



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

PÁGINA

1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	5
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS	6
12 – METODOLOGIA EMPREGADA	6
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	6
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	7
15 – TABELA DAS AMOSTRAS	7
16 – AMOSTRAS ANALISADAS	7
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
18 – ENCERRAMENTO	10
19 – AVALIAÇÃO	10
20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	11
21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL	16

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

26 de setembro de 2023.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do *Dr. Marcos Lara Tortorello*, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 249.247, com escritório na Alameda dos Maracatins nº 1.217, sala 614, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 04089-014.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel localizado na Rua Maria Mari, nº 31 (esquina com a Avenida José André de Moraes, nº 63), apartamento nº 112, no 11º andar do Edifício Santa Rita de Cassia, bairro Jardim Monte Alegre, na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, CEP 06755-390.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial urbano, sendo um apartamento, com as seguintes dimensões:

Área útil = 66,536375m²

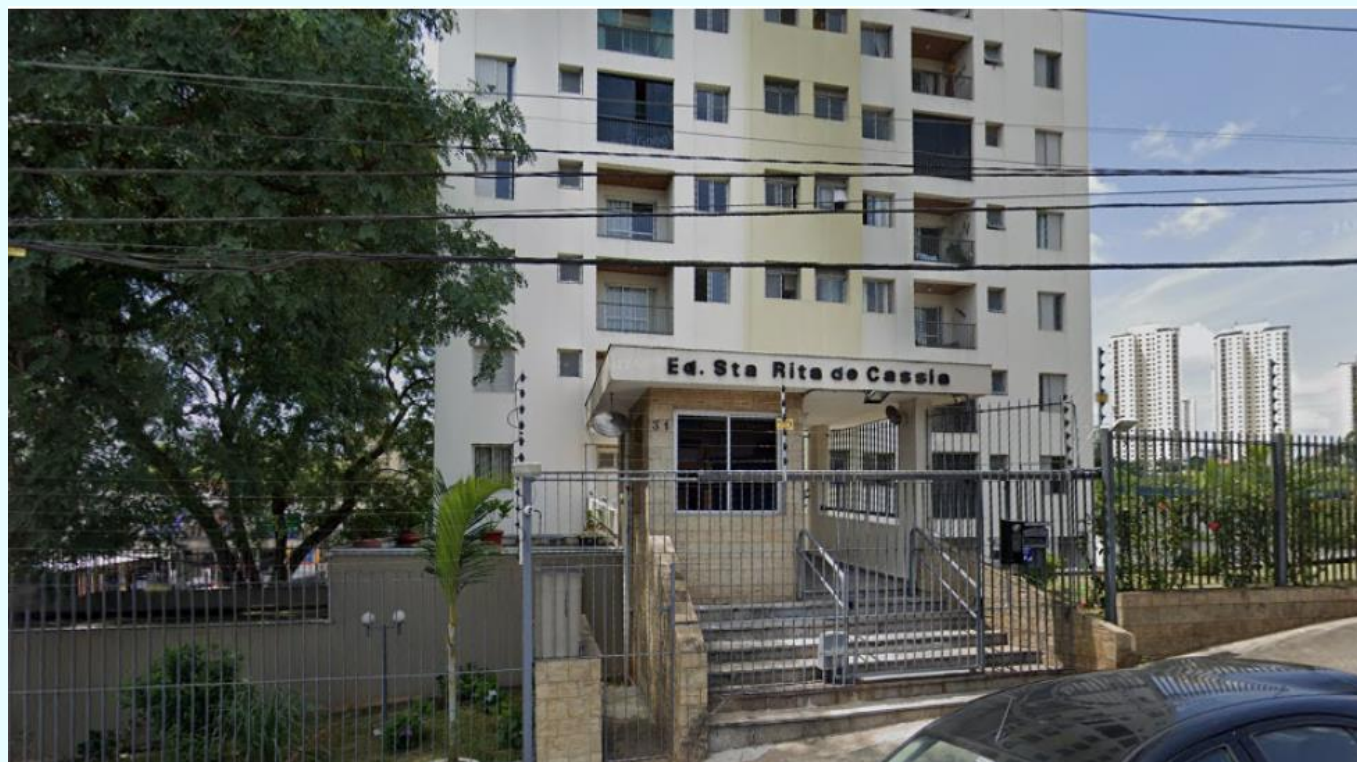
Área comum = 37,739079m²

Área de garagem = 10,690678m² (1 vaga)

