



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS URBANOS, RURAIS
E BENS MÓVEIS



1. SOLICITANTE:

À COMPATH SISTEMAS LTDA.

CNPJ nº 71.739.718/0001-42

Rua Ponta Porã 1183, Vila Ipojuca, São Paulo/SP- CEP 05058-001

2. AVALIADORA:

Kátia Ferreira de Souza, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 94.100- F, Perita Judicial Credenciada no ano 2019, domiciliada à Rua 11 B, nº 102 Vista Alegre, Campos do Jordão, SP, na qualidade de Avaliadora Imobiliária contratada por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.



3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a requerimento verbal da parte interessada que, executei avaliação no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado de venda de um imóvel, localizado à Rua "11", designada pelo nº 110, do loteamento denominado Chácaras da Água Santa - 2a. Gleba, Campos do Jordão SP, CEP 12460-000, Brasil.

Matrícula: 26.651.

3.1 Tipo do Bem:

Chácara;

3.2 Descrição Sumária do Bem:

Consistente de um Uma Chácara localizada na Rua "11", designada pelo nº 110, do loteamento denominado Chácaras da Água Santa - 2a. Gleba, nesta cidade, com a área de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a citada Rua "11", onde mede 49,50 m (quarenta e nove metros e cinquenta centímetros); do lado direito, de quem da rua olha para a chácara, confronta novamente com a Rua "11", onde mede 84,30 m (oitenta e quatro metros e trinta centímetros); do lado esquerdo confronta com a chácara nº 104, onde mede 96,10 m (noventa e seis metros e dez centímetros); e nos fundos confronta com a chácara nº 109, onde mede 70,50 m (setenta metros e cinquenta centímetros).

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

LPA levantamento patrimonial.

5. PLANTA BAIXA:



27



6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, nos termos das leis n.ºs. 4.380/64 e 9.514/97, de propriedade de **COMPATH SISTEMAS LTDA - EPP**, CNPJ n.º 71.739.718/0001-42, em face de **ITAPOLIS DESPACHOS e TRANSPORTES LTDA**, CNPJ n.º 07.089.971/0001-07; **Maria Paula de Falcão Ballio**, CPF/MF 058.212.898-66; e do promitente comprador **Luiz Carlos Camargo Ballio**, CPF/MF 016.992.378-91 (espólio), e encontra-se na matrícula devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º 26.651:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
 Avenida Dr. Américo Minghi, nº 159, Bloco B, Torre 1 - Vila Arcebispo
 Tel (11) 9061-4166 / (11) 3646-9956 - CEP: 12166-000
 155-000 Faltas Rótulos das Seções

MATRÍCULA Nº 26.651 **COMPARAÇÃO CAMPOS DO JORDÃO - S.P.** **Folha - 018 -**

IMÓVEL
 Uma CHACARA localizada na Rua "11", designada pelo N.º 110, do loteamento denominado "CHACARRAS DA ÁGUA SANTA - 2ª GLERA", com a área de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e com as seguintes divisões e confrontações: na frente para a ditada Rua "11", onde mede 49,50m (quarenta e nove metros e cinquenta centímetros); do lado direito, da quem da sua ilha para a chácara, confronta novamente com a Rua "11", onde mede 64,50m (seisenta e quatro metros e cinquenta centímetros); do lado esquerdo confronta com a chácara n.º 104, onde mede 26,10m (vinte e seis metros e dez centímetros); e na parte traseira com a chácara n.º 109, onde mede 70,50m (setenta e sete metros e cinquenta centímetros).

PROPRIETÁRIA: SILVIA MARRAS CRISINA COTTA MARASAVA, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 849.148-558/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 145.630.078-49, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com MARCOS WULF SINGEL, brasileiro, do comércio, portador do RG n.º 349.119-820/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 145.835.070-49, residentes e domiciliados na Rua Eng.º Diniz de Carvalho, 22, Campos do Jordão-SP.

