

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - SETEMBRO 2025

Foto 01 - Vista do Empreendimento



ENDEREÇO

**Rua Vicente Carducho, 249 – Condomínio Hortência
CEP 05864-220
Jardim Remo – São Paulo – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	15
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	22
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	22
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	23
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	24
15. CONCLUSÃO	25
16. ASSINATURA/QR CODE CERTIFICADOR.....	27
17. ABREVIATURAS	28
18. CURRÍCULO	29
19. ANEXOS.....	31

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Condomínio Hortência - CNPJ: 47.190.936/0001-96
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 25 de setembro de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 24 de setembro de 2025
- 1.4 - Finalidade: Este documento destina-se exclusivamente ao uso no processo **1045185-04.2024.8.26.0002** não podendo ser atribuído a terceiros a utilização, exceto por determinação judicial.
- 1.5 - Objetivo: Avaliação Mercadológica do imóvel de matrícula **476.394** cujo os direitos contratuais estão penhorados nos autos deste processo.
- 1.6 - Categoria do IA: Apartamento Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 3 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - Osubscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula **476.394** junto ao 11º Registro de Imóveis de São Paulo.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos, fui recebido pelo Sr. Jurandir (Subsindico), representante da parte autora, que me acompanhou e franqueou meu acesso as dependências do empreendimento.

4.2 - Da unidade avalianda não foi possível adentrá-la, pois não compareceu a parte requerida, fato esse que não impediu a realização do trabalho, uma vez que se trata de avaliação de unidade autônoma, onde todas as demais são semelhantes no que tange a idade, padrão de construção e metragens. Dito isso, a vistoria se deu por **paradigma** na unidade **125** do bloco 02, que dispõe de sala de estar, hall de circulação, cozinha, área de serviços, banheiro e dois dormitórios, totalizando **44,18m²** de área privativa.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

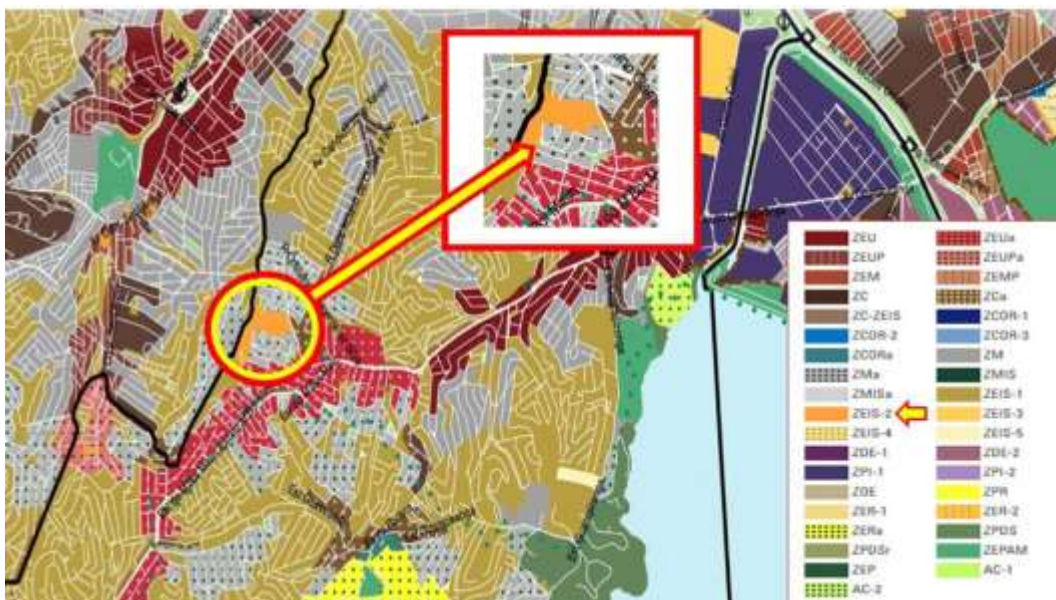
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado em empreendimento residencial de apartamentos, com 456 unidades autônomas dividido em 3 torres, 66 vagas de garagem descobertas, bicicletário, salão de festas, brinquedoteca, salão de jogos, mini mercado, lavanderia, playground, espaço pet, praça, portaria com controle de acesso, monitoramento por câmeras e serviço de jardinagem e zeladoria. Cada torre dispõe de dois elevadores.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O Jardim Remo está localizado na região do Campo Limpo, zona sul de São Paulo, próximo da Estrada M'boi Mirim, onde conta com comércio local, transporte público, rede de água/esgoto/energia elétrica, coleta de lixo, escolas, creches, UBS e CEU, no que tange a infraestrutura.