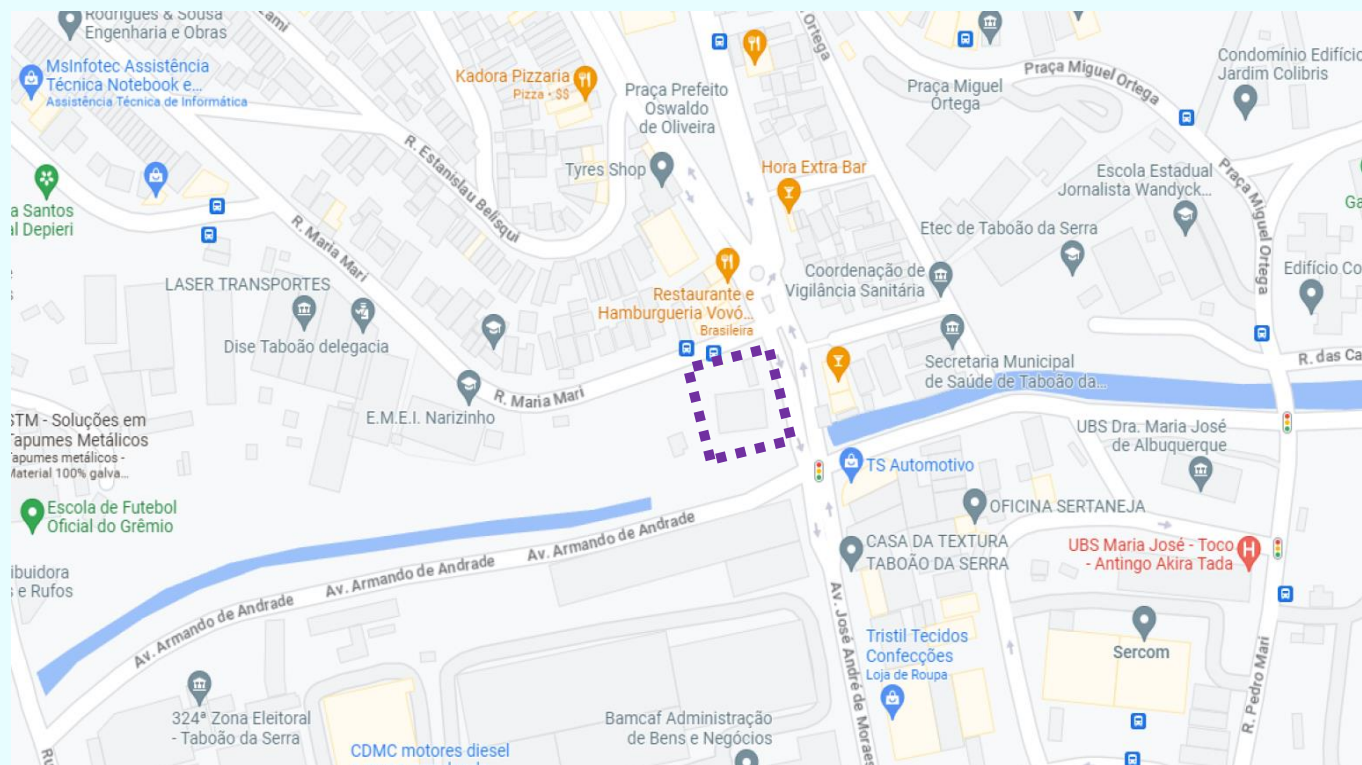
Área total = 114,96613m²

Parte ideal no terreno = 0,017375078%

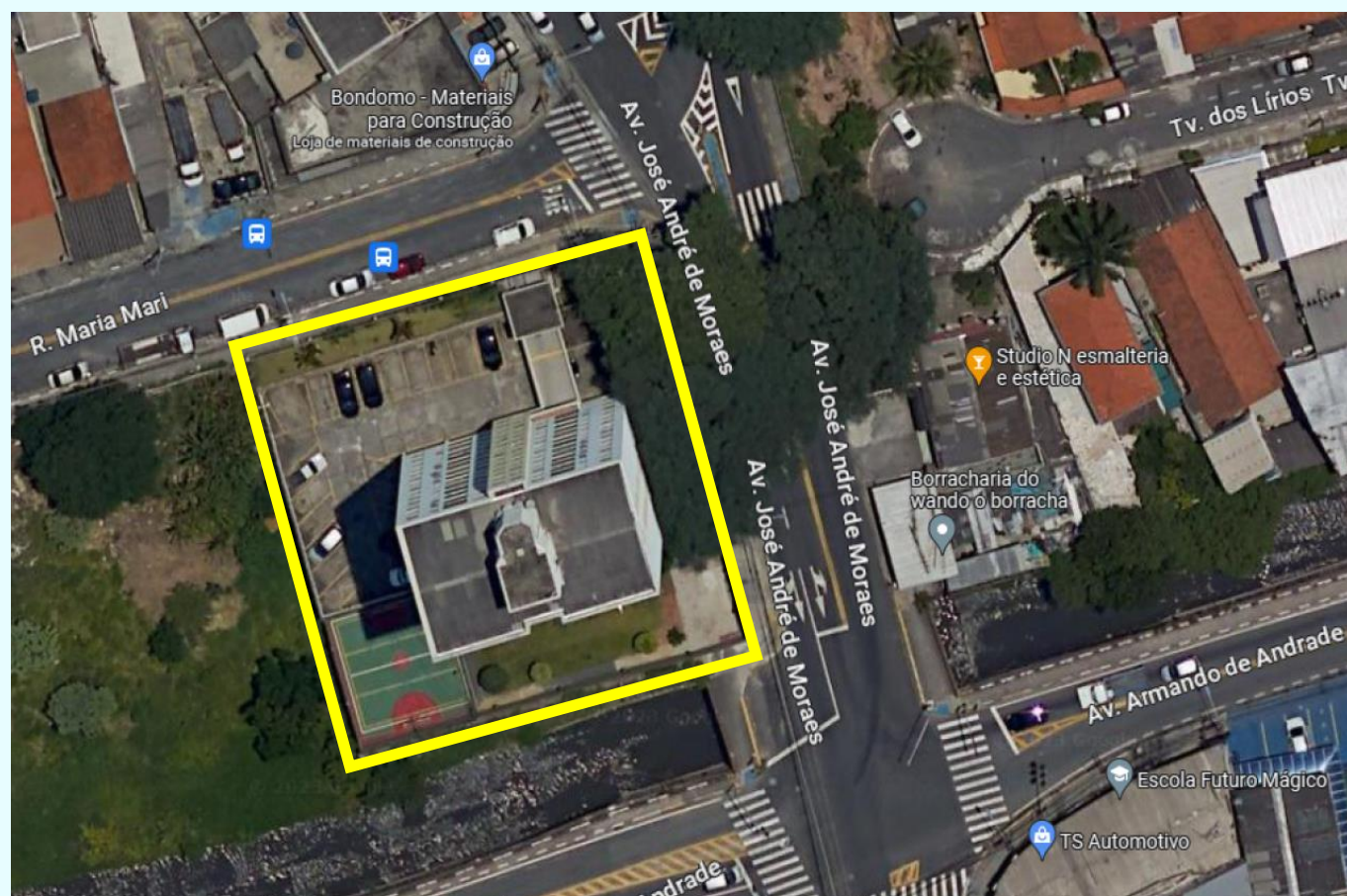
ENTRADA DO EDIFÍCIO SANTA RITA DE CASSIA



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

GUSTAVO AUGUSTO DOS SANTOS, portador do RG nº 29.237.868-3 e inscrito no CPF/MF nº 287.193.488-60.