TÍTULO ADITIVO: Transmissão n.º "1.580", de 22/08/1951, à Fls. 3 do livro 3-B, e o loteamento inscrito sob n.º "39", em 01/04/1959, às Fls. 182 do livro 6-B, desta serventia. Campos do Jordão-SP, 25 de janeiro de 2005. O Oficial:

AV-1/26.651: CAMPOS DO JORDÃO-SP, 25 DE JANEIRO DE 2005.
AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE. Procede a presente averbação, para constar que o imóvel da matrícula foi **COMPROMISSADO** a **LUIS CARLOS CAMARGO BALLIO**, brasileiro, solteiro, comissário de despacho, residente e domiciliado na Praça Antônio Telen, 15, 5º andar, Santos-SP, nos termos do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de 24/03/1963, pelo valor de Cr\$ 1.600.000,00 (um milhão, seiscentos e sessenta mil e sessenta reais), devidamente averbado à margem da Matrícula n.º "23", sob o n.º 74, Fls. 247, Livro 8-B, de data de 27/04/1965. O Oficial:

AV-2/26.651: Protocolo n.º 02.740 de 29/03/2021.
INSCRIÇÃO DE BENS PESSOAIS. Nos termos da certidão de arrolamento emitida, p. a vista de comparecimento ao registro da Justiça Federal do Brasil, procede a presente averbação para constar que o promitente comprador **LUIS CARLOS CAMARGO BALLIO** está inscrito no CPF/MF sob o n.º 016.992.378-91.

fls. 378

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUELINE CRISINA COTTA MARASAVA, lido em 20/09/2021 às 17:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002197-68.2015.8.26.0006 e código 8F5647C.



pg. 379

MATRÍCULA AF 26.551
 GOV. ASS. BR. CÂMPUS
 DO AÇODAO - SP.

016.392.378-91. Campos do Jordão, 13 de Junho de 2021. A
 Secretariedade (André Dorn), O Oficial:

Paulo Ribeiro dos Santos
 Paulo Ribeiro dos Santos

Código do Documento Digital: 128944313100030066124210

AV-3/26.551/ Protocolo n° 02.340 de 20/05/2021.
 ARQUIVADO, nos termos de certidão de 29/03/2021, satisfeita
 em 03/05/2021, expedida pela Secretária Diretora do 6º Ofício
 Cível Central de Santos SP, extrato dos autos da Remoção
 Cível n° 1002197-68.2015.9.26.0006, movida por **COMARCA**
SECRETARIA LULA - RFP, CWPJ n° 71.758.718/0001-43, em favor
 de **TERAPÊUTICA TERAPÊUTICA E TRANSPORTES LTDA, CWPJ n°**
07.093.671/0001-07; MARIA PAULA DE FALCO BALLO, CPF nº
059.212.898-66; e da promatenta requeredor LUIZ CARLOS
CHAGADO BALLO, já qualificado, as diretrizes do
aquisição da imóvel objeto da presente matrícula
foram arretados para garantir a execução do valor de R\$
128.845,90 (cento e vinte e oito mil, oitocentos e oitenta
e quatro reais e setenta e sete centavos), sendo este
depositário o ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS CHAGADO BALLO.
 Campos do Jordão, 13 de junho de 2021. A Secretariedade
 (André Dorn), O Oficial:

Paulo Ribeiro dos Santos
 Paulo Ribeiro dos Santos

Código do Documento Digital: 128944313100030066124210

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
 Paulo Ribeiro dos Santos

Cópia de Matrícula AF 26.551

УДК 62-50

OFICIAL DE REGISTRO DE INMOBILIARIAS

CONTRACTS OF SALE OF GOODS - PROVISIONS OF THE UCC

Este documento é copiado do original, assinado e registrado por JACQUELINE COUTA MARRASIN, através dos autos em 20/06/2021 em 17:41.
Para conferir o original, acesse o site <http://www.tribunal.org.br/arquivo>. Confira o documento em: <http://www.tribunal.org.br/arquivo> sob o nº 2019.03.0005 e código 078347C.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Av. do Dr. José de Magalhães, nº 214, Bloco 2, Torres 1 e 2 - Vila Universitária
 Tel. (11) 504-4100 - (11) 504-5000 - CEP 12900-000
 431-9011 Faltas e Retardos dos Servidores

By 2005

Certifico a você, Sr. que NÃO HÁ MAIS CONSTA com relação ao imóvel da matrícula nº 20001, inscrita nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.011, de 31/12/1973. O conteúdo desta certidão não contempla quaisquer registros nem atos praticados neste data, nos termos do Prov. 04/2011 do CNJ/STJ, nem alterações de registros em cartório. Curitiba, 05 de Junho de 2021.

Paula Roberto de Andrade
A. Estravonle.

