1 Dimensão do Terreno

Terreno possui um total de 982,62m² (novecentos e oitenta e dois metros e sessenta e dois centímetros quadrados).

2.1.2 Infra Estrutura.

O Local está muito próximo de várias melhorias públicas tais como: num raio 800m, podemos encontrar Escola Municipal Antônio Módulo, UBS Mário Módulo, supermercados, padarias, bares, restaurantes etc, ônibus circulares, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, internet de alta velocidade via satélite.



2.1.3 Topografia

O Terreno que se encontra de frente para uma esquina na confluência das ruas de frente para duas ruas à Rua Boituva e a Rua Uruguai, possui frente no nível dos logradouros, desenvolvendo topografia plana;

2.2. BENFEITORIAS

O imóvel não possui benfeitorias.

3. Metodologia Utilizada

Metodologia: os procedimentos utilizados no presente caso obedecem aos ditames recomendados pela norma brasileira NBR 14653-2:2011 da ABNT Avaliação de Imóveis Urbanos, tendo sido utilizado o Método Evolutivo determinado pela seguinte equação:

V terreno: determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, Metodologia Clássica, Tratamento por Fatores.

4. Vistoria

A vistoria dos Imóveis avaliando foram realizadas em novembro de 2024.

De acordo com a Lei:

LEI No 2.854, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2.021.

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Boituva e dá outras providências.



I. Zona Corredor de Comércio e Serviço – ZCCS: compreende os trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentros de bairro;

5 - DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS TERRENOS RESIDENCIAIS.

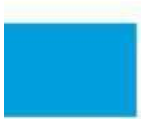
Contexto

O imóvel avaliando está localizado numa das áreas que vem se expandindo no que diz respeito ao mercado imobiliário, como está em bairro entanto quanto afastado do centro da cidade, muito embora se encontre de frente para a Rodovia Presidente Castelo Branco, uma das maiores Rodovias do Estado de São Paulo, topografia do imóvel é plana, com leve declínio.

6. Pesquisa de Mercado de lotes Residenciais

A pesquisa do mercado permitiu a obtenção de 8 (oito) valores nas imobiliárias da cidade, de acordo ofertas de vendas de lotes residenciais, das, infra estrutura do local, estado de conservação dos imóveis e sua localização, enumeramos a seguir.

N.º	Valor do Imóvel	Dimensão	Valor m²
01	R\$ 140.000,00	1.019,50m²	R\$ 137,32
02	R\$ 150.000,00	1.000,00m²	R\$ 150,00
03	R\$ 180.000,00	1.000,00m²	R\$ 180,00
04	R\$ 140.000,00	982,62m²	R\$ 142,48
05	R\$ 150.000,00	1.000,00m²	R\$ 150,00



06	R\$ 150.000,00	1.000,00m²	R\$ 150,00
07	R\$ 150,000,00	1.105,00m²	R\$ 135,74
08	R\$ 160.000,00	1.000,00m²	R\$ 160,00

6.1 Síntese da Análise das Amostras

As amostras coletadas relacionar-se entre si, de forma a se completarem uma à outra, outro fator a ser considerado é que estas amostras tratam-se de imóveis em ofertas.

7. Evolução dos Cálculos Lotes Residenciais

7.1 Cálculo da Média Aritmética:

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

Média Aritmética= R\$ 1.205,54 (Valor soma dos imóveis)

8(oito Amostras)

Média Aritmética = R\$ 150,69m² .

Tendo em vista que as amostras coletadas tratam-se de ofertas e não de transações efetuadas, optamos por depreciar essa média aritmética obtida na ordem de 10% (dez por cento), pois é praxe no mercado imobiliário a existência de proprietários que requerem valores superiores a fim de obter propostas que serão adequadas aos valores reais, logo, temos o seguinte valor da média aritmética

Média Aritmética = R\$ 135,62m²



10. Determinação do Valor de Mercado do Terreno Avaliando

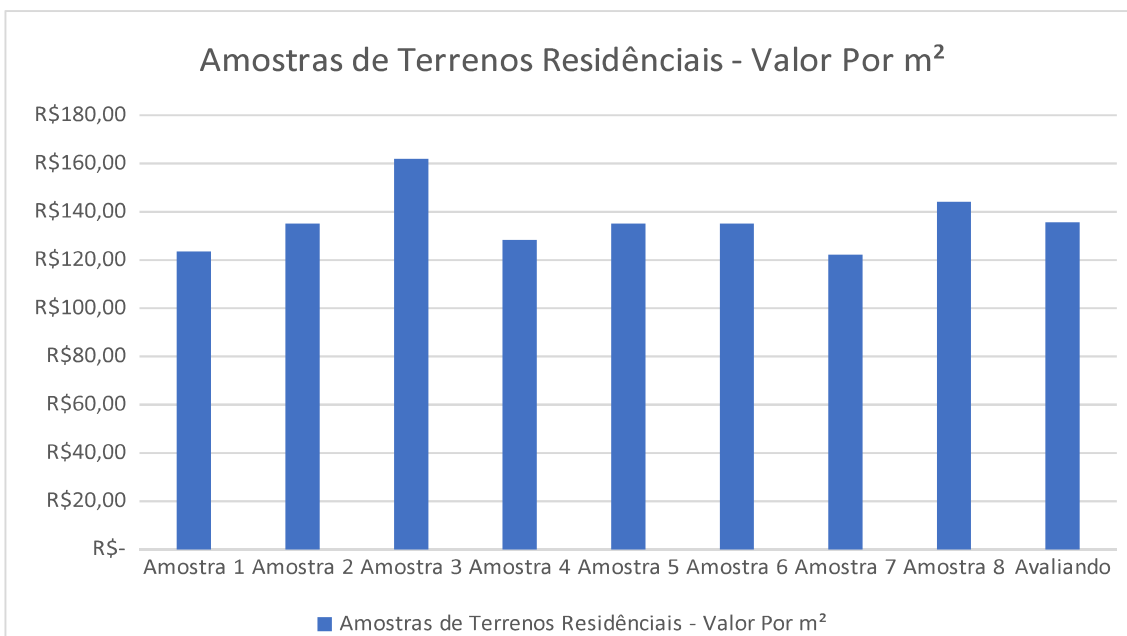
Valor de Mercado dos Terrenos Residenciais Avaliado = valor da venda dos Terrenos Residenciais avaliando

Logo teremos:

Valor metro quadrado R\$ 135,62 x 982,62m² = R\$ 133.262,92

11. Gráfico Mercadológico

O poder de predição do modelo utilizado no presente Parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidência a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, já com depreciação de 10%, as linhas horizontais, indicam as faixas de valores/m² calculando para cada amostra inclusive do imóvel avaliando, e as colunas verticais indicam cada amostra de forma individual e seus valores/m².





12. Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis residências de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, que correspondem a oferta de imóveis, utilizando a Avaliação Direta de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluímos que o valor para o imóvel é o de:

R\$ 133.262,92 (cento e trinta e três mil, duzentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos)

Boituva 18 de novembro de 2024



Documento assinado digitalmente

JOAO BATISTA CORREA

Data: 19/11/2024 16:37:48-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

João Batista Corrêa

Corretor de Imóveis/Perito Avaliador

Creci nº111.978 -2º Região (São Paulo) CNAI 11.161

Rua João Domingos Barreto, 108 – Centro - Boituva/SP

Fone: 15 – 3263-1256- Email: celesteimoveis@hotmail.com

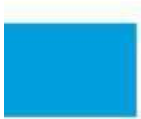


ANEXO 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL AVALIADO





Imóvel Avaliando





Imóvel Avaliando





Imóvel Avaliando





Imóvel Avaliando



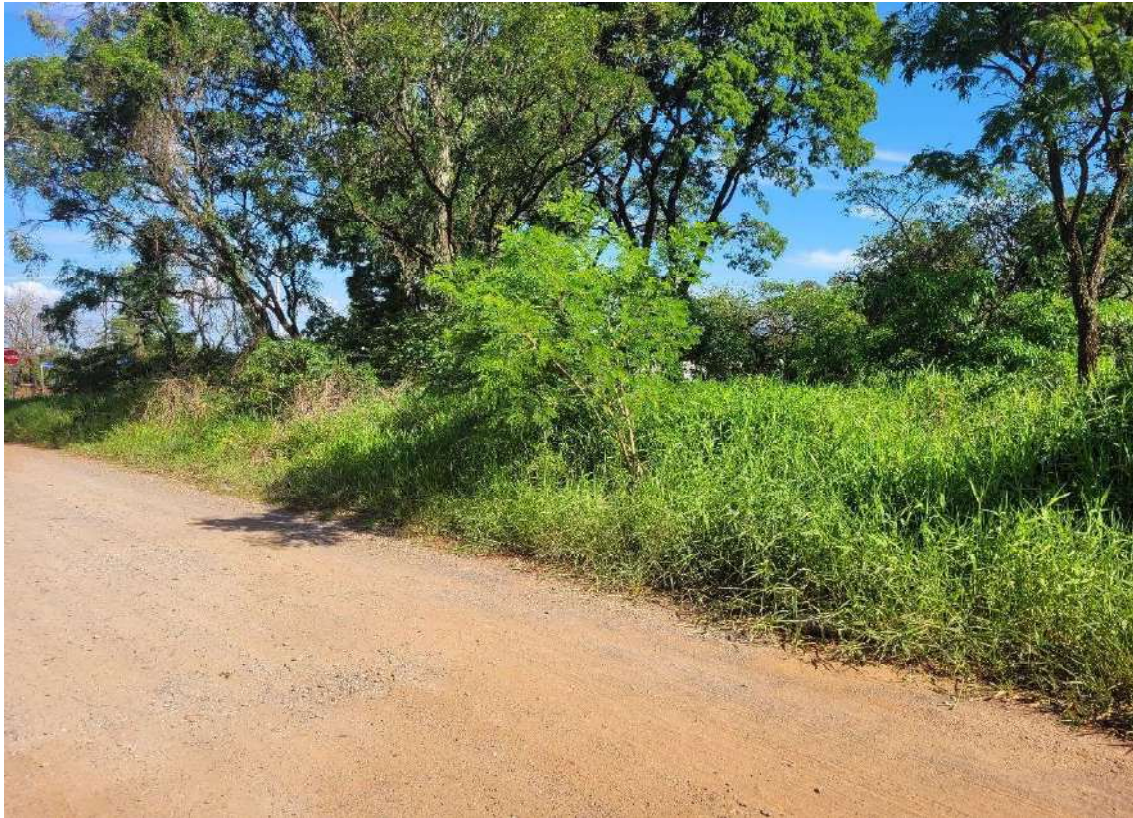


Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando







IMÓVEIS RESIDÊNCIAS AVALIANDO

Imobiliária: **Acessa Imóvel**
Telefone: **(15) 3363-4979**
Corretor: **Acessaimóvel Negócios**
E-mail: atendimento@acessaimovel.com.br

Terreno 1019,50m² Valor R\$ 140.000,00 R\$ 137,32m²

TE1189 Terreno Residencial / Recanto Maravilha II

Imobiliária: Acessa Imóvel

Telefone: (15) 3363-4979

Corretor: Acessaimóvel Negócios

E-mail: atendimento@acessaimovel.com.br

Rede

Principal

Detalhes

Contato

Grupos

Ativos

Condições

Negociação

Compart.