Obs.: Com Alienação Fiduciária ao Itaú Unibanco S.A.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 624, do Oficial de Registro de Imóveis de Taboão da Serra/SP;
- Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura de Taboão da Serra, cadastro nº 36.23264.22.07.0296.01.047.2.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP
MATRÍCULA 624	FOLHA 01	CNS: 14.841-1 Taboão da Serra - SP, 08 de março de 2010
IMÓVEL: Apartamento nº 112, do Tipo B, localizado no 14º andar, do Condomínio Residencial Santa Rita de Cassia, situado na Rua Maria Mari, esquina com a Avenida José André de Moraes, nº 31, no Jardim Monte Alegre, nesta cidade, contendo: área útil de 66,536375 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 37,739079 metros quadrados, equivalente a 21,181553 metros quadrados de construção, com total de área real de 114,96613 metros quadrados, equivalentes a 95,190335 metros quadrados de construção, fração ideal de terreno de 28,6967 metros quadrados, correspondentes ao coeficiente de proporcionalidade de 0,017375078% do terreno, participa com o coeficiente de proporcionalidade de 0,17375078% com o custeio das despesas de coisas comuns. A esse apartamento cabe o direito a uma vaga de garagem, indeterminada, localizada no 1º ou 2º subsolo, com a área comum de divisão não proporcional de 4,0228392 metros quadrados, equivalente a 0,8045678 metros quadrados de construção, com total de área real de 10,690678 metros quadrados, equivalente a 7,472407 metros quadrados de construção, confrontando-se, de quem da Rua Maria Mari olha para o edifício: na frente com o apartamento nº 114 e caixa do elevador; no lado direito com a área livre de recuo lateral do prédio; no lado esquerdo com o hall de entrada, caixa do elevador e apartamento nº 111; e, nos fundos, com a área livre de recuo do fundo do prédio. Código Cadastral Municipal: 36.23264.22.07.0296.01.047.2 Proprietário: SANDRO DE SOUZA BECKER, brasileiro, separado, supervisor, portador do RG.nº 35.991.287-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF.nº 518.123.470-49, residente e domiciliado na Rua Uruguai, nº 260, na cidade de Taboão da Serra-SP. Registro anterior: Registro nº 07, na Matrícula nº 85.920, aos 29 de novembro de 2007, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Itapeverica da Serra-SP.  Clodoaldo Pereira da Lucena Escrevente  Rodrigo Felix Rodrigues Oficial Substituto Av.1/624 - É procedido nesta data o transporte do Registro nº 08, da matrícula nº 85.920, do Livro 02 de Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Itapeverica da Serra-SP., procedido aos 29 de novembro de 2007, para constar o seguinte: Conforme Instrumento Particular de 22/11/2007, o proprietário SANDRO DE SOUZA BECKER, já qualificado, deu este imóvel em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3 e 4, na cidade de Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF.nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$35.000,95, que será paga em 240 prestações, com taxa anual de juros nominal de 8,1600%, e, efetiva de 8,4722%, com prestação inicial num valor de R\$427,44,		

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de Taboão da Serra pelo número:

36.23264.22.07.0296.01.047.2

Conforme certidão da Prefeitura para o exercício 2023, constam os seguintes dados para o imóvel avaliando:

Área do Terreno	1.651,60m ²
Área Construída	114,90m ²
Valor Venal do Imóvel	R\$ 229.611,17



PREFEITURA MUNICIPAL DE TABOÃO DA SERRA
SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



Nro. :25570/2023

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Inscrição cadastral: 362326422070296010472
Proprietário: GUSTAVO AUGUSTO DOS SANTOS
Compromissário:
Endereço: MARIA MARI 00031 APT0/112 JD MONTE ALEGRE Cep : 06755-390

Logradouro 2:

Quadra: 000000 Lote: Loteamento: AREA NAO LOTEADA

Área do terreno: 1.651,60 Área construída: 114,90

Valor Venal do terreno: 28.790,10

Valor Venal da construção: 200.821,07

Valor Venal do Excesso: 0.00

Valor Venal total: 229.611,17

O Departamento de Cadastro Imobiliário certifica que a unidade imobiliária acima identificada foi lançada para o Imposto Predial e Territorial Urbano referente ao exercício de 2023 pelo valor venal acima indicado.

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado no município de Taboão da Serra, na Zona Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, bem próximo à Rodovia Régis Bittencourt, a aproximadamente 20 km do centro da capital paulista. O imóvel avaliando está localizado no bairro Jardim Monte Alegre, a menos de 2 km do centro de Taboão da Serra. Tem fácil acesso a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, hospitais, clínicas, igrejas, e em suas imediações tem à disposição mercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércio em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de energia elétrica, gás, água, esgoto e telecomunicações.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 3.939,39 à R\$ 4.640,63, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 4.247,00 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM MONTE ALEGRE, TABOÃO DA SERRA/SP				
APARTAMENTO COM 66,536375 m ² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	BAIRRO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M ²
Taboão da Serra/SP	Jardim Monte Alegre	R\$ 260.000,00	66,00 m ²	R\$ 3.939,39
Taboão da Serra/SP	Jardim Monte Alegre	R\$ 269.000,00	66,00 m ²	R\$ 4.075,76
Taboão da Serra/SP	Jardim Monte Alegre	R\$ 280.000,00	66,00 m ²	R\$ 4.242,42
Taboão da Serra/SP	Jardim Monte Alegre	R\$ 260.000,00	60,00 m ²	R\$ 4.333,33
Taboão da Serra/SP	Jardim Monte Alegre	R\$ 297.000,00	64,00 m ²	R\$ 4.640,63