No Oficial ...	20	0.00
No Escudo.....	25	0.00
A Defen..	24	0.20
No Reg. Civil:	21	0.00
No Trib. Just	25	0.00
No Municipio.	22	0.00
No Win. Pub....	24	0.00
Total.....	22	0.00

Can you see multiple pages? ☐

Comments



Phone: (202) 380-1000

[illegible]

doi:10.1017/S0022292412001914

File 4524

1. 2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2

As discussões e ideias do artigo, incluindo a implementação, JACQUELINE CRISTINA COSTA VARGAS/UFPA, tiveram seu apoio em 10/05/2007 no 17.41

2



7. VISTORIA

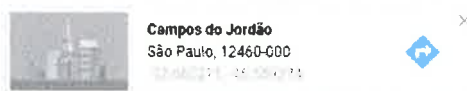
A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10/09/2021. Trata-se de uma chácara, com área total de terreno de 5.000,00m², de padrão ZCI3 Zona de uso predominante de indústria indústrias leves, de baixo impacto ambiental e de vizinhança.

Terreno com topografia em aclive, com vegetação estágio médio/alto, fechado, com diversos tipos de vegetações nativas (plantas que são naturais, originárias da região em que vive, ou seja, que cresce dentro dos seus limites naturais incluindo a sua área potencial de dispersão) e exóticas (árvores que se estabelecem para além da sua área de distribuição natural, que nasce em outro local por ter sido transportada e introduzida intencional ou acidentalmente pelo homem). Ótima localização.

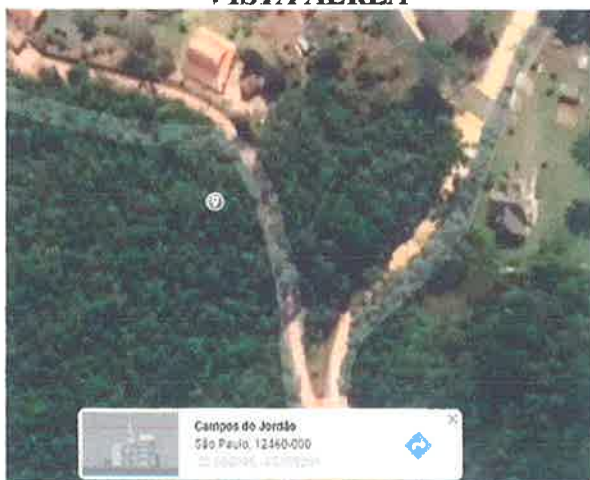
A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir apenas em algumas partes, rede de energia elétrica, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, não possuem rede de abastecimento de água, sendo estas, captadas diretamente através de minas, com canos d'águas e muitas vezes com bombas, para que a pressão da distribuição chegue nos pontos mais altos, uma vez que a região é totalmente montanhosa e alta, e não existe pavimentação das ruas.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:



VISTA AÉREA



Handwritten signature or mark.



OBS.: Considerações dignas de nota, é a localização do lote é valorizada, por ser de fácil acesso, com energia elétrica já instalada na frente, próxima também, do ponto de ônibus (apesar de poucos horários disponíveis).

9. IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO:



2



9. PESQUISA DE MERCADO (IMÓVEIS CÔMPARANDO):

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas nos links:

DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

a) <https://www.rachidimoveis.com.br/249/imoveis/venda-area-agua-santa-campos-do-jordao-sp>

b) <https://comprar.newcore.com.br/imovel/lote-5000m2-vila-abernessia-campos-do-jordao-sp-cod-155810>

c) <https://comprar.newcore.com.br/imovel/lote-5940m2-agua-santa-campos-do-jordao-sao-paulo-cod-192073>

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

[Handwritten signature]



Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

10. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores:

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária e/ou fins jurídicos, tendo concluído que o seu **valor de mercado**, gira atualmente em torno de

R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) no total.
- R\$ 30,00 (trinta reais), o metro quadrado.

OBS.: Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e o método utilizado para avaliação: comparativo.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu,
Kátia Ferreira de Souza, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 94.100- F, Perita Judicial Credenciada no ano 2019 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Campos do Jordão, 10 de setembro de 2021.


Assinatura

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



SOLICITANTE:

À COMPATH SISTEMAS LTDA. CNPJ nº 71.739.718/0001-42

1. CORRETOR DE IMÓVEIS

AILTON IZIDORIO DOS SANTOS, brasileiro, natural de São Paulo, SP, nascido em 16/09/1969, casado sob regime de comunhão parcial de bens, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP nº 154767-F, portador da cédula de identidade RG nº 21.110.686-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.218.808-08, residente e domiciliado na Rua Caraípe da Águas, nº 512, Bairro Jardim dos Ipês, São Paulo, SP, CEP 08161-360.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a requerimento por e-mail, executei avaliação no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado de venda de um imóvel, localizado à **Rua "11", designada pelo nº 110, do loteamento denominado Chácaras da Água Santa - 2a. Gleba**, Campos do Jordão SP, CEP 12460-000, Brasil.