Histórico

Informações básicas

1019,50 área total

Exclusivo: Sem permissão

Local das construções: Sem permissão

Aceita financiamento: Sim

Renda de referência: Sem permissão

Marcadores:

Sem permissão

Valores

Valor: R\$ 140.000,00

Valor/m²: R\$ 137,32

Localização: Não informado

Valor/m²: R\$ 137,32

Valor/m²: R\$ 137,32

Valor/m²: R\$ 137,32

Descrição

Terreno à venda em Boituva-SP.

Excelente terreno já murado e com alambrado, localizado no bairro Recanto Maravilha II. Ligue agora e agende sua visita: (15) 3363-4979 ou (15) 99802-8553 (WhatsApp).



Amostra n.º 2

Imobiliária: **Acessa Imóvel**

Telefone: **(15) 3363-4979**

Corretor: **Acessaimóvel Negócios**

E-mail: atendimento@acessaimovel.com.br

Terreno 1000,00m² Valor R\$ 150.000,00 R\$ 150,00m²

TE1426 Terreno Residencial / Recanto Maravilha II



Imobiliária: Acessa Imóvel
Telefone: (15) 3363-4979
Corretor: Léo Cruz
E-mail: leo@acessaimovel.com.br



Principal	Detalhes	Class/Est.	Endereço	Aluguel	Condição	Negociação	Compra	Histórico
Informações básicas 1000,00 área total Exclusivo: Sem permissão Local das chaves: Sem permissão Acaba financiamento: Sim Ponto de referência: Sem permissão Marcadores: Sem permissão								
Valores \$ Venda: 150.000,00 \$ M² venda: 150,00 \$ Locação: Não informado \$ M² locação: \$ IPTU: 77,27 Mensal \$ Condomínio: Não informado								
Descrição Terreno à venda no Recanto Maravilha, em Boituva/SP. Ponto para construção, são 1000m² de topografia em declive, com água e poste de energia elétrica. Acaba financiamento imediato. Este terreno pode ser a sua futura chance, não perca essa oportunidade, entre em contato e agende sua visita. (15) 3363-4979 ou (15) 99802-8355.								



Amostra n.º 3

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(15) 99771-0725 ou (15) 29490-986 Fortion Imóveis

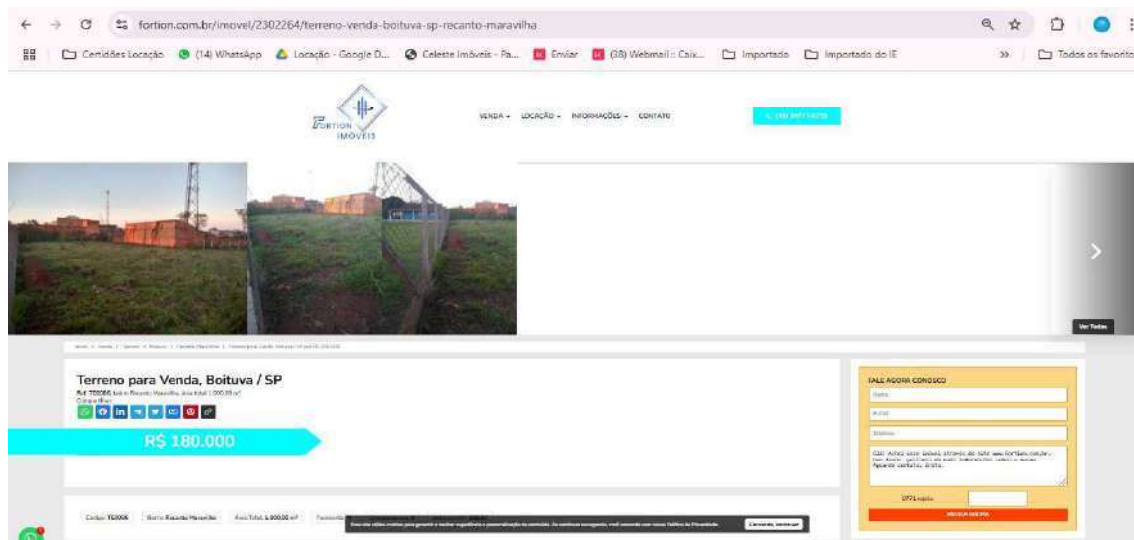
Rua Expedicionário Souza Filho, 273

Centro - Boituva

(15) 99771-0725 ou (15) 29490-986

imoveis@fortion.com.br

Terreno 1.000,00m² Valor R\$ 180.000,00 R\$ 180,00m²





Amostra n.º 4

Imobiliária: **Casari Imóveis**
 Telefone: **(11) 4122-7777**
 Corretor: **Evelin Scaziti Gomes**
 E-mail: **evelin@casariimoveis.com.br**

Terreno 982,62m² Valor R\$ 140.000,00 R\$ 142,48m²

TE5189 Terreno Residencial / Recanto Maravilha II



Imobiliária: Casari Imóveis
 Telefone: (11) 4122-7777
 Corretor: Evelin Scaziti Gomes
 E-mail: evelin@casariimoveis.com.br



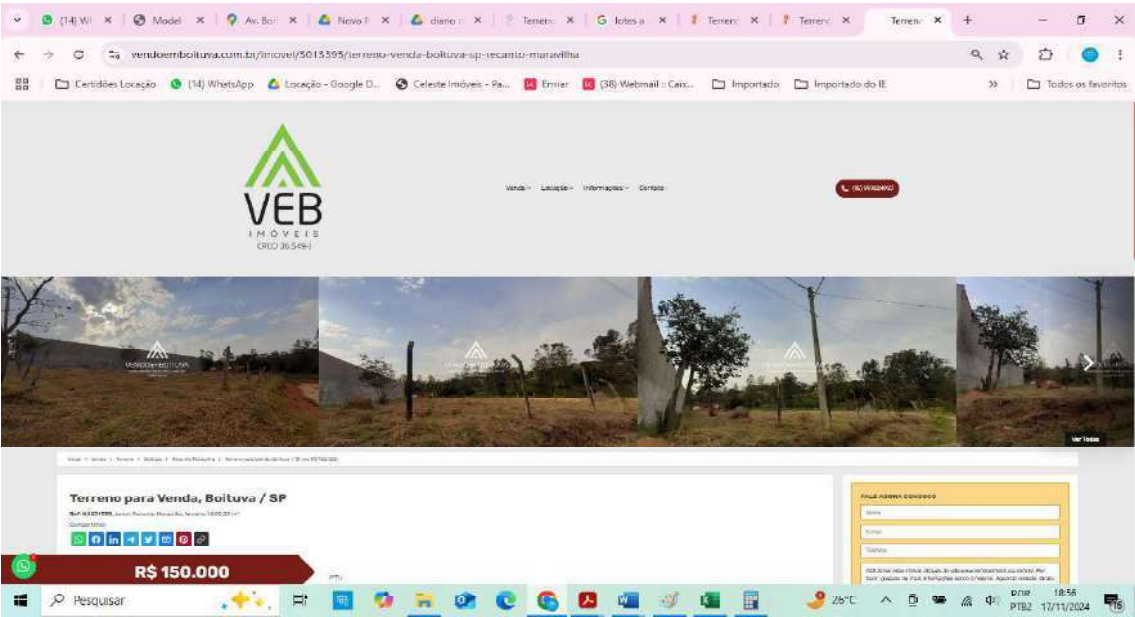
Principal	Detalhes	Contato	Dados pfm	Área	Confidencial	Negociação	Compart	Historia
Informações básicas 982,62 área total Exclusivo: Sem permissão Local das chaves: Sem permissão Aceita financiamento: Sim Ponto de referência: Sem permissão Marcadores: Sem permissão		Valores \$ Venda: 140.000,00 \$ M² venda: 142,48 \$ Locação: Não informado \$ M² locação: \$ IPTU: 27,50 Mensal \$ Condomínio: Não informado		Descrição Terreno à venda, 982 m² - Recanto Maravilha II - Boituva/SP Excelente terreno, plano e com alamedado ao redor, em rua tranquila do bairro de encostas, aceita financiamento bancário. Entre em contato. Casari Imóveis, há mais de 35 anos de referência no mercado imobiliário com serviços inovadores, experiência e qualidade no atendimento! Acesso neste site a partir nossos afilios.				