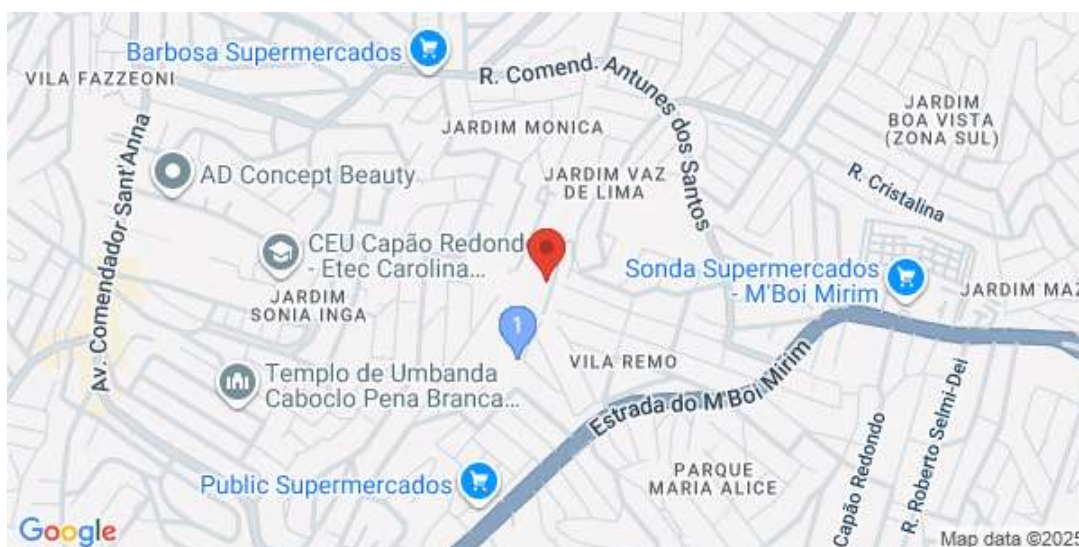
6.2 - De acordo com o plano diretor municipal a região está inserida em zoneamento ZEIS (Zona especial de interesse social).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 166.249.0125-9 (em área maior)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista do Empreendimento



Foto 03 - Entrada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - Portaria



Foto 05 - Vista interna



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 – Praça/academia



Foto 07 - Salão de festas



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - Torre 02



Foto 09 - Vista elevador



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - Entrada imóvel avaliando



Foto 11 - Relógio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 - Imóvel paradigma