Matrícula sob o nº: 26.651.

a. Tipo do Bem:

Chácara;

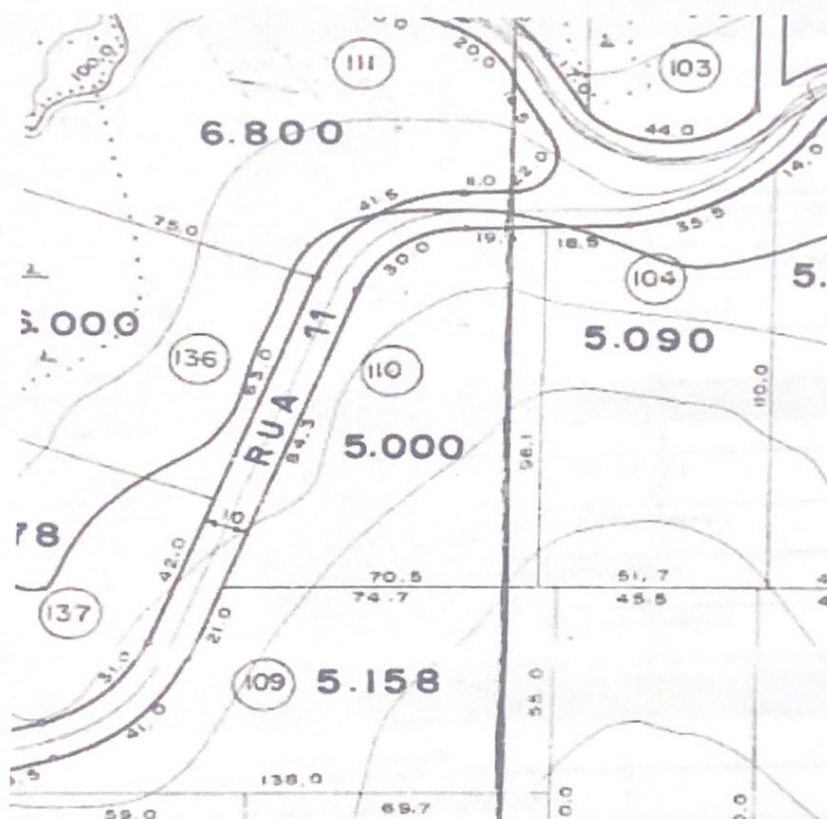
b. Descrição Sumária do Bem:

Consistente de um Uma Chácara localizada na Rua "11", designada pelo nº 110, do loteamento denominado Chácaras da Água Santa - 2a. Gleba, nesta cidade, com a área de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e comas seguintes divisas e confrontações: faz frente para a citada Rua "11", onde mede 49,50 m (quarenta e nove metros e cinquenta centímetros); do lado direito, de quem da rua olha para a chácara, confronta novamente com a Rua "11", onde mede 84, 30 m(oitenta e quatro metros e trinta centímetros); do lado esquerdo confronta com a chácara nº 104, onde mede 96,10 m(noventa e seis metros e dez centímetros); e nos fundos confronta com a chácara nº 109, onde mede 70,50 m(setenta metros e cinquentacentímetros).

3. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

LPA levantamento patrimonial.

4. PLANTA BAIXA:



5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, nos termos das leis nºs. 4.380/64 e 9.514/97, de propriedade de **COMPAT SISTEMAS LTDA – EPP**, CNPJ nº 71.739.718/0001-42, em face de **ITAPOLIS DESPACHOS e TRANSPORTES LTDA**, CNPJ nº 07.089.971/0001-07; **Maria Paula de Falcão Ballio**, CPF/MF 058.2 12.898-66; e do promitente comprador **Luiz Carlos Camargo Ballio**, CPF/MF 016. 992.378-91(espólio), e encontra-sena matrícula devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis sob o nº 26.651:

56 373Page 379

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUELINE CRISTINA COTTA KUBALIANA, liberada nos autos em 30/08/2023 às 17:41 para conferir o original. 424144 e 816.124.124144, via baixa.jus.br, sua manifestação por meio de Confirmação Documento do Informe o processo 1023177-43/2015, 28/08/2008 e código 8764747C.

© 2021 The Author(s)
 Published by John Wiley & Sons Ltd

 **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO**
Av. Dr. Assunção Corrêa, nº 110, Bairro E. Lacerda - Vila Humilde
Tel. (11) 404-4344 - (11) 4045-3400 - C.P. 12240-000
(11) 404-1300 - Caixa Eletrônica

[illegible]Paula Roberto de Andrade
A Encarnação.