Amostra n.º 5

Imobiliária: Vendo em Boituva
Carlos Toffoli
CRECISP 204.638
(15) 99762-4927

Terreno 1.000,00m² Valor R\$ 150.000,00 R\$ 150,00m²





Amostra n.º 6

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(15) 99771-0725 ou (15) 29490-986 Fortion Imóveis

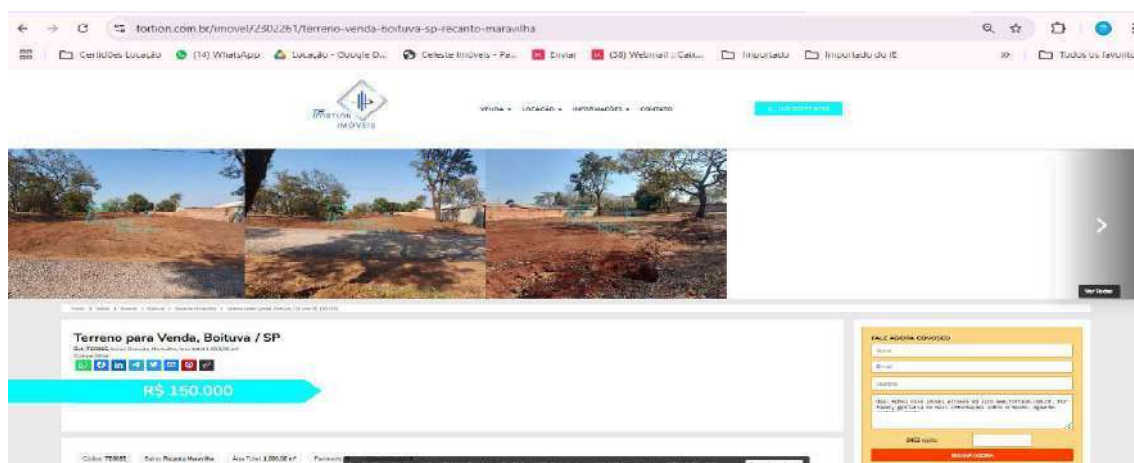
Rua Expedicionário Souza Filho, 273

Centro - Boituva

(15) 99771-0725 ou (15) 29490-986

imoveis@fortion.com.br

Terreno 1.00,00m² Valor R\$ 150.000,00 R\$ 150,00m²





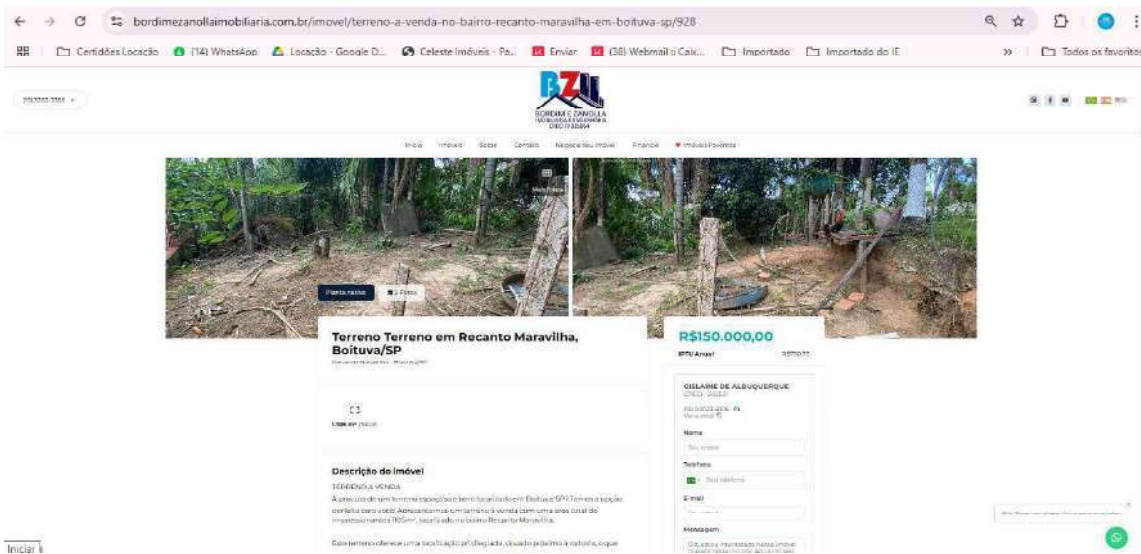
Amostra n.º 7

Imobiliária: **Bordin e Zanolla**

GISLAINE DE ALBUQUERQUECRECI - 202531

(15) 9 8123-8616

Terreno 1.105,00m² Valor R\$ 150.000,00 R\$ 135,74m²





Amostra n.º 8

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(15) 99771-0725 ou (15) 29490-986 Fortion Imóveis

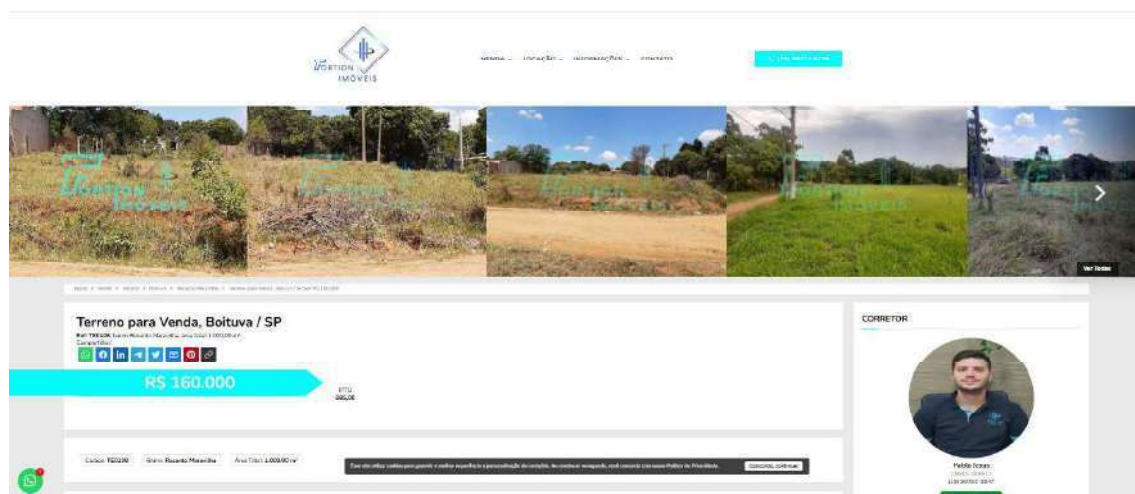
Rua Expedicionário Souza Filho, 273

Centro - Boituva

(15) 99771-0725 ou (15) 29490-986

imoveis@fortion.com.br

Terreno 1.000,00m² Valor R\$ 160.000,00 R\$ 160,00m²





Documentação IPTU



PREFEITURA DE BOITUVA
Secretária Municipal de Finanças
Departamento de Tributos e Arrecadação
Av. Tancredo Neves, 01, Centro - CEP 18550-000

#JUNTOSCONSTRUINDOOPORTUNIDADES

Ficha Cadastral

1º Cadastro		Inscrição Cadastral		Zona		Bairro		Data Cadastro	
1013313-0		44131.33.98.0288.00.000		0		RECANTO MARAVILHA II		03/03/2013	
Setor		Quadra		Categoria		Situação Registro		Habit-se	
30		30		PARTICULAR				0	
Proprietário									
Proprietário					Responsável				
FAZENDA DO MUNICIPIO DE BOITUVA					FAZENDA DO MUNICIPIO DE BOITUVA				
CPF/CNPJ					CPF/CNPJ Responsável				
000.000.000-00					000.000.000-00				
Endereço do Imóvel									
Logradouro			Número		Loteamento		Quadra		Lote
AV. BOITUVA			0		RECANTO MARAVILHA II		30		01
Complemento			Edifício		Andar		Apartamento		Inscrição Anterior
									0
Logradouro Esquina			Número Esquina		CEP				
			0		18555526				
Informações do Imóvel									
Área Principal		Área Secundária		Área Terreno		Fração Ideal		Valor M² Terreno	
25,1400		41,0000		982,6200		1,0000		15,6234	
Valor Venal do Terreno		Valor Venal Total		Valor Venal Construção		Tipo de Construção			
R\$ 15.467,24		R\$ 15.467,24		R\$,00		CASA ALINHADA/ISOLADA			
Valor M² Construção		Isenção		Classe					
,00		IMUNE		LEV NORMAL					
Valor Venal Terreno		Valor Venal Construção		Valor Venal Total					
R\$ 15.467,24		R\$,00		R\$ 15.467,24					
Características									
Características Terreno					Características Imóvel				
Forma: REGULAR					Categoria Proprietário: PARTICULAR				
Posição: BALDIO					Topografia: NORMAL				
Benfeitorias: NENHUMA					Pedologia: NORMAL				
Situação: ESQUINA					Tipo Construção: CASA ALINHADA/ISOLADA				
Lixo: 2 POR SEMANA					Cat de Utilização: RESIDENCIA				
Ano Reforma: 0					Cat de Ocupação: PART. PRÓPRIA				
					Ocorrência: LEV NORMAL				

Documentação Matrícula 7.249 Pg 01





cin Desde 1976
CELESTE IMÓVEIS
BOITUVA



Valide aqui
este documento

CNM : 146522.2.0007249-82



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATERICULA Nº 7.249	MATERICULA Nº	7.249	07 de novembro de 2012	Fis.
	IMÓVEL		Oficial	01
LOTE DE TERRENO Nº 01, da Quadra "30", do Loteamento denominado "Recanto Maravilha II", situado nesta cidade, nos Bairros Americana e Campo de Boituva, com a área de 982,62m² (novecentos e oitenta e dois metros e sessenta e dois decímetros quadrados), medindo 11,00m (onze metros) com curva conc. 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) de frente para a Avenida Boituva, lado par, localizado na esquina com a Rua Uruguai, medindo, pelo lado direito de quem da via pública olha para o lote, 41,00m (quarenta e um metros), confrontando com a Rua Uruguai; do lado esquerdo 50,00m (cinquenta metros), confrontando com o lote nº 17; e nos fundos medindo 20,00m (vinte metros), confrontando com o lote nº 02. A quadra nº 30 é formada pelas Ruas Uruguai, Venezuela, Avenida Boituva e Avenida São Paulo. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 07621.- TÍTULO ANTERIOR - Registro nº 03 da Matricula nº 11.580, datado de 29 de janeiro de 1987, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.- PROPRIETÁRIOS - CARLOS ALBERTO PARMEJANE, brasileiro, comerciante, portador do R.G. nº 6.459.325, inscrito no CPF/MF sob nº 527.906.498-04, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA AMÉLIA BARROCAS PARMEJANE, brasileira, do lar, portadora do R.G. nº 8.229.692-SSP/SP e dependente do C.I.C. do marido, residentes e domiciliados na Capital, à Praça Sir Crookes, nº 14, C. Monções.- R.1.M. 7.249.- ADJUDICAÇÃO (protocolo nº 13.872 - 31.10.2012) Pela Carta de Adjudicação datada de 12 de janeiro de 2012, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal (Processo nº 082.01.1993.000034-7/000000-000 - Ordem nº 73/1993), movida em face de Carlos Alberto Parmejane, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, foi ADJUDICADO a favor da FAZENDA DO MUNICÍPIO DE BOITUVA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 46.634.499/0001-90, com sede na Avenida Tancredo Neves, nº 01, Centro, nesta cidade; pelo valor de R\$3.000,00 (três mil reais); nos termos do auto de adjudicação datado de 27 de julho de 2006, homologado pela r. sentença proferida aos 18 de junho de 2007, ambos pela MM.ª Juíza de Direito Exma. Sr.ª Dr.ª Karla Peregrino Sotio, transitada em julgado aos 06 de agosto de 2007.- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2012 é de R\$7.626,08.- Boituva, 07 de novembro de 2012. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador. Av.2.M. 7.249.- ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO Pela Escritura Pública referida no registro nº 01, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44131-33-98-0268-00-000.- Boituva, 07 de novembro de 2012.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.				