Foto 13 - Imóvel paradigma



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 - Imóvel paradigma

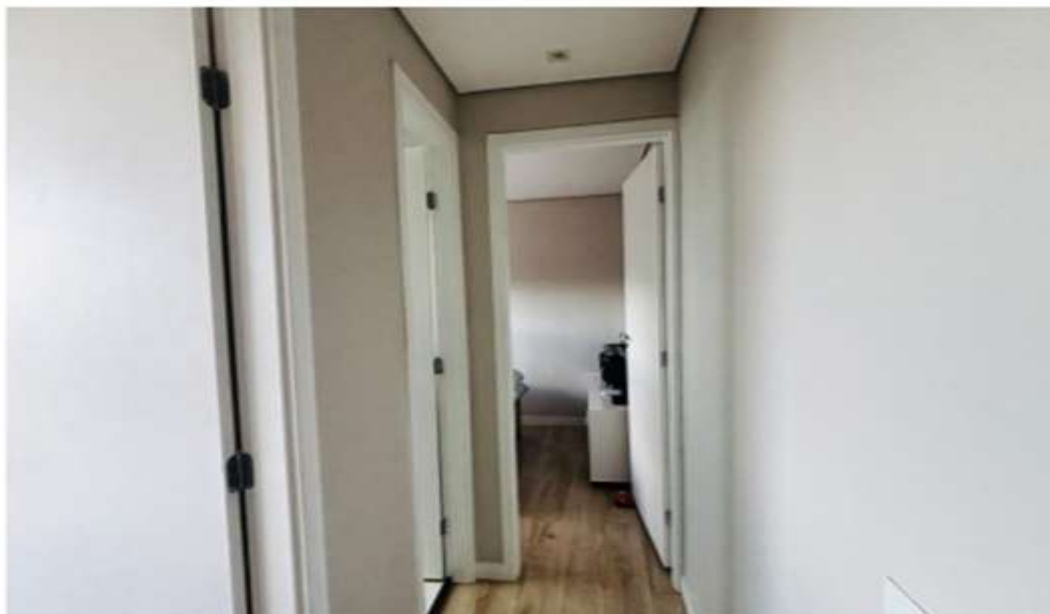
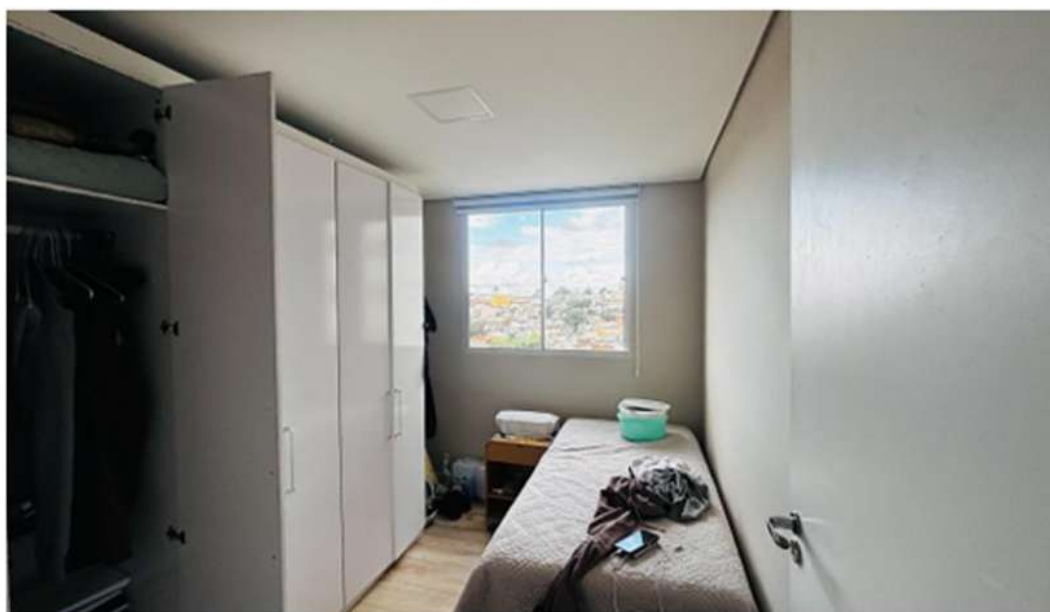


Foto 15 - Imóvel paradigma



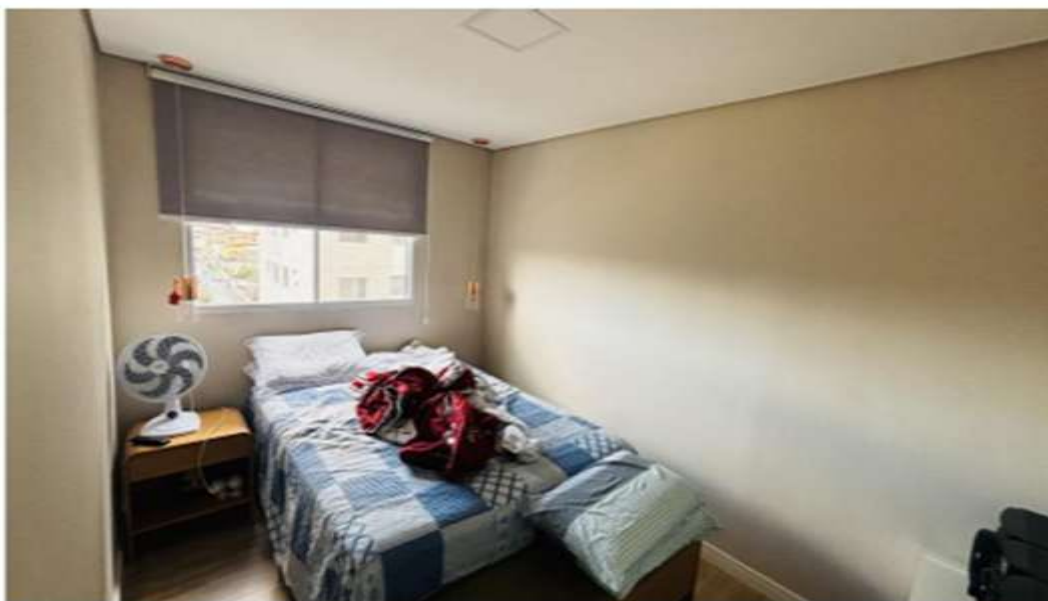
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - Imóvel paradigma



Foto 17 - Imóvel paradigma



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Marzino Imóveis (www.marzinoimoveis.com.br/2745/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-remo-sao-paulo-sp)