As Official	00	0.10
As Secretary	00	1.00
As Editor	00	0.00
As Reg. Clerk	00	0.00
As Treas. Agent	00	0.00
As Messenger	00	0.00
As Win. Lab.	00	0.00
Total	3.0	0.00

Consulte de las particularidades de: 01343



Figure 6(b)(iii)



Para conferir a produção desta
carta, entre em contato com a
Imprensa da escola e solicite
cópia dela.

<http://dx.doi.org/10.1016/j.sbsbs.2012.05.001>

See Also

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. O documento original é de propriedade da Câmara Municipal de São Paulo e encontra-se sob a guarda do Arquivo Municipal. O documento original encontra-se sob a guarda do Arquivo Municipal e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da Câmara Municipal de São Paulo.

6. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10/09/2021.

Trata-se de uma chácara, com área total de terreno de 5.000,00m², de padrão ZC13 Zona de uso predominante de indústria indústrias leves, de baixo impacto ambiental e de vizinhança.

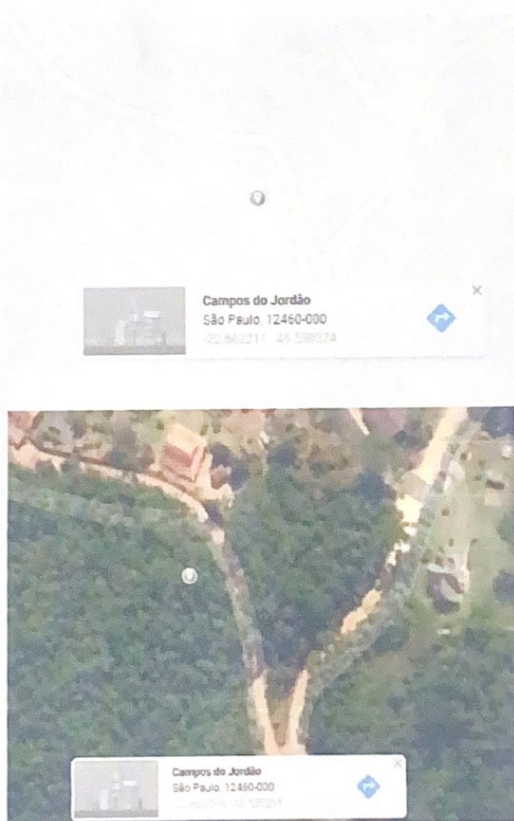
Terreno com topografia em auge, com vegetação estágio médio/alto, fechado, com diversos tipos de vegetações nativas (plantas que são naturais, originárias da região em que vive, ou seja, que cresce dentro dos seus limites naturais incluindo a sua área potencial de dispersão) e exóticas (árvores que se estabelecem para além da sua área de distribuição natural, que nasce em outro local por ter sido transportada e introduzida intencional ou acidentalmente pelo homem). Ótima localização.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir apenas em algumas partes, rede de energia elétrica, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, não possuem rede de abastecimento de água, sendo estas, captadas diretamente através de minas, com canos d'águas e muitas vezes com

bombas, para que a pressão da distribuição chegue nos pontos mais altos, uma vez que a região é totalmente montanhosa e alta, e não existe pavimentação das ruas.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