16. AMOSTRAS ANALISADAS



**Ana**
Proprietário do imóvel
Visto por último há mais de um dia

Ótima Oportunidade 10 Andar Com Excelente Vista.
Rua Maria Mari - Jardim Monte Alegre, Taboão da Serra - SP

Valor de venda

R\$ 260.000

Envie mensagem

Condomínio	R\$ 583
IPTU	R\$ 1.200
Valor por m ²	R\$ 3.939

66 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Situado na Rua Maria Mari n 31 paralela a Avenida José André de Moraes, o Condomínio Residencial Santa Rita de Cassia oferece uma localidade diferenciada, próximo ao centro do município de Taboão da Serra, no Jardim Monte Alegre. Em um dos principais bairros residenciais do Município de Taboão da Serra, o Jardim Monte Alegre oferece facilidade para o condômino obter transportes e serviços públicos (próximo a Prefeitura), com variedade de comércios na própria Avenida José André de Moraes. Facilidade em acessar as principais vias da Região como a Rodovia Regis Bittencourt, Rodovia Raposo Tavares, Avenida Francisco Morato, Avenida Eliseu de Almeida, Estrada do Campo Limpo e Rodoanel. Condomínio Residencial Santa Rita de Cassia possui portaria 24 h. remota, salão de festas, brinquedoteca, playground, quadra, bicicletário e jardim.



**Apartamento à venda com 2 quartos R\$
269.000 66 m²
Rua Maria Mari, 31 - Jardim Monte Alegre,
Taboão da Serra - SP**

Anúncio

Apartamento para venda em Taboão da serra no condomínio Santa Rita

Vende-se apartamento está localizado no bairro Jardim Monte Alegre tem 66 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro. Contem armários planejados em todos ambientes, Sala com estante tipo home office Rack, com painel de TV, Cozinha com cooktop e Forno,

Jardim Monte Alegre Lindo Apto 66M2 - Jardim Monte Alegre

Venda			R\$ 280.000
Condomínio			R\$ 501/mês
IPTU			R\$ 85/mês
2 quartos	2 banheiros	1 vaga	
66m²			



Apartamento 66 m², muito bem distribuídos. 2 dormitórios sendo 1 com planejados. 2 banheiros, ampla área de serviço, cozinha com planejados, sala de estar ampla, 1 vaga de garagem, quadra poliesportiva, playground. Excelente localização próximo a diversos comércios na região, 200 mts do Colégio Adventista, transporte público e Centro Taboão da Serra. Não perca esta oportunidade, agende uma visita e venha conferir!!!



Weber Imóveis - Imobiliária em Taboão da Serra, Cotia e Butantã
(11) 4787-2840 / (11) 4558-2737 / (11) 94033-2243 / (11) 4243-2381
<https://www.weberimoveis.com.br/>



Venda
R\$ 260.000,00

[Clique aqui para entrar em contato](#)

Ref.: LA7309

VENDA

APARTAMENTO

Taboão da Serra, SP - Jardim Monte Alegre

2 dormitórios 1 banheiro

1 vaga

60 m² útil / 60 m² total

[Agendar uma visita](#)

Fotos

Jardim Monte Alegre

Lindo! Todo reformado repleto de planejados!

Venda		R\$ 297.000
Condomínio		R\$ 350/mês
IPTU		R\$ 1.300/ano
2 quartos	1 banheiro	1 vaga
64m²		



Vende-se lindo apartamento no Jardim Monte Alegre - Taboão da Serra, bem distribuído em 64 metros quadrados totalmente reformado com 2 dorm, sala, cozinha, 2 banheiros, 2 vagas, muitos meios de transportes e comércios por perto e tudo pronto para financiar.