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXLGB-DYZXF-HH6NU-ZZV9S>

Livro 02 - Registro Geral

onr

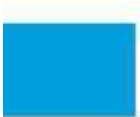
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Pág.: 001/002 M.7249

Documentação Matrícula 7.249 Pg 01 Verso



Valide aqui este documento

CNM : 146522.2.0007249-82

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.rr.org.br/docs/NXLGB-DYZXF-HHNU-22VJ9S>

MATRICULA Nº

Oficial

Fis.

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRICULA
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA - SP
Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alterações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais rebuscadas, e foi extraída sob a forma documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e a integridade. Certifico ainda, que os imóveis desta Comarca, que abrangem o Município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2008, à circunscrição imobiliária de Porto Feliz - Boituva, data e hora abaixo indicadas.

Livro 02 - Registro Geral

Carteira de Boituva
Emissão em São Paulo

Assinado digitalmente por GRAZIELE ROCHA DOS SANTOS SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADA - 18/11/2024 às 09:20:44

Ao Oficial.....	R\$ 42,22	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....	R\$ 0,00	Boituva 18 de novembro de 2024
Ao IPESP.....	R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.....	R\$ 0,00	Pedido: 056903
Ao Trib.Just.....	R\$ 0,00	Nº Selo: 1465223F30569030017249243
Ao Município.....	R\$ 0,84	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP.....	R\$ 0,00	
Total.....	R\$ 43,06	



Pág.: 002/002 M.7249



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



ANEXO – CURRÍCULO DO PERITO





João Batista Corrêa

**Técnico em Transações Imobiliárias Inscrito Creci 2.ª Região São Paulo
CRECI n.º 111.978**

**Avaliador Imobiliário Inscrito No Conselho Nacional de Avaliadores CNA
n.º 11.161**

- **Formação Acadêmica**

Ensino Médio– Supletivo Estado de São Paulo – Concluído em 2010

Técnico em Transações Imobiliária – Escola Brasileira De Ensino a Distância - Concluído em 2011.

Avaliador Imobiliário – Colégio Soer – Concluído 2014

Perito Judicial – CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Concluído 2018

- **Histórico Profissional**

Celeste Imóveis S/S Ltda - Boituva/SP **01/2010 à Atual**

FUNÇÃO: Diretor Administrativo – Responsável Técnico

Delegado do Município de Boituva do Creci 2.ª Região São Paulo (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) Sub Delegacia de Itu – SP.

Unimar Supermercados(empresa familiar)-Itu/Sp**11/2007 à 12/2009**

FUNÇÃO: Diretor Administrativo.

Supermercado Center 2000 – Boituva/SP **04/2001 à 08/2007**

FUNÇÃO: Gerente Geral de Loja.



Engerauto Veículos Especiais – Tatuí/SP 02/1997 à 03/2001

FUNÇÃO: Gerente PCP.

EX Vereador Gestão 1993 à 1996 – Município de Boituva/SP

Marinha do Brasil – Iperó/SP 12/1987 à 12/1996

FUNÇÃO: Técnico em Planejamento e Controle de Materiais e Mão de Obra.









SOER
Sociedade de Ensino Regional Ltda
Colégio SOER



República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo

Certificado

Certificamos que João Batista Corrêa, RG nº. 13.432.991-0 SSP/SP CRECI nº 111978, concluiu o Curso de Avaliador Imobiliário Urbano e Rural, com carga horária de 96 horas, reconhecido no COFECI pela portaria 074/2012, segundo a Resolução – COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo – COFECI nº 001/2011, realizado em Araçatuba no Colégio SOER.

Araçatuba, 25 de fevereiro de 2014.

Diretora
Profª Marli das Graças Rodrigues de Paula
RG: 4.513.258 SSP/SP

Titulado

Secretária
Kathlyn Danylla Frederico
RG: 29.208.815-2 SSP/SP





CRECI - 2ª Região
Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

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

JOÃO BATISTA CORRÊA

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 16/04/2018 e término em 03/05/2018, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 04 de maio de 2018

Verifique a autenticidade em: eaci.creci.org.br/validar
Código: 4557-AP87-EA1-EBD5-3FFD

José Augusto Viana Neto
Presidente



João Batista Corrêa

Rua: João Domingos Barreto, 108 - Centro – Boituva/SP

Tel. Residencial: (15) 3263-1256 / Celular (15) 99660 - 1986

E-mail: celesteimoveis@hotmail.com

61 anos – Casado



Parecer Técnico

De Avaliação Mercadológica n.º 702

Avaliando



Imóvel Avaliando: Nesta avaliação estaremos avaliando os lotes de terreno constituídos pelos lotes 10, 11, 12 e 13, da Quadra “N” do Condomínio Denominado Vivendas do Parque, situado nesta Cidade De Boituva-SP, Bairro Pau D’alho, cada lote possui 250m² de terreno, com área total de 1.000,00m² (mil metros quadrados) ambos de frente para a Av. Ipês Amarelos, lado ímpar.

Documentação: Matrículas 13.769, 13.770, 13.771 e 13772, ambas do oficial de Registro de Boituva, Cadastros Municipais 44142-14-08-0090-00-000, 44142-14-08-0100-00-000, 44142-14-08-0110-00-000 e 44142-14-08-0120-00-000.

Finalidade: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Liquidez: Média

Interessada: Prefeitura Municipal de Boituva, CNPJ 46.634.400/0001-90, com sede a Av.Tancredo Neves, n.º 01, Centro – Boituva/SP.

Data da Avaliação: Novembro de 2024



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Sumário

Aspectos da Localização	pg3
Descrição do Imóvel	Pg4
Análise de Mercado	Pg8
Metodologia Utilizada	Pg9
Evolução dos Cálculos	Pg9
Determinação do Valor de Mercado	Pg10
Gráficos	Pg-10
Conclusão	Pg11
Relatórios Fotográficos / Mapas	Pg12
Documentos	Pg13

Anexos

Mapa de localização

Documentos

Relatório fotográfico

Currículo do Corretor



A/C. Prefeitura Municipal de Boituva.

João Batista Corrêa, Corretor de Imóveis Com Registro no CRECI as 2.ª Região (São Paulo – Brasil) sob o n.º 111.978 – F, devidamente cadastrado no COFECI/CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o n.º 11.161, devidamente estabelecido à Rua João Domingos Barreto, 123, Centro, Boituva/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário Contratado, contratado por Vossas Senhorias, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Finalidade:

A finalidade do presente Parecer é determinação do valor praticado pelo Mercado Imobiliário dos lotes de terreno avaliando para fins de comercialização na venda dos imóveis.

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



1.1 Aspectos de Localização

1.2 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliando estão localizados, e inseridos em um dos locais valorizados da cidade em um condomínio fechado, a cerca de 2.300m do centro financeiro da cidade, a cerca de 4.500m para a Rodovia Presidente Castelo Branco SP 280.

1.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Boituva é um município do Estado de São Paulo, no Brasil, estando uma altitude de 637 metros, sua população atual é de 61.081 Habitantes, de acordo com o IBGE, está localizado na região de Sorocaba e possui uma área de 249.0 Km², e tem um índice de IDHM em 2010 de 0,78.

Fonte: Atlas Brasil 2013 Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.

Boituva teve origem na propriedade de João Rodrigues Leite, que foi doador do terreno em que a Estrada de Ferro Sorocabana construiu, em 1883, a estação ferroviária e suas dependências. Foram seus primeiros povoadores, Eugênio Corte Real, Nicolau Vercellino, Coronel José de Campos Arruda Botelho e respectivas famílias. O coronel Arruda Botelho criou o distrito policial local, transferiu freguesia de Boituva da Paróquia de Porto Feliz para a de Tatuí e criação do distrito de Paz.

Boituva foi elevada a categoria de vila pelo decreto 1.014 de 16 de outubro de 1906, e a município pelo decreto 3.045, de 6 de Setembro 1937.



O setor, onde se localiza o imóvel avaliando, já está quase totalmente consolidado no que diz respeito a construções, comércios etc. possui fácil acesso ao centro da cidade como um todo.

Os lotes são dotados de todas as infra estruturas, tais como ruas asfaltadas, guias, sarjetas, coleta de lixo, água potável, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública linhas de ônibus circulares, internet de alta velocidade, próximo a escolas, creche, posto de saúde, bares, restaurantes etc.

Dessa forma, considerando as características do imóvel avaliando, bem com o seu fator comercial, os signatários acreditam que os mesmos apresentem liquidez média alta ao mercado imobiliário local





2. Descrição dos Imóveis

2.1 Terreno

2.1.1 Dimensão dos Terrenos

Cada Terreno possui 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e como são contíguos no total possuem 1.000m² (mil metros quadrados)

2.1.2 Infra Estrutura.

O Local está muito próximo de várias melhorias públicas tais como: num raio 800m, ainda conta com escolas tal como Instituto Federal Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo IFESP – Campus de Boituva, Colégio Anglo, Escola do Sesi etc, posto de saúde, ônibus circulares, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, internet de alta velocidade via satélite, bares, restaurantes.

2.1.3 Topografia

Os Terrenos que se encontra de frente para a Alameda dos Ipês Amarelos e possuem frente no nível dos logradouros, desenvolvendo topografia totalmente plana;

2.2. BENFEITORIAS

O imóvel não possui benfeitorias.

