DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011.

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2024



(IA) - Imóvel Avaliando

ENDEREÇO

Rua: Antônio Mancine, nº88 – Quadra 06 Lote 19,

COHAB – Conjunto Habitacional I,

CEP: 15.110-000 – Guapiaçu-SP.

São José do Rio Preto-SP / e-mail: daymoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Sumário

1 – SOLICITAÇÃO 3
2 – DA COMPETÊNCIA 3
3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA 4
5 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO CIRCUNVIZINHAS 5
6 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
8 – LOCALIZAÇÃO – IA 6
9 – VISTA AÉREA – Google Earth 7
10 – DADOS DO IMPOSTO – IA 8
11 – FONTES DE PESQUISAS – AMOSTRAS: 8
12– METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 12
13 – REFERÊNCIA NORMATIVA 14
14 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 14
15 – PRÉ-AVALIAÇÃO 15
16- CONCLUSÃO 17
17 – QUESITOS: REQUERENTE – (fls. 231/233) 18
18 – ENCERRAMENTO 19
Anexo A – Fotos Imóvel Avaliando 20
Anexo B – Certião de Existência Imóvel Avaliando 28
Anexo C – Dados Cadastrais Imóvel Avaliando 29
Anexo D – Certidão Valor Venal – Exercício de 2024 – IA 30
Anexo E – I P T U 2024 – Imóvel Avaliando 31
Anexo F – Matrícula 32
Anexo G – CIRP 2025 e CNAI 35
Anexo H – Currículo Pessoal 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

1 – SOLICITAÇÃO

1.1 - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – 6ª Vara Cível Da Comarca de São José do Rio Preto/SP;
1.2 - Processo Nº: 1040739-21.2020.8.26.0576;
1.3 - Requerente: José Bernardo;
1.4 - Requerida: Evanir Aparecida Ferreira Bernardo;
1.5 - Classe: Procedimento Comum Cível;
1.6 - Assunto: Extinção de Condomínio;
1.7 - Finalidade: Valor de Aluguel Para Imóvel Avaliando – Residencial Urbano;
1.8 - Objetivo: Determinação do Valor de Venda e de Aluguel do IA;
1.9 - Categoria do IA: Residencial urbano unifamiliar;
1.10 - Estado de Conservação do IA: Regular;
1.11 - Idade do IA: 31 anos;
1.12 - Data da vistoria: 23 de Outubro de 2024;
1.13 - Pesquisa dos referenciais: Novembro de 2024.

2 – DA COMPETÊNCIA

2.1 - A subscritora está inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 148334-F, e, no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 26540, respectivamente, possuidora 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 (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor deImóveis em avaliar imóveis.

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 (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.

3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM é assinado pela subscritora, devidamente inscrita 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 desta Avaliação Mercadológica, está devidamente registrado na matrícula 63.410, conforme especifica a R.007/63.410, datada de 24 de Setembro de 2010, contendo a informação de transferência a *" José Bernardo, brasileiro, motorista, RG. 14.172.223-SSP/SP e CPF/MF. 025.853.938/01, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Evanir Aparecida Ferreira Bernardo, brasileira, do lar, RG. 11.096.847 SSP/SP e CPF/MF. 035.827.228/99 "*, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis – Oficial Gumercindo de Seta – São José do Rio Preto, Estado de São Paulo (Anexo F).

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA

O imóvel classifica-se na categoria urbano residencial unifamiliar, integrado por um terreno com área de 200,00m², encerrando área útil 126,58m², metragem que soma as duas edificações, enquadram-se no baixo padrão, áreas restritas, de cômodos simples, funcionais, área intima junto com a social, constitui-se:

1) Casa da frente: 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha, 01 despensa, 01 área estendida e 01 vaga de garagem.
2) Edícula ao fundo: 01 quarto, 01 banheiro, 01 cozinha e área de serviço aberta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

5 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO CIRCUNVIZINHAS

Logradouro urbanizado e dotado de pavimentação asfáltica, guias e sarjetas em concreto, abastecimento de água tratada encanada, coleta de esgoto sanitário, iluminação pública, redes de energia elétrica e comunicações, serviços de correio, coleta de lixo e transporte público coletivo.

6 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Guapiaçu é um município brasileiro do estado de São Paulo. Conta com 21.711 habitantes e uma área de 326 quilômetros quadrados. Localiza-se no norte do estado, a 15 quilômetros de São José do Rio Preto. Tem bons índices de qualidade de vida e a economia é baseada principalmente na produção industrial. Wikipédia. O acesso à cidade de Guapiaçu se dá pela Rodovia Assis Chateaubriand - SP-425, ramal de acesso a Francisco Pulicci. O Conjunto Habitacional Guapiaçu I é um empreendimento da Companhia de Habitação Popular (COHAB) no município de Guapiaçu, na região administrativa da cidade de São José do Rio Preto/SP.