Weber Imóveis - Imobiliária em Taboão da Serra, Cotia e Butantã
(11) 4787-2840 / (11) 4558-2737 / (11) 94033-2243 / (11) 4243-2381
<https://www.weberimoveis.com.br/>

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de apartamentos para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 26 de setembro de 2023, composto de 16 (dezesesseis) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 4.247,00. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua Maria Mari, nº 31 (esquina com a Avenida José André de Moraes, nº 63), apartamento nº 112, no 11º andar do Edifício Santa Rita de Cassia, Jardim Monte Alegre, na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, CEP 06755-390, corresponde a **R\$ 282.580,00 (duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos e oitenta reais).**///

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 112, 11º andar do Edifício Santa Rita de Cassia, situado na Rua Maria Mari, nº 31 (esquina com a Avenida José André de Moraes, nº 63), Jardim Monte Alegre, na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, CEP 06755-390.

VALOR AVALIADO: R\$ 282.580,00 (duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos e oitenta reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: *Setembro/2023*


POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP	
MATRÍCULA	FOLHA	CNS: 14.841-1	
624	01	Taboão da Serra - SP, 08 de março de 2010	
IMÓVEL: Apartamento nº 112, do Tipo B, localizado no 14º andar, do Condomínio Residencial Santa Rita de Cassia, situado na Rua Maria Mari, esquina com a Avenida José André de Moraes, nº 31, no Jardim Monte Alegre, nesta cidade, contendo: área útil de 66,536375 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 37,739079 metros quadrados, equivalente a 21,181553 metros quadrados de construção, com total de área real de 114,96613 metros quadrados, equivalentes a 95,190335 metros quadrados de construção, fração ideal de terreno de 28,6967 metros quadrados, correspondentes ao coeficiente de proporcionalidade de 0,017375078% do terreno, participa com o coeficiente de proporcionalidade de 0,17375078% com o custeio das despesas de coisas comuns. A esse apartamento cabe o direito a uma vaga de garagem, indeterminada, localizada no 1º ou 2º subsolo, com a área comum de divisão não proporcional de 4,0228392 metros quadrados, equivalente a 0,8045678 metros quadrados de construção, com total de área real de 10,690678 metros quadrados, equivalente a 7,472407 metros quadrados de construção, confrontando-se, de quem da Rua Maria Mari olha para o edifício: na frente com o apartamento nº 114 e caixa do elevador; no lado direito com a área livre de recuo lateral do prédio; no lado esquerdo com o hall de entrada, caixa do elevador e apartamento nº 111; e, nos fundos, com a área livre de recuo do fundo do prédio. Código Cadastral Municipal: 36.23264.22.07.0296.01.047.2 Proprietário: SANDRO DE SOUZA BECKER, brasileiro, separado, supervisor, portador do RG.nº 35.991.287-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF.nº 518.123.470-49, residente e domiciliado na Rua Uruguai, nº 260, na cidade de Taboão da Serra-SP. Registro anterior: Registro nº 07, na Matrícula nº 85.920, aos 29 de novembro de 2007, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Itapeverica da Serra-SP.  Clodoaldo Pereira de Lucena Escrevente  Rodrigo Felix Rodrigues Oficial Substituto Av.1/624 - É procedido nesta data o transporte do Registro nº 08, da matrícula nº 85.920, do Livro 02 de Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Itapeverica da Serra-SP., procedido aos 29 de novembro de 2007, para constar o seguinte: Conforme Instrumento Particular de 22/11/2007, o proprietário SANDRO DE SOUZA BECKER, já qualificado, deu este imóvel em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3 e 4, na cidade de Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF.nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$35.000,95, que será paga em 240 prestações, com taxa anual de juros nominal de 8,1600%, e, efetiva de 8,4722%, com prestação inicial num valor de R\$427,44,			

MATRÍCULA

624

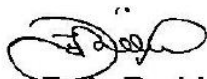
FOLHA

01

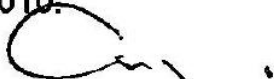
verso

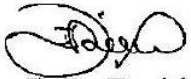
com as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento. Nihil. Taboão da Serra-SP, 08 de março de 2010.