R₁ – Valor R\$ 234.000,00 – com 42.00 m². Custo por m² R\$ 5.571,43 (cinco mil quinhentos e setenta e um reais e quarenta e três centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Foxter Imobiliária (www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/745330)

R₂ – Valor R\$ 270.000,00 – com 44.00 m². Custo por m² R\$ 6.136,36 (seis mil cento e trinta e seis reais e trinta e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Lopes Invest House (<https://investhouse.lopes.com.br/imovel/REO1127586/venda-apartamento-1-quarto-sao-paulo-campo-limpo?listFrom=busca&listPosition=2>)

R₃ – Valor R\$ 234.000,00 – com 44.00 m². Custo por m² R\$ 5.318,18 (cinco mil trezentos e dezoito reais e dezoito centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Mirantte Imóveis (www.mirantte.com.br/imoveis/apartamento-para-comprar-vila-remo-sao-paulo-sp-400837)

R₄ – Valor R\$ 238.500,00 – com 44.00 m². Custo por m² R\$ 5.420,45 (cinco mil quatrocentos e vinte reais e quarenta e cinco centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Lopes Invest House (<https://mobi.lopes.com.br/imovel/REO1010616/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-campo-limpo>)

R₅ – Valor R\$ 279.900,00 – com 44.00 m². Custo por m² R\$ 6.361,36 (seis mil trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Prohabitar Imóveis (www.prohabitar.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-44-m/AP5316-PRPN)

R₆ – Valor R\$ 288.000,00 – com 44.00 m². Custo por m² R\$ 6.545,45 (seis mil quinhentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Foxter Imobiliária (www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/713310)

R₇ – Valor R\$ 306.000,00 – com 44.00 m². Custo por m² R\$ 6.954,55 (seis mil novecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes no mesmo empreendimento a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R\$ 234.000,00	42,00	5.571,43
2	R\$ 270.000,00	44,00	6.136,36
3	R\$ 234.000,00	44,00	5.318,18
4	R\$ 238.500,00	44,00	5.420,45
5	R\$ 279.900,00	44,00	6.361,36
6	R\$ 288.000,00	44,00	6.545,45
7	R\$ 306.000,00	44,00	6.954,55
Média Preço m²			6.043,97

VM = R\$ 6.043,97

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 6.043,97	44.18 m ²	R\$ 267.022,59

14.2 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador poderá acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Vicente Carducho, 249 - Condomínio Hortência, Município de São Paulo – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

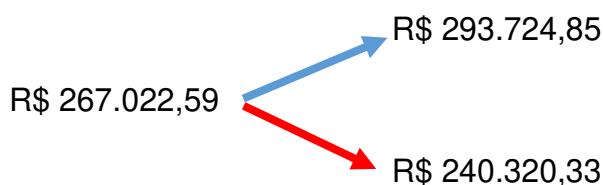
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 6.043,97	44,18	R\$ 267.022,59

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é **de R\$ 267.022,59 (Duzentos e sessenta e sete mil, vinte e dois reais e cinquenta e nove centavos).**

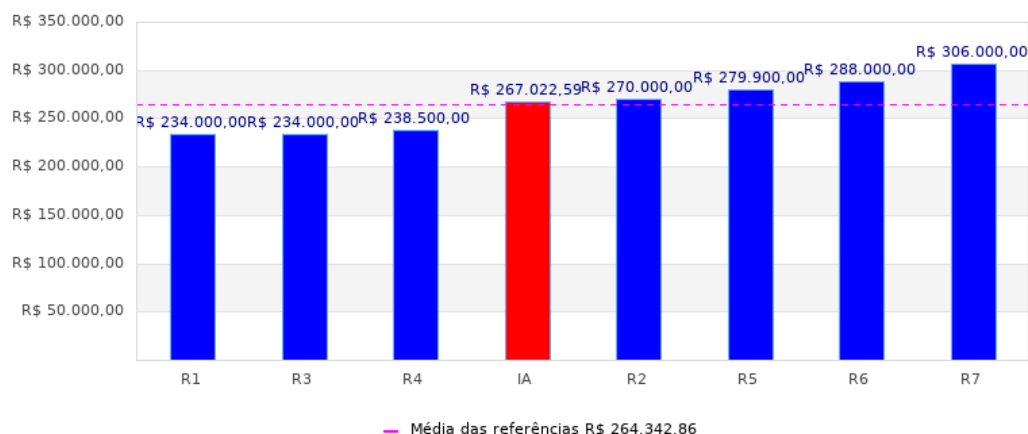
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.