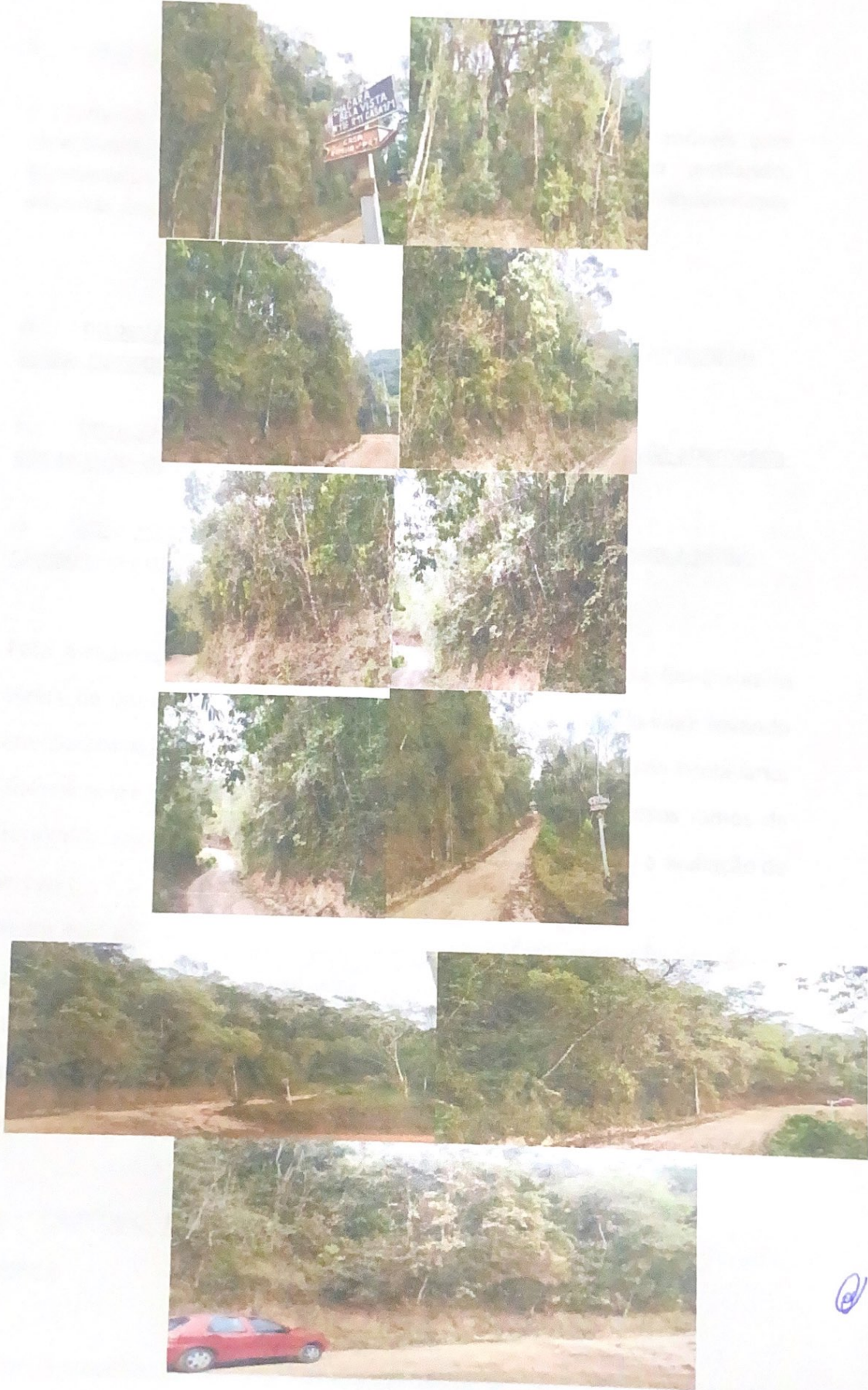
7. **MAPA DE LOCALIZAÇÃO:**



OBS.: a localização do lote é valorizada, visto que é de fácil acesso, com energia elétrica já instalada na frente, próxima de ponto de ônibus (apesar de poucos horários disponíveis).

8. **IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

②



9. **PESQUISA DE MERCADO (IMÓVEIS COMPARANDO):**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas nos links:

DOS IMÓVEIS COMPARANDOS(AMOSTRAS)

- a) <https://www.rachidimoveis.com.br/249/imoveis/venda-area-agua-santa-campos-do-jordao-sp>
- b) <https://comprar.newcore.com.br/imovel/lote-5000m2-vila-abernessia-campos-do-jordao-sp-cod-155810>
- c) <https://comprar.newcore.com.br/imovel/lote-5940m2-agua-santa-campos-do-jordao-sao-paulo-cod-192073>

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

10. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO: Determinação dos valores:**

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária e/ou

fins jurídicos, tendo concluído que o seu **valor de mercado**, gira atualmente em torno de

R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) no total.

- R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) o metro quadrado.

OBS.: Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e o método utilizado para avaliação: comparativo.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **AILTON IZIDORIO DOS SANTOS**, brasileiro, natural de São Paulo, SP, nascido em 16/09/1969, casado sob regime de comunhão parcial de bens, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP nº 154767-F, portador da cédula de identidade RG nº 21.110.686-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.218.808-08, residente e domiciliado na Rua Caraípe da Águas, nº 512, Bairro Jardim dos Ipês, São Paulo, SP, CEP 08161-360, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 10 de setembro de 2021.