3. Metodologia Utilizada

Metodologia: os procedimentos utilizados no presente caso obedecem aos ditames recomendados pela norma brasileira NBR 14653-2:2011 da ABNT Avaliação de Imóveis Urbanos, tendo sido utilizado o Método Evolutivo determinado pela seguinte equação:



V terreno: determinado pelo Método Comparativo de opiniões de Corretores do Município de Boituva, conhecedores do mercado da cidade de Boituva, uma vez que no condomínio e nem no mercado imobiliário, após várias consultas, não foram encontradas amostras de terrenos para venda, Metodologia Clássica, Tratamento por Fatores,

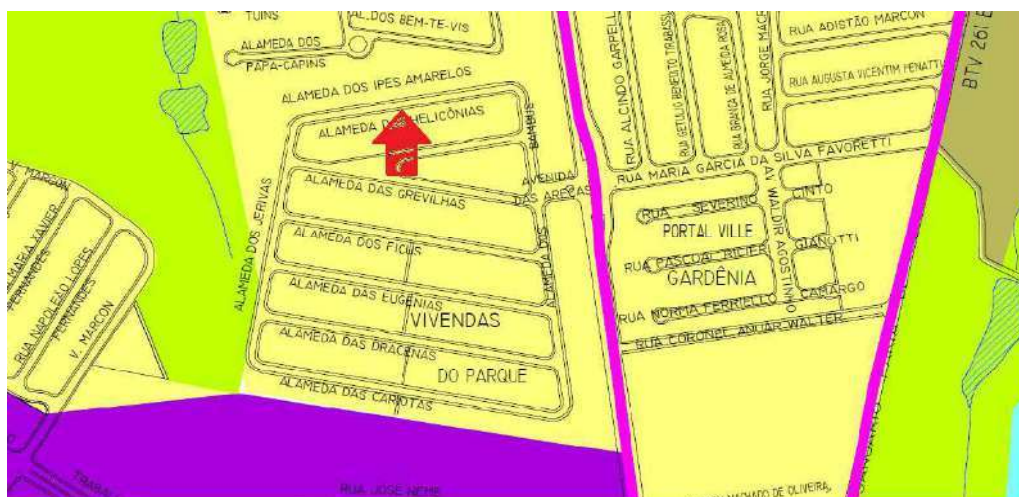
4. Vistoria

A vistoria dos Imóveis avaliando foram realizadas em novembro de 2024.

De acordo com a Lei:

LEI No 2.854, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2.021.

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Boituva e dá outras providências.



zona predominantemente residencial 3 - ZPR 3



Subseção II

Da Zona de Expansão Central – ZEC

Art 41. São porções do território destinadas à implantação de usos residenciais bem como as atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, segundo critérios gerais de parâmetros de incomodidade e qualidade ambiental da Zona.

Da Zona Predominantemente Residencial 3 – ZPR3

Art 44. Áreas destinadas predominantemente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte.

5 - DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS TERRENOS RESIDENCIAIS.

Contexto

OS imóveis avaliando estão localizados numa das áreas de expansão imobiliária, haja visto que tomando-se por base um raio de 200m encontram-se vários loteamentos já consolidados tais como: Residencial Parque Ecológico I, Residencial De Lorenzi, Residencial Vitória, Condomínio Portal dos Pássaros, Portal Ville Azaleia, Portal Ville Primavera, Portal Ville Gardenia etc..., ou seja mais de dez loteamentos consolidados e ainda muitos outros em fase de consolidação, topografia do imóvel é totalmente plana, está localizado em local privilegiado.



6. Pesquisa de Mercado de lotes Residenciais

A pesquisa do mercado permitiu a obtenção de 8 (oito) opiniões nas imobiliárias da cidade, de acordo com os conhecimentos dos mesmos na venda de lotes residenciais no Condomínio Vivendas do Parque, que enumeramos a seguir.

N.º	Valor Menor Sugerido m²	Valor Maior Sugerido m²	Valor da Média m²
01	R\$ 1.000,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.150,00
02	R\$ 1.250,00	R\$ 1.450,00	R\$ 1.350,00
03	R\$ 1.200,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.250,00
04	R\$ 1.400,00	R\$ 1.600,00	R\$ 1.500,00
05	R\$ 1.250,00	R\$ 1.450,00	R\$ 1.350,00
06	R\$ 1.100,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.200,00
07	R\$ 1.350,00	R\$ 1.450,00	R\$ 1.400,00
08	R\$ 1.200,00	R\$ 1.250,00	R\$ 1.225,00
09	R\$ 1.120,00	R\$ 1.200,00	R\$ 1.160,00

6.1 Síntese da Análise das Amostras

As opiniões coletadas relacionar-se entre si, de forma a se completarem uma a outra, outro fator a ser considerado é que tratam-



se de opiniões sobre a venda de imóveis.

9. Evolução dos Cálculos Lotes Residenciais

9.1 Cálculo da Média Aritmética:

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 11.585,00 (Valor médio dos imóveis)}}{9}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 1.287,22m}^2.$$

10. Determinação do Valor de Mercado do Terreno Avaliando

$$\text{Valor Apurado do Terrenos Residenciais Avaliado} = \text{valor da venda dos Terrenos Residenciais Avaliando}$$

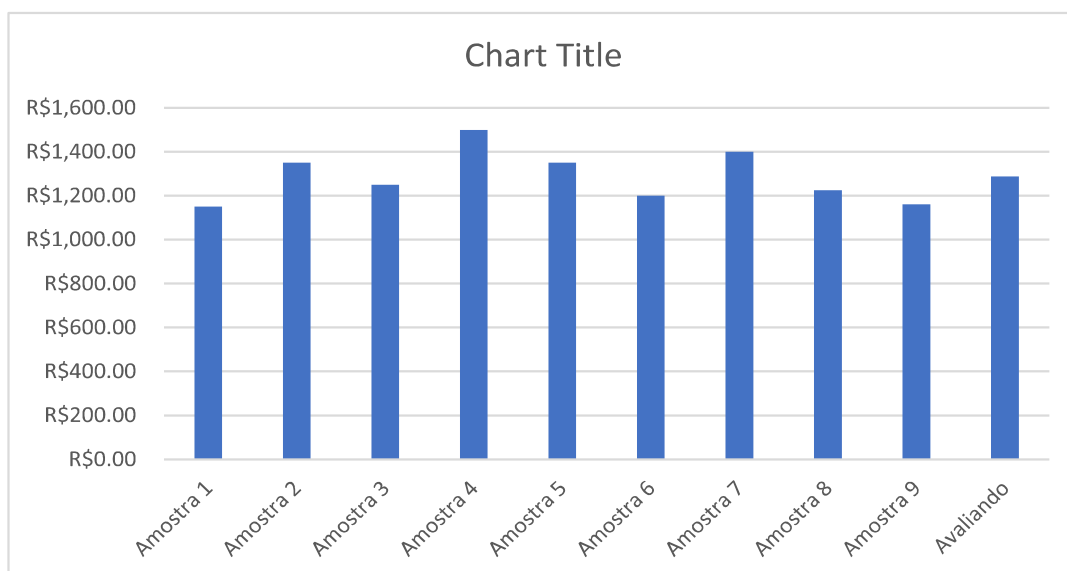
Logo teremos o valor de cada lote individualmente:

$$\text{Valor metro quadrado R\$ 1.1287,22 x 250,00m}^2 = \text{R\$ 321.805,00}$$



11. Gráfico Mercadológico

O poder de predição do modelo utilizado no presente Parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidência a conformidade entre os diversos valores opinados para o metro quadrado, e o valor calculado para os imóveis avaliando, as linhas horizontais, indicam as faixas de valores/m² calculando para cada opinião inclusive do imóvel avaliando, e as colunas verticais indicam cada amostra de forma individual e seus valores/m².





12. Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis comerciais e residências de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, que correspondem a oferta de imóveis, utilizando a Avaliação Direta de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluímos que o valor para venda de cada lote é o de:

R\$ 321.805,00 (trezentos e vinte e um mil, oitocentos e cinco reais)

Boituva 14 de novembro de 2024.

Assinado por:

B156ADAC60D5473
João Batista Corrêa

Corretor de Imóveis/Perito Avaliador

Creci nº111.978 -2ªRegião (São Paulo) CNAI 11.161

Rua João Domingos Barreto,108 –Centro - Boituva/SP

Fone:15 – 3263-1256- Email:celesteimoveis@hotmail.com



ANEXO 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEIS AVALIADO





Imóvel Avaliando





Imóvel Avaliando





Imóvel Avaliando





Imóvel Avaliando





Imóvel Avaliando





RELAÇÃO DE CORRETORES OPINANTES

1 - **Alan Rodrigues Gouveia** 15 98105-7100 opinião de R\$1.000,00m² à R\$1300.00 m²
VM = R\$ 1.150,00m² - CRECI 154.020 F.

2 - **Ana Cristina Miranda Rezani** 15 99777-0408 opinião de R\$ 1.250,00m² à R\$ 1.450,00m² VM = R\$1.350,00 m² - CRECI 121.644 F.

3 - **André Fernando Brancaccio** 15 98175-1084 opinião de R\$1.200,00m² à R\$1.300,00m² VM = R\$ 1.250,00m² CRECI 234.343 F.

4 - **Flávio Eugênio Bísaro** 15 99755-5001 opinião de R\$ 1.400,00m² à R\$ 1.600,00m² VM= R\$1.500,00 m² CRECI 136.887 F.

5 - **Gislaine de Albuquerque** 15 98123-8616 opinião de R\$ 1.250,00m² à R\$ 1.450,00m² VM = R\$1.350,00 m² - CRECI 202.531 F.

6 - **Osmar Ribeiro de Almeida** 15 99105-7259 opinião de R\$ 1.050,00m² à \$ 1.150,00m² VM = R\$1.200,00 m² CRECI 52.265 F.

7 - **Priscilla Libetati Garcia** 15 99126-6519 opinião de R\$ 1.300,00m² à R\$ 1.500,00m² VM = R\$1.400,00 m² CRECI74207 F.

8 - **Iva Maria Carriel** 15 99721-2002 opinião de R\$1.200,00m² à R\$1.250,0 m² VM = R\$ 1.225,00m² CRECI 60.639 F.

9 - **Marcia Adriana Amaral** 15 99711-0981 opinião de R\$1.120,00m² à R\$1.200,00m² VM = R\$ 1.160,00 CRECI 212.928 F



Matricula 13.769 Lote 10 Quadra "N" pg 01



Valide aqui este documento

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinado-web.onr.org.br/docs/4FCL5DP27E-Y2JK2-MRGED>

CNM : 146522.2.0013769-19


REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
 Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 13.769

IMÓVEL

16 de julho de 2014

Oficial

Fls.

TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado nesta cidade, à Alameda dos Ipês Amarelos, lado ímpar, constituído pelo Lote nº 10, da Quadra "N", do Loteamento denominado "Vivendas do Parque", no Bairro Pau D'Alho, medindo 10,00m (dez metros) de frente; do lado direito de quem da alameda olha para o terreno, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 09; do lado esquerdo de quem da alameda olha para o terreno, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 11 e nos fundos mede 10,00m (dez metros), confrontando com a propriedade de Milton Sartorelli, encerrando a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).- Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44142-14-08-0090-00-000.-

TÍTULO ANTERIOR- Matrícula nº 43.050 datada de 25 de fevereiro de 2003, oriunda do Registro nº 10 da Matrícula nº 28.142, datado de 25 de fevereiro de 2003, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.-

PROPRIETÁRIA- ROSA & CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 04.444.039/0001-59, com sede à Rua Coronel Eugênio Mota nº 16, Centro, em Boituva-SP.-

Av.1.M. 13.769 - RESTRIÇÕES
 Processa-se a presente nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que no referido loteamento há restrições quanto ao uso e ocupação do solo.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Av.2.M. 13.769 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL E SEDE
 (protocolo nº 19.698 - 11.07.2014)
 Pela Escritura Pública datada de 27 de junho de 2014, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 206, as fls. 189/190, e conforme Alterações Contratuais, devidamente registradas na JUCESP sob nºs. 208.640/06-0, sessão em 10 de agosto de 2008 e 055.906/10-2, sessão em 1º de março de 2010, procede-se a presente para constar que a proprietária, Rosa & Cristo Empreendimentos Imobiliários Ltda, alterou sua razão social para ROSA & ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; bem como para constar que a mesma alterou sua sede social para a Rua Cesidio Primo nº 53, Centro, nesta cidade; conforme documentos comprobatórios que já se encontram arquivados na Serventia em classificador próprio.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

R.3.M. 13.769 - PERMUTA
 Pela Escritura Pública referida na averbação nº 02, a proprietária Rosa & Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de PERMUTA ao MUNICÍPIO DE BOITUVA, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 48.634.499/0001-90, com sede à Avenida Tancredo Neves nº 01, Centro, nesta cidade; pelo valor de R\$22.815,00 (vinte e dois mil, oitocentos e quinze reais), sem condições.- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2014 é de R\$22.815,00.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

MATRÍCULA Nº 13.769

Comarca de Boituva

Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinado-web.onr.org.br/docs/4FCL5DP27E-Y2JK2-MRGED>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Tabela de Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

Pág.: 001/002 M.13769



Matricula 13.769 Lote 10 Quadra "N" pg 02

Valido aqui este documento

CNM : 146522.2.0013769-19

MATRÍCULA Nº Oficial Fls.

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA - SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, a foi extraída sob a forma documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade. Certifico ainda, que os imóveis desta Comarca, que abrangem o Município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição imobiliária de Porto Feliz - Boituva, data e hora abaixo indicadas.

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Quantidade de folhas: 02
Folha nº 01 de 02

Assinado digitalmente por GRAZIELE ROCHA DOS SANTOS SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADA - 14/11/2024 às 09:29:29

Ao Oficial..... R\$ 42,22
Ao Estado..... R\$ 0,00
Ao IDESP..... R\$ 0,00
Ao Reg.Civil.: R\$ 0,00
Ao Trib.Just.: R\$ 0,00
Ao Município R\$ 0,84
Ao FEDMP.... R\$ 0,00
Total..... R\$ 43,06

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Boituva 14 de novembro de 2024
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGLSP, XIV, §6 "c").
Pedido: 056877
Nº Selo: 1465223F3056877001376924E
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Pag.: 002/002 M.13769

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
de Brasil em um só lugar

ri digital



Matricula 13.770 Lote 11 Quadra "N" pg 01

Validar aqui este documento

CNM : 146522.2.0013770-16

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº **13.770** 16 de julho de 2014 Fis. Oficial

IMÓVEL

TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado nesta cidade, à Alameda dos Ipês Amarelos, lado ímpar, constituído pelo Lote nº 11, da Quadra "N", do Loteamento denominado "Vivendas do Parque", no Bairro Pau D'Alho, medindo 10,00m (dez metros) de frente; do lado direito de quem da alameda olha para o terreno, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 10; do lado esquerdo de quem da alameda olha para o terreno, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 12 e nos fundos mede 10,00m (dez metros), confrontando com a propriedade de Milton Sartorelli, encerrando a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). - Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44142-14-08-0100-00-000.-

TÍTULO ANTERIOR - Matrícula nº 43.051 datada de 25 de fevereiro de 2003, oriunda do Registro nº 10 da Matrícula nº 28.142, datado de 25 de fevereiro de 2003, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.-

PROPRIETÁRIA - ROSA & CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.444.039/0001-59, com sede à Rua Coronel Eugênio Mota nº 18, Centro, em Boituva-SP.-

Av.1.M. 13.770 - RESTRIÇÕES
Procede-se a presente nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que no referido loteamento há restrições quanto ao uso e ocupação do solo.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.

Av.2.M. 13.770 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL E SEDE
(protocolo nº 19.688 - 11.07.2014)
Pela Escritura Pública datada de 27 de junho de 2014, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 266, às fls. 189/196, e conforme Alterações Contratuais, devidamente registradas na JUCESP sob nºs. 208.640/06-0, sessão em 10 de agosto de 2006 e 055.906/10-2, sessão em 1º de março de 2010, procede-se a presente para constar que a proprietária, Rosa & Cristo Empreendimentos Imobiliários Ltda, alterou sua razão social para ROSA & ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; bem como para constar que a mesma alterou sua sede social para a Rua Cesidio Primo nº 53, Centro, nesta cidade; conforme documentos comprobatórios que já se encontram arquivados na Serventia em classificador próprio.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.

R.3.M. 13.770 - PERMUTA
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 02, a proprietária Rosa & Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de PERMUTA ao MUNICÍPIO DE BOITUVA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.634.499/0001-90, com sede à Avenida Tancredo Neves nº 01, Centro, nesta cidade, pelo valor de R\$22.815,00 (vinte e dois mil, oitocentos e quinze reais), sem condições.- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2014 é de R\$22.815,00.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.

Pág.: 001/002 M.13770

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis de São Paulo em um só lugar

ri digital



Matricula 13.770 Lote 11 Quadra "N" pg 02



CNM : 146522.2.0013770-16

Valide aqui este documento

MATRÍCULA Nº Oficial Fls.

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA - SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alterações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, a foi extraída sob a forma documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020, devendo para validade ser assinada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e a integridade. Certifico ainda, que os imóveis desta Comarca, que abrangem o Município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição imobiliária de Porto Feliz-Boituva, data e hora abaixo indicadas.

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Assinado digitalmente por GRAZIELE ROCHA DOS SANTOS SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADA - 14/11/2024 às 09:28:41

Ao Oficial.....	R\$ 42,22	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....	R\$ 0,00	Boituva 14 de novembro de 2024
Ao IPESP.....	R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.....	R\$ 0,00	Pedido: 056678
Ao Trib.Just.....	R\$ 0,00	Nº Selo: 1465223F3656879061377024U
Ao Município.....	R\$ 0,84	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP.....	R\$ 0,00	
Total.....	R\$ 43,06	



Pág.: 002/002 M.13770



Matricula 13.771 Lote 12 Quadra "N" pg 01



Valide aqui este documento

CNM : 146522.2.0013771-13

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 13.771

16 de julho de 2014
Oficial

Fls.

IMÓVEL

TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado nesta cidade, à Alameda dos Ipês Amarelos, lado ímpar, constituído pelo Lote nº 12, da Quadra "N", do Loteamento denominado "Vivendas do Parque", no Bairro Pau D'Alho, medindo 10,00m (dez metros) de frente; do lado direito de quem da alameda olha para o terreno, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 11, do lado esquerdo de quem da alameda olha para o terreno, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 13 e nos fundos mede 10,00m (dez metros), confrontando com a propriedade de Milton Sartorelli, encerrando a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44142-14-08-0110-00-000.-

TÍTULO ANTERIOR: Matrícula nº 43.052 datada de 25 de fevereiro de 2003, oriunda do Registro nº 10 da Matrícula nº 28.142, datado de 25 de fevereiro de 2003, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.-

PROPRIETÁRIA - ROSA & CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA inscrita no CNPJ/MF, sob nº 04.444.039/0001-50, com sede à Rua Coronel Eugênio Mota nº 18, Centro, em Boituva-SP.-

Av.1.M. 13.771 - RESTRICÇÕES
Procede-se a presente nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que no referido loteamento há restrições quanto ao uso e ocupação do solo. Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Av.2.M. 13.771 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL E SEDE
(protocolo nº 19.688 - 11.07.2014)
Pela Escritura Pública datada de 27 de junho de 2014, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 266, às fls. 189/196, e conforme Alterações Contratuais, devidamente registradas na JUCESP sob nºs. 208.640/06-0, sessão em 10 de agosto de 2008 e 055.908/10-2, sessão em 1º de março de 2010, procede-se a presente para constar que a **proprietária, Rosa & Cristo Empreendimentos Imobiliários Ltda, alterou sua razão social para ROSA & ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** bem como para constar que a mesma alterou sua sede social para a **Rua Cesidio Primo nº 53, Centro, nesta cidade,** conforme documentos comprobatórios que já se encontram arquivados na Serventia em classificador próprio, Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

R.3.M. 13.771 - PERMUTA
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 02, a proprietária **Rosa & Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de PERMUTA ao MUNICÍPIO DE BOITUVA,** inscrito no CNPJ/MF, sob nº 46.634.499/0001-90, com sede à Avenida Tancredo Neves nº 01, Centro, nesta cidade; pelo valor de R\$22.815,00 (vinte e dois mil, oitocentos e quinze reais), sem condições. Valor venal do imóvel para o Exercício de 2014 é de R\$22.815,00.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Pág.: 001/002 M.13771

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Matricula 13.771 Lote 12 Quadra "N" pg 02

Validar aqui este documento

CNM : 146522.2.0013771-13

MATRÍCULA Nº **Fis.**

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA - SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e foi extraída sob a forma documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e a integridade. Certifico ainda, que os imóveis desta Comarca, que abrangem o Município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição imobiliária de Porto Feliz-Boituva, data e hora abaixo indicadas.