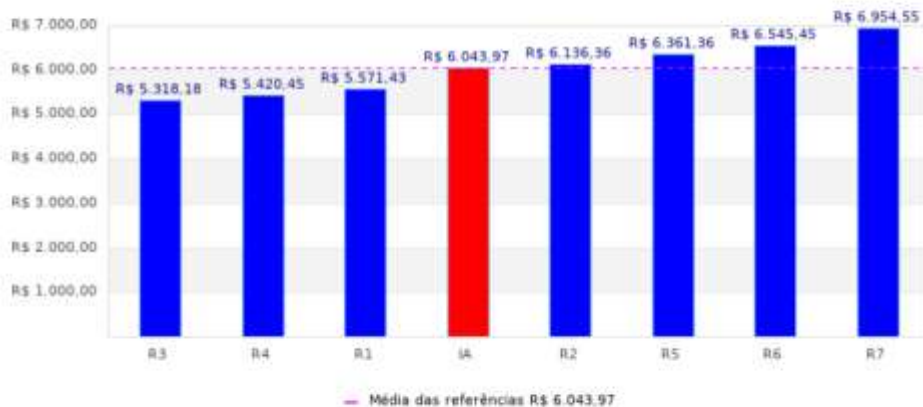
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 25 de setembro de 2025



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECI SP nº 150.888

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapequerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapequerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapequerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXOSLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

476.394

ficha

01

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 04, localizado no pavimento térreo do **BLOCO 3**, integrante do empreendimento denominado **"HORTÊNCIA"**, situado na Rua Vicente Carducho, 249, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 44,180m², a área comum de 33,610m², (sendo 14,260m² de área coberta e 19,350m² de área descoberta), área total edificada de 58,440m², perfazendo a área total de 77,790m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0,002249. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.379, feito na matrícula nº 144.824, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 166.249.0125-9, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **MARLI ALEXANDRE DA SILVA**, RG nº 300898162-SSP/SP, CPF/MF nº 216.173.388-50, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Talamanca, nº 29, Jardim Souza.

REGISTROS ANTERIORES:- R.639/Matr. 144.824, feito em 04/03/2021; e R.1.683/Matr. 144.824, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: A84E092C8180C82F73939D27DCCD8A70

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/476.394: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.391.325 - 11/01/2022)

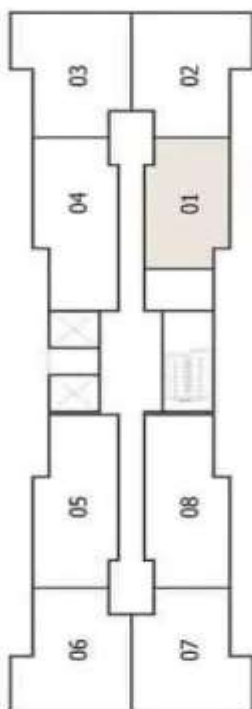
A) Conforme registro nº 11, feito em 14 de agosto de 2018, na matrícula nº 144.824, deste Serviço registral, verifica-se que pela carta de adjudicação de 29 de junho de 2018, do 6º Tabelião de Notas desta Capital, expedido à vista do processo nº 1012044-45.2018.8.26.0053, da 15ª Vara da Fazenda Pública Foro Central Fazenda Pública/Acidentes, desta Capital, da ação de desapropriação movida pela COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO-SABESP, em face de DINÁ WINCKLER SIMÕES DA SILVA, viúva, RICARDO WINCKLER SIMÕES DA SILVA, casado com ELIZÂNGELA PASSOS NUNES; FÁBIO WINCKLER SIMÕES DA SILVA, casado com REJANE VALÉRIA DE OLIVEIRA WINCKLER SIMÕES DA SILVA; SHEILA WINCKLER SIMÕES DA SILVA, solteira; e PATRÍCIA WINCKLER SIMÕES DA SILVA, solteira, e conforme sentença de 25/04/2018, transitado em julgado, **foi instituída servidão de passagem** referente a faixa de terra em um terreno situado na Rua Vicente Carducho, bairro Capão Redondo ou Tuparoquera, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, representada no desenho Sabesp TGA-151/15, a **Área 2**: (8-9-10-11-5-6-12-13-8) = 763,68m², encerrando uma área de 763,68m²; mediante indenização de R\$161.000,00, inclusive o valor do imóvel da matrícula nº 37.581; **B)** Conforme averbação nº 18, feita em 26 de agosto de 2019, na matrícula nº 144.824, deste Serviço registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 02 de agosto de 2019, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"HORTÊNCIA"**, promovida pela proprietária e

- Continua no verso -

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Plantas do Hortência



Pavimento Térreo- 01 Dormitório meio



ESCALA GRÁFICA