_____.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS URBANOS, RURAIS
E BENS MÓVEIS**



SOLICITANTE:

À COMPATH SISTEMAS LTDA. CNPJ nº 71.739.718/0001-42

1. CORRETORA /AVALIADORA

Guacira Ana Mesquita, brasileira, corretora de imóveis, registrada no Creci na 2ª Região – SP sob o nº 58.207-F, domiciliada à rua Paulo Alves da Silva Telles, 55 / São Paulo-SP

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a requerimento por telefone, portanto, executei avaliação no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado de venda de um imóvel, localizado à Rua "11", designada pelo nº



110, do loteamento denominado Chácaras da Água Santa - 2a. Gleba, Campos do Jordão SP, CEP 12460-000, Brasil.

Matricula sob o nº: 26.651.

a. Tipo do Bem:

Chácara;

b. Descrição Sumária do Bem:

Consistente de um Uma Chácara localizada na Rua "11", designada pelo nº 110, do loteamento denominado Chácaras da Água Santa - 2a. Gleba, nesta cidade, com a área de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a citada Rua "11", onde mede 49,50 m (quarenta e nove metros e cinquenta centímetros); do lado direito, de quem da rua olha para a chácara, confronta novamente com a Rua "11", onde mede 84,30 m (oitenta e quatro metros e trinta centímetros); do lado esquerdo confronta com a chácara nº 104, onde mede 96,10 m (noventa e seis metros e dez centímetros); e nos fundos confronta com a chácara nº 109, onde mede 70,50 m (setenta metros e cinqüenta centímetros).

3. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

LPA levantamento patrimonial.



4.

PLANTA BAIXA:





5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, nos termos das leis n.ºs. 4.380/64 e 9.514/97, de propriedade de **COMPANHIA SISTEMAS LTDA – EPP**, CNPJ n.º 71.739.718/0001-42, em face de **ITAPOLIS DESPACHOS e TRANSPORTES LTDA**, CNPJ n.º 07.089.971/0001-07; **Maria Paula de Falcão Ballio**, CPF/MF 058.212.898-66; e do promitente comprador **Luiz Carlos Camargo Ballio**, CPF/MF 016.992.378-91 (espólio), e encontra-se na matrícula devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º 26.651:

Ofício de Registro de Imóveis de Campos do Jordão - São Paulo

Matrícula nº 26.651

COMPANHIA DE SERVIÇOS DO JORDÃO - S.P.

Forma 01F -

IMÓVEL
 Uma casa localizada na Rua "II", designada pelo nº 110, do loteamento denominado "CHACARAS DA ÁGUA SANTA - 2ª FASE", com a área de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e com as seguintes divisões e confrontações: faz frente para a Rua "II", com a área de 49,00m (quarenta e nove metros e cinquenta centímetros); do lado direito, da Rua "II", com a área de 84,30m (oitenta e quatro metros e trinta centímetros); do lado esquerdo, confronta com a chácara nº 104, com a área de 86,10m (oitenta e seis metros e dez centímetros); e do lado fundo, confronta com a chácara nº 109, com a área de 70,50m (setenta metros e cinquenta centímetros).

PROPRIETÁRIA SÍLVIA NEHRIS SIEGEL, brasileira, do lar, portadora do RG nº 849.148-509/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 145.836.078-49, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, com MARCOS WULF SIEGEL, brasileiro, do comércio, portador do RG nº 849.148-509/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 245.936.078-49, residentes e domiciliados na Rua Sag, Diogo de Carvalho, 22, Campos do Jordão-SP.

TÍTULO REQUISITIVO Transcrição nº "1.180", em 22/09/1961, a fls. 9 do livro 3-B; e o loteamento inscrito sob o nº "39", em 01/04/1959, às fls. 152 do livro 0-B, desta serventia, Campos do Jordão-SP, 25 de Janeiro de 2005. O Oficial:

AV-1/26.651 - Campos do Jordão-SP, 25 de Janeiro de 2005.

AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE Procede a presente averbação, para constar que o imóvel da matrícula foi **COMPRADO** por **LUIS CARLOS CAMARGO BALLIO**, brasileiro, solteiro, comissário de despachos, residente e domiciliado na Praça Antônio Vales, 15, 9º andar, Centro-SP, nos termos do **Contrato Particular de Compra e Venda**, de 24/03/1961, pelo valor de Cr\$ 1.600.000,00 (um milhão, seiscentos mil cruzeiros) devidamente averbado à margem da Transcrição nº "39", sob o nº 74, fls. 247, Livro 0-B, em data de 27/04/1963. O Oficial:

AV-2/26.651 Protocolo nº 92.340 de 24/03/2021.