Clodoaldo Pereira de Lucena
Escrivente


Rodrigo Felix Rodrigues
Oficial Substituto

Av.2/624 - Prenotação nº 790, aos 12 de fevereiro de 2010. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Pelo Ofício nº 1888/GICOPSP, expedido aos 21 de dezembro de 2009, é feita averbação para constar que após a devida intimação do devedor fiduciário SANDRO DE SOUZA BECKER, já qualificado, decorrido o prazo legal sem a purgação da mora objeto da alienação fiduciária constante da averbação nº 1 desta matrícula, e, à vista da prova de pagamento do imposto de transmissão, conforme previsto no §1º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, fica **CONSOLIDADA** a propriedade deste imóvel em nome da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S/A - CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$ 64.529,00. Taboão da Serra-SP, 08 de março de 2010.


Clodoaldo Pereira de Lucena
Escrivente


Rodrigo Felix Rodrigues
Oficial Substituto

R.3/624 - Prenotação nº 18.022, em data de 22 de maio de 2013. **ARREMATACÃO** - Conforme Carta de Arrematação expedida em 09 de agosto de 2011 na cidade de São Paulo-SP, no leilão extrajudicial realizado na mesma data, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, foi **arrematado** pelo valor de R\$141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais) por **JOSÉ MARCOS DOS SANTOS**, brasileiro, professor, portador do RG nº 7.179.310-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 805.425.578-00, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com **JOICE RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileira, recepcionista, portadora do RG nº 7.180.036-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 146.279.558-71, residentes e domiciliados na Rua Otavio Modolin nº 183, Jardim Rosa Maria, em São Paulo-SP. Foram apresentadas em nome da empresa transmitente a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 000232013-23001305, emitida em 08 de fevereiro de 2013, válida até 07 de agosto de 2013, e a certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

624

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP

CNS. 14.841-1

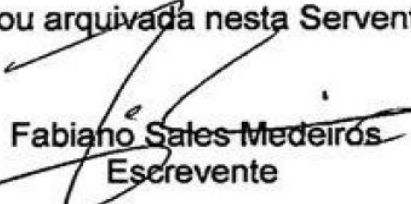
Taboão da Serra - SP 11 de junho de 2013

8CF9.6630.B107.4991, emitida em 21 de maio de 2013, válida até 17 de novembro de 2013. Taboão da Serra-SP, 11 de junho de 2013.


Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente


Tiago Henrique Martins
Escrevente Autorizado

R.4/624 - Prenotação nº 22.510, em data de 14 de abril de 2014. **VENDA E COMPRA** - Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, com caráter de escritura pública, firmado na cidade de São Paulo-SP, em 31 de março de 2014, na forma das Leis nº 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, os proprietários, **JOSÉ MARCOS DOS SANTOS** e sua esposa **JOICE RODRIGUES DOS SANTOS**, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a **GUSTAVO AUGUSTO DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 29.237.868-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 287.193.488-60, residente e domiciliado na Rua Maria Mari nº 31, apto. nº 112, Jardim Monte Alegre, nesta cidade, pelo preço de R\$300.000,00 (trezentos mil reais). Consta do contrato que do valor da compra e venda, a quantia de R\$75.000,00 refere-se a recursos próprios e R\$225.000,00 refere-se ao financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S.A. Uma via do referido contrato ficou arquivada nesta Serventia. Taboão da Serra-SP, 22 de abril de 2014.


Fabiano Sales Medeiros
Escrevente


Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

R.5/624 - Prenotação nº 22.510, em data de 14 de abril de 2014. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme contrato referido no registro anterior sob o nº 04, o proprietário, **GUSTAVO AUGUSTO DOS SANTOS**, já qualificado, deu o imóvel objeto desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, em São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R\$241.850,00, que deverá ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$2.556,05. Vencimento do primeiro encargo

Continua no verso.

MATRÍCULA

624

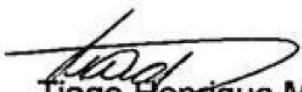
FICHA

02

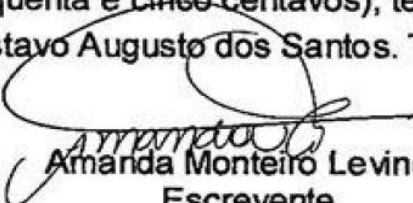
verso

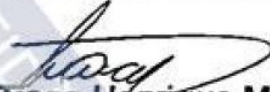
mensal: 30 de abril de 2014. Enquadramento da operação: SFH. Juros à taxa nominal de 10,9349% a.a. e efetiva de 11,5000% a.a. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$300.000,00. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Taboão da Serra-SP, 22 de abril de 2014.