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Assinado digitalmente por GRAZIELE ROCHA DOS SANTOS SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADA - 14/11/2024 às 09:27:33

Ao Oficial..... R\$ 42,22	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado..... R\$ 0,00	Boituva 14 de novembro de 2024
Ao IPESP..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 0,00	Pedido: 056879
Ao Trib.Just.: R\$ 0,00	Nº Selo: 1465223F3056879061377124R
Ao Município R\$ 0,04	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao PEDMIP.... R\$ 0,00	
Total..... R\$ 43,06	

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/YZQOWERV8U-B2866-FXUF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Assinado por 1 pessoa: EDSON JOSE MARCUSSO
Para verificar a autenticidade do documento, acesse <https://boituva.1doc.com.br/verificacao/1964-4C9F-AF1F-B76A>



Matricula 13.772 Lote 13 Quadra "N" pg 01

CNM : 146522.2.0013772-10

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 13.772

16 de julho de 2014

Fls. 01

IMÓVEL

TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado nesta cidade, à Alameda dos Ipês Amarelos, lado ímpar, constituído pelo Lote nº 13, da Quadra "N", do Loteamento denominado "Vivendas do Parque", no Bairro Pau D'Alho, medindo 10,00m (dez metros) de frente; do lado direito de quem da alameda olha para o terreno, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 12; do lado esquerdo de quem da alameda olha para o terreno, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com a Área Institucional 02 e nos fundos mede 10,00m (dez metros), confrontando com a propriedade de Milton Sartorelli, encerrando a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).- Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44142-14-08-0120-00-000.-

TÍTULO ANTERIOR:- Matrícula nº 43.053 datada de 25 de fevereiro de 2003, oriunda do Registro nº 10 da Matrícula nº 28.142, datado de 25 de fevereiro de 2003, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.-

PROPRIETÁRIA:- ROSA & CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 04.444.039/0001-59, com sede à Rua Coronel Eugênio Mota nº 18, Centro, em Boituva-SP.-

Av.1.M. 13.772 - RESTRIÇÕES
Procede-se a presente nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que no referido loteamento há restrições quanto ao uso e ocupação do solo.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Av.2.M. 13.772 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL E SEDE
(protocolo nº 19.688 - 11.07.2014)
Pela Escritura Pública datada de 27 de junho de 2014, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 206, às fls. 189/196, e conforme Alterações Contratuais, devidamente registradas na JUCESP sob nºs. 208.640/08-0, sessão em 10 de agosto de 2005 e 055.906/10-2, sessão em 1º de março de 2010, procede-se a presente para constar que a **proprietária, Rosa & Cristo Empreendimentos Imobiliários Ltda, alterou sua razão social para ROSA & ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; bem como para constar que a mesma alterou sua sede social para a Rua Cesário Primo nº 53, Centro, nesta cidade; conforme documentos comprobatórios que já se encontram arquivados na Serventia em classificador próprio.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

R.3.M. 13.772 - PERMUTA
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 02, a proprietária Rosa & Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda, **TRANSMITIU** o imóvel desta matrícula, a título de **PERMUTA ao MUNICÍPIO DE BOITUVA**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 46.634.498/0001-60, com sede à Avenida Tancredo Neves nº 01, Centro, nesta cidade; pelo valor de R\$22.815,00 (vinte e dois mil, oitocentos e quinze reais), sem condições.- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2014 é de R\$22.815,00.- Boituva, 16 de julho de 2014.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Pág.: 001/002 M.13772

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Rubrica
JBC





Matricula 13.772 Lote 13 Quadra "N" pg 02

Valide aqui este documento

CNM : 148522.2.0013772-10

MATRÍCULA Nº Oficial Fis.

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA - SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 8.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e foi extraída sob a forma documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020, devendo para validação ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e a integridade. Certifico ainda, que os imóveis desta Comarca, que abrange o Município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição imobiliária de Porto Feliz-Boituva, data e hora abaixo indicadas.

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Assinado digitalmente por GRAZIELE ROCHA DOS SANTOS SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADA - 14/11/2024 às 09:26:21

Ao Oficial..... R\$ 42,22	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado..... R\$ 0,00	Boituva 14 de novembro de 2024
Ao IPESP..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NS/GGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 0,00	Pedido: 056890
Ao Trib.Just.: R\$ 0,00	Nº Selo: 1485223F3056880001377224W
Ao Município R\$ 0,84	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP... R\$ 0,00	
Total..... R\$ 43,06	

Pag.: 002/002 M.13772

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Ficha Cadastral Lote 10 Quadra "N"



PREFEITURA DE BOITUVA
Secretária Municipal de Finanças
Departamento de Tributos e Arrecadação
 Av. Tancredo Neves, 01. Centro - CEP 18550-000

#JUNTOSCONSTRUINDOOPORTUNIDADES

Ficha Cadastral

Registro Cadastral							
Iº Cadastro 1016912-0		Inscrição Cadastral 44142.14.08.0090.00.000		Zona 0	Bairro VIVENDAS DO PARQUE	Data Cadastro 09/02/2017	
Recho	Sector 26	Quadra N	Categoria PARTICULAR	Situação Registro	Habite-se 0	Data Habite-se	
Proprietário							
Proprietário PREFEITURA DE BOITUVA CPF/CNPJ 000.000.000-00				Responsável PREFEITURA DE BOITUVA CPF/CNPJ Responsável 000.000.000-00			
Email							
Endereço do Imóvel							
Logradouro AL. DOS IPES AMARELOS		Numero 0	Loteamento VIVENDAS DO PARQUE		Quadra N	Lote 10	Matricula 13.769
Complemento		Edifício	Andar	Apartamento	Bloco	Inscrição Anterior 0	
Logradouro Esquina			Numero Esquina 0	CEP 18552178			
Informações do Imóvel							
estada Principal 10,0000	Testada Secundária 0,0000	Área Terreno 250,0000	Fração Ideal 1,0000	Valor M² Terreno 163,9797	Valor Venal do Terreno R\$ 40.994,93		
Área Construída 0,0000	Valor Venal Total R\$ 40.994,93		Valor Venal Construção R\$,00	Tipo de Construção CASA ALINHADA/ISOLADA			
Unidade Construção	Valor M² Construção ,00	Isenção IMUNE		Classe LEV NORMAL			
Valores							
Valor Venal Terreno R\$ 40.994,93		Valor Venal Construção R\$,00		Valor Venal Total R\$ 40.994,93			
Características							
Características Terreno				Características Imóvel			
Forma: REGULAR				Categoria Proprietário: PARTICULAR			
Posição: BALDIO				Topografia: NORMAL			
Benfeitorias: NENHUMA				Pedologia: NORMAL			
Situação: MEIO DE QUADRA				Tipo Construção: CASA ALINHADA/ISOLADA			
Lixo: 3 POR SEMANA				Cat. de Utilização: RESIDENCIA			
Ano Reforma: 0				Cat. de Ocupação: PART. PROPRIA			
				Ocorrência: LEV NORMAL			



Ficha Cadastral Lote 11 Quadra "N"

 **PREFEITURA DE BOITUVA**
Secretária Municipal de Finanças
Departamento de Tributos e Arrecadação
Av. Tancredo Neves, 01, Centro - CEP 18550-000
#JUNTOSCONSTRUINDOOPORTUNIDADES

Ficha Cadastral

Registro Cadastral						
IP Cadastro 1016913-0	Inscrição Cadastral 44142.14.08.0100.00.000	Zona 0	Bairro VIVENDAS DO PARQUE	Data Cadastro 09/02/2017		
recho	Sector 26	Quadra N	Categoria PARTICULAR	Situação Registro	Habite-se 0	Data Habite-se
Proprietário						
Proprietário PREFEITURA DE BOITUVA			Responsável: PREFEITURA DE BOITUVA			
CPF/CNPJ 000.000.000-00			CPF/CNPJ Responsável 000.000.000-00		Email	
Endereço do Imóvel						
Logradouro AL. DOS IPES AMARELOS		Numero 0	Loteamento VIVENDAS DO PARQUE	Quadra N	Lote 11	Matricula 13.770
Complemento		Edifício	Andar	Apartamento	Bloco	Inscrição Anterior 0
Logradouro Esquina			Numero Esquina 0	CEP 18552178		
Informações do Imóvel						
Área Principal 10,0000	Área Secundária 0,0000	Área Terreno 250,0000	Fração Ideal 1,0000	Valor M² Terreno 163,9797	Valor Venal do Terreno R\$ 40.994,93	
Área Construída 0,0000	Valor Venal Total R\$ 40.994,93	Valor Venal Construção R\$,00		Tipo de Construção CASA ALINHADA/ISOLADA		
Área Construção	Valor M² Construção ,00	Isenção IMUNE		Classe LEV NORMAL		
Valor Venal Terreno R\$ 40.994,93		Valor Venal Construção R\$,00		Valor Venal Total R\$ 40.994,93		
Características						
Características Terreno			Características Imóvel			
Forma: REGULAR			Categoria Proprietário: PARTICULAR			
Posição: BALDIO			Topografia: NORMAL			
Benfeitorias: NENHUMA			Pedologia: NORMAL			
Situação: MEIO DE QUADRA			Tipo Construção: CASA ALINHADA/ISOLADA			
Lixo: 3 POR SEMANA			Cat. de Utilização: RESIDENCIA			
Ano Reforma: 0			Cat. de Ocupação: PART. PROPRIA			
			Ocorrência: LEV NORMAL			



Ficha Cadastral Lote 12 Quadra "N"

 **PREFEITURA DE BOITUVA**
Secretária Municipal de Finanças
Departamento de Tributos e Arrecadação
Av. Tancredo Neves, 01. Centro - CEP 18550-000
#JUNTOSCONSTRUINDOOPORTUNIDADES