INSCRIÇÃO DE DADOS PESSOAIS nos termos da certidão do Arrolamento Judicial, e a vista da matrícula no cadastro da Receita Federal do Brasil, procede a presente averbação para constar que o promitente comprador **LUIS CARLOS CAMARGO BALLIO** está inscrito no CPF/MF sob o nº 016.992.378-91.

Fls. 278

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO POMELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2021 às 16:18, sob o número WSTS21703372778. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002197-68.2015.8.26.0006 e código 74B9F68.



6. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10/09/2021.

Trata-se de uma chácara, com área total de terreno de 5.000,00m², de padrão ZCI3 Zona de uso predominante de indústria indústrias leves, de baixo impacto ambiental e de vizinhança.

Terreno com topografia em auge, com vegetação estágio médio/alto, fechado, com diversos tipos de vegetações nativas (plantas que são naturais, originárias da região em que vive, ou seja, que cresce dentro dos seus limites naturais incluindo a sua área potencial de dispersão) e exóticas (árvores que se estabelecem para além da sua área de distribuição natural, que nasce em outro local por ter sido transportada e introduzida intencional ou acidentalmente pelo homem). Ótima localização.

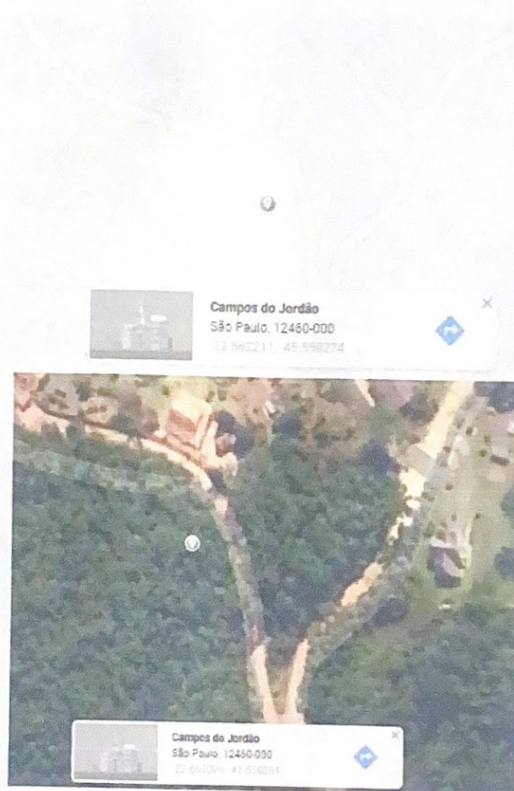
A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir apenas em algumas partes, rede de energia elétrica, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, não possuem rede de abastecimento de água, sendo estas, captadas diretamente através de minas, com canos d'água e muitas vezes com bombas, para que a pressão da distribuição chegue nos pontos mais altos, uma vez que a região é totalmente montanhosa e alta, e não existe pavimentação das ruas.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.



7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:

VISTA AÉREA



OBS.: a localização do lote é valorizada, visto que é de fácil acesso, com energia elétrica já instalada na frente, próxima de ponto de ônibus (apesar de poucos horários disponíveis).

8. IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO:





9. PESQUISA DE MERCADO (IMÓVEIS COMPARANDO):

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas nos links:

DOS IMÓVEIS COMPARANDOS(AMOSTRAS)

- a) <https://www.rachidimoveis.com.br/249/imoveis/venda-area-agua-santa-campos-do-jordao-sp>
- b) <https://comprar.newcore.com.br/imovel/lote-5000m2-vila-abernessia-campos-do-jordao-sp-cod-155810>
- c) <https://comprar.newcore.com.br/imovel/lote-5940m2-agua-santa-campos-do-jordao-sao-paulo-cod-192073>

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.



Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

10. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO: Determinação dos valores:

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária e/ou fins jurídicos, tendo concluído que o seu **valor de mercado**, gira atualmente em torno de

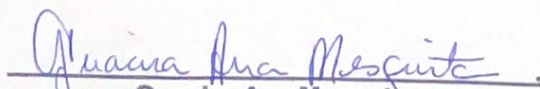
R\$ 175.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) no total.

- R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) o metro quadrado.

OBS: Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e o método utilizado para avaliação: comparativo.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Guacira Ana Mesquita, brasileira, corretora de imóveis, registrada no Creci na 2ª Região – SP sob o nº 58.207-F, domiciliada à rua Paulo Alves da Silva Telles, nº 55 / São Paulo-SP, assino e certifico esta avaliação.**

São Paulo, 10 de setembro de 2021.


Guacira Ana Mesquita
Creci na 2ª Região – SP nº 58.207-F