Fabiano Sales Medeiros
Escrevente


Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.6/624 - Prenotação nº 48.339, em data de 18 de outubro de 2018. **PENHORA** - Conforme certidão de penhora expedida em 17 de outubro de 2018 pela 3ª Vara Cível desta comarca, protocolo online PH000235836, autos nº 1003559-71.2017.8.26.0609 da ação de execução civil movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA RITA DE CASSIA, inscrito no CNPJ/MF nº 74.322.868/0001-44, em face de GUSTAVO AUGUSTO DOS SANTOS, já qualificado, é procedida a presente averbação para constar que os direitos de devedor fiduciante do imóvel objeto desta matrícula foram **PENHORADOS** para garantia da dívida de R\$8.990,55 (oito mil, novecentos e noventa reais e cinquenta e cinco centavos), tendo sido nomeado depositário o devedor fiduciante Gustavo Augusto dos Santos. Taboão da Serra-SP, 26 de outubro de 2018.


Amanda Monteiro Levino
Escrevente


Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.7/624 - Prenotação nº 67.557, em data de 02 de setembro de 2022. **PENHORA** - Conforme requerimento firmado na cidade de Londrina-PR, em 01 de setembro de 2022, e termo de penhora expedido pela 2ª Vara Cível - Foro Regional XV Butantã, da Comarca de São Paulo-SP em 05 de abril de 2021, autos nº 1000070-32.2017.8.26.0704 da ação de Execução de Título Extrajudicial movida por PALHANO FOMENTO COMERCIAL LTDA., inscrito no CNPJ/MF nº 20.596.354/0001-58, em face de GUSTAVO AUGUSTO DOS SANTOS, já qualificado, e demais documentos arquivados, é procedida a presente averbação

continua na ficha 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

624

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP

CNS : 148-411

Taboão da Serra - SP

12 de Setembro de 2022

para constar que os direitos de devedor fiduciante do imóvel objeto desta matrícula foram **PENHORADOS** para garantia da dívida de R\$189.675,97 (cento e e oitenta e nove mil, seiscentos e setenta e cinco reais e noventa e sete centavos), tendo sido nomeado depositário o devedor fiduciante Gustavo Augusto dos Santos. Selo digital: 148411331000000013513722X. Taboão da Serra, 12 de setembro de 2022

Nilson Dalagnol Junior
Escrivente

Daniel Lago Rodrigues
Oficial

W. REGISTRADORES. ONR.ORG.BR

PARA SIMPLES CO
WWW.CO

21. ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TABOÃO DA SERRA
SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO****Nro. :25570/2023****CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Inscrição cadastral: 362326422070296010472
Proprietário: GUSTAVO AUGUSTO DOS SANTOS
Compromissário:
Endereço: MARIA MARI 00031 APTO/112 JD MONTE ALEGRE Cep : 06755-390

Logradouro 2:**Quadra: 000000****Lote:****1.651,60****Loteamento: AREA NAO LOTEADA****Área do terreno:****Área construída:****114,90****Valor Venal do terreno: 28.790,10****Valor Venal da construção: 200.821,07****Valor Venal do Excesso: 0,00****Valor Venal total: 229.611,17**

O Departamento de Cadastro Imobiliário certifica que a unidade imobiliária acima identificada foi lançada para o Imposto Predial e Territorial Urbano referente ao exercício de 2023 pelo valor venal acima indicado.

Fica ressalvado, entretanto, o direito que cabe ao Departamento de Cadastro Imobiliário, de, a qualquer momento, verificar, apurar e corrigir eventuais divergências cadastrais que possam alterar os valores venais acima citados.

Certidão válida por 120 (Cento e Vinte) dias

Certidão emitida no dia 26/09/2023 às 11:46:13 (Hora e data de Brasília)

A veracidade desta certidão esta condicionada a verificação de sua cópia original na internet, no endereço <http://www.atende.ts.sp.gov.br>

Número de controle :d0132f61e82d3a60f5ffcd0db0b702

///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///