Ficha Cadastral

1º Cadastro 1016914-0		Inscrição Cadastral 44142.14.08.0110.00.000		Zona 0	Bairro VIVENDAS DO PARQUE	Data Cadastro 09/02/2017																
recho	Setor 26	Quadra N	Categoria PARTICULAR	Situação Registro	Habite-se 0	Data Habite-se																
Proprietário Proprietário: PREFEITURA DE BOITUVA Responsável: PREFEITURA DE BOITUVA CPF/CNPJ: 000.000.000-00 CPF/CNPJ Responsável: 000.000.000-00 Email:																						
Endereço do Imóvel Logradouro: AL. DOS IPES AMARELOS Número: 0 Loteamento: VIVENDAS DO PARQUE Quadra: N Lote: 12 Matricula: 13.771 Complemento: Edifício: Andar: Apartamento: Bloco: Inscrição Anterior: 0 Logradouro Esquina: Número Esquina: CEP: 18552178																						
Informações do Imóvel Estado Principal: 10,0000 Testada Secundária: 0,0000 Área Terreno: 250,0000 Fração Ideal: 1,0000 Valor M² Terreno: 163,9797 Valor Venal do Terreno: R\$ 40.994,93 Área Construída: 0,0000 Valor Venal Total: R\$ 40.994,93 Valor Venal Construção: R\$,00 Tipo de Construção: CASA ALINHADA/ISOLADA Ano Construção: Valor M² Construção: ,00 Isenção: IMUNE Classe: LEV NORMAL																						
Valor Venal Terreno: R\$ 40.994,93 Valor Venal Construção: R\$,00 Valor Venal Total: R\$ 40.994,93																						
Características <table border="1"> <thead> <tr> <th>Características Terreno</th> <th>Características Imóvel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forma: REGULAR</td> <td>Categoria Proprietário: PARTICULAR</td> </tr> <tr> <td>Posição: BALDIO</td> <td>Topografia: NORMAL</td> </tr> <tr> <td>Benfeitorias: NENHUMA</td> <td>Pedologia: NORMAL</td> </tr> <tr> <td>Situação: MEIO DE QUADRA</td> <td>Tipo Construção: CASA ALINHADA/ISOLADA</td> </tr> <tr> <td>Lixo: 3 POR SEMANA</td> <td>Cat. de Utilização: RESIDENCIA</td> </tr> <tr> <td>Ano Reforma: 0</td> <td>Cat. de Ocupação: PART. PROPRIA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ocorrência: LEV NORMAL</td> </tr> </tbody> </table>							Características Terreno	Características Imóvel	Forma: REGULAR	Categoria Proprietário: PARTICULAR	Posição: BALDIO	Topografia: NORMAL	Benfeitorias: NENHUMA	Pedologia: NORMAL	Situação: MEIO DE QUADRA	Tipo Construção: CASA ALINHADA/ISOLADA	Lixo: 3 POR SEMANA	Cat. de Utilização: RESIDENCIA	Ano Reforma: 0	Cat. de Ocupação: PART. PROPRIA		Ocorrência: LEV NORMAL
Características Terreno	Características Imóvel																					
Forma: REGULAR	Categoria Proprietário: PARTICULAR																					
Posição: BALDIO	Topografia: NORMAL																					
Benfeitorias: NENHUMA	Pedologia: NORMAL																					
Situação: MEIO DE QUADRA	Tipo Construção: CASA ALINHADA/ISOLADA																					
Lixo: 3 POR SEMANA	Cat. de Utilização: RESIDENCIA																					
Ano Reforma: 0	Cat. de Ocupação: PART. PROPRIA																					
	Ocorrência: LEV NORMAL																					



Ficha Cadastral Lote 13 Quadra "N"

PREFEITURA DE BOITUVA
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Tributos e Arrecadação
Av. Tancredo Neves, 01. Centro - CEP 18550-000
#JUNTOSCONSTRUINDOOPORTUNIDADES

Ficha Cadastral

Registro Cadastral					
1º Cadastro 1016915-0	Inscrição Cadastral 44142.14.08.0120.00.000	Zona 0	Bairro VIVENDAS DO PARQUE	Data Cadastro 09/02/2017	
recho	Sector 26	Quadra N	Categoria PARTICULAR	Situação Registro	Habite-se 0
Proprietário					
Proprietário PREFEITURA DE BOITUVA			Responsável PREFEITURA DE BOITUVA		
CPF/CNPJ 000.000.000-00			CPF/CNPJ Responsável 000.000.000-00		Email
Endereço do Imóvel					
Logradouro AL. DOS IPES AMARELOS		Numero 0	Loteamento VIVENDAS DO PARQUE	Quadra N	Lote 13
Complemento		Edifício	Andar	Apartamento	Inscrição Anterior 0
Logradouro Esquina		Numero Esquina 0	CEP 18552178		
Informações do Imóvel					
Área Principal 10,0000	Área Secundária 0,0000	Área Terreno 250,0000	Fração Ideal 1,0000	Valor M² Terreno 163,9797	Valor Venal do Terreno R\$ 40.994,93
Área Construída 0,0000	Valor Venal Total R\$ 40.994,93	Valor Venal Construção R\$,00	Tipo de Construção CASA ALINHADA/ISOLADA		
Valor M² Construção ,00	Isenção IMUNE	Classe LEV NORMAL			
Valor Venal Terreno R\$ 40.994,93		Valor Venal Construção R\$,00		Valor Venal Total R\$ 40.994,93	
Características					
Características Terreno			Características Imóvel		
Forma: REGULAR			Categoria Proprietário: PARTICULAR		
Posição: BALDIO			Topografia: NORMAL		
Benefícios: NENHUMA			Pedologia: NORMAL		
Situação: MEIO DE QUADRA			Tipo Construção: CASA ALINHADA/ISOLADA		
Lixo: 3 POR SEMANA			Cat. de Utilização: RESIDENCIA		
Ano Reforma: 0			Cat. de Ocupação: PART. PROPRIA		
			Ocorrência: LEV NORMAL		



ANEXO – CURRÍCULO DO PERITO

João Batista Corrêa

**Técnico em Transações Imobiliárias Inscrito Creci 2.^a Região São Paulo
CRECI n.º 111.978**

**Avaliador Imobiliário Inscrito No Conselho Nacional de Avaliadores CNA
n.º 11.161**

- **Formação Acadêmica**

Ensino Médio– Supletivo Estado de São Paulo – Concluído em 2010

Técnico em Transações Imobiliária – Escola Brasileira De Ensino a Distância - Concluído em 2011.

Avaliador Imobiliário – Colégio Soer – Concluído 2014

Perito Judicial – CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Concluído 2018

- **Histórico Profissional**

Celeste Imóveis S/S Ltda - Boituva/SP ***01/2010 à Atual***

FUNÇÃO: Diretor Administrativo – Responsável Técnico

Delegado do Município de Boituva do Creci 2.^a Região São Paulo (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) Sub Delegacia de Itu – SP.

Unimar Supermercados(empresa familiar)-Itu/Sp11/2007 à 12/2009

FUNÇÃO: Diretor Administrativo.



Supermercado Center 2000 – Boituva/SP 04/2001 à 08/2007

FUNÇÃO: Gerente Geral de Loja.

Engerauto Veículos Especiais – Tatuí/SP 02/1997 à 03/2001

FUNÇÃO: Gerente PCP.

EX Vereador Gestão 1993 à 1996 – Município de Boituva/SP

Marinha do Brasil – Iperó/SP 12/1987 à 12/1996

FUNÇÃO: Técnico em Planejamento e Controle de Materiais e Mão de Obra.





	SOER Sociedade de Ensino Regional Ltda. Colégio SOER Autorização do Colégio Soer - Portaria DRE 27/03/2007 Publicado DO 28/03/2007 Credenciado e autorizado em Educação a Distância pelo CEE/SP - Parecer 250/10 Autorização dos Cursos de EJA Fundamental e Médio EAD - CEE/SP - Parecer 49/12 Rua Iguatema, 661 - Nova York - Araçatuba - SP - CEP 16018-305 Fone/Fax: (18) 3625-6969/3117-7481/3117-7482 www.colgiosuer.com.br/ contato@colgiosuer.com.br/	
República Federativa do Brasil Estado de São Paulo		
Certificado		
Certificamos que João Batista Corrêa , RG nº. 13.432.991-0 SSP/SP CRECI nº 111978, concluiu o Curso de Avaliador Imobiliário Urbano e Rural, com carga horária de 96 horas, reconhecido no COFECI pela portaria 074/2012, segundo a Resolução - COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo - COFECI nº 001/2011, realizado em Araçatuba no Colégio SOER.		
Araçatuba, 25 de fevereiro de 2014.		
Diretora Profª Maria das Graças Rodrigues de Paula RG: 4.513.256 SSP/SP	Titulado	Secretária Ksallys Daanyls Frederico RG: 29.208.815-2 SSP/SP

	 CRECI - 2ª Região Serviço Público Federal Conselho Regional de Corretores de Imóveis Estado de São Paulo
CERTIFICADO	
O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a	
JOÃO BATISTA CORRÊA	
por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 16/04/2018 e término em 03/05/2018, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.	
São Paulo, 04 de maio de 2018	
Verifique a autenticidade em: ead.creci.org.br/validar Código: 4857-AB97-EEA1-E806-3FFD	 Augusto Viana Neto Presidente



João Batista Corrêa

Rua: João Domingos Barreto, 108 - Centro – Boituva/SP

Tel. Residencial: (15) 3263-1256 / Celular (15) 99660 - 1986

E-mail: celesteimoveis@hotmail.com

61 anos – Casado



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 94B4793D33D543C9BC36D38519517C94		Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: Parecer 702 Prefeitura Municipal de Boituva - Lotes Vivendas - Rev 0.docx		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 35	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 5	Rubrica: 34	Celeste Imóveis S/s Ltda
Assinatura guiada: Ativado		Rua Joaquim Vilac
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Desativado		Vila Teixeira
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		Campinas, 13032-385
		contato@celesteimoveis.com.br
		Endereço IP: 181.217.44.48

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Celeste Imóveis S/s Ltda	Local: DocuSign
14/11/2024 15:09:29	contato@celesteimoveis.com.br	

Eventos do signatário

João Batista Corrêa
celesteimoveis@hotmail.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 181.217.44.48

Registro de hora e data

Enviado: 14/11/2024 15:14:18
Visualizado: 14/11/2024 15:18:55
Assinado: 14/11/2024 15:19:36

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 14/11/2024 15:18:55
ID: 720fc776-ee01-4cfc-8293-703d3a6bc15c

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	14/11/2024 15:14:18
Entrega certificada	Segurança verificada	14/11/2024 15:18:55
Assinatura concluída	Segurança verificada	14/11/2024 15:19:36
Concluído	Segurança verificada	14/11/2024 15:19:36

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Assinado por 1 pessoa: EDSON JOSE MARCUSO
Para verificar a autenticidade do documento, acesse <https://boituva.1doc.com.br/verificacao/1964-4C9F-AF1F-B76A>



CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Owli poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Owli:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: Owli

Para informar seu novo endereço de e-mail a Owli:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Owli:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Owli:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Owli conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Owli durante o curso do meu relacionamento com você.

Assinado por 1 pessoa: EDSON JOSE MARCUSO
Para verificar a autenticidade do documento, acesse <https://boituva.1doc.com.br/verificacao/1964-4C9F-AF1F-B76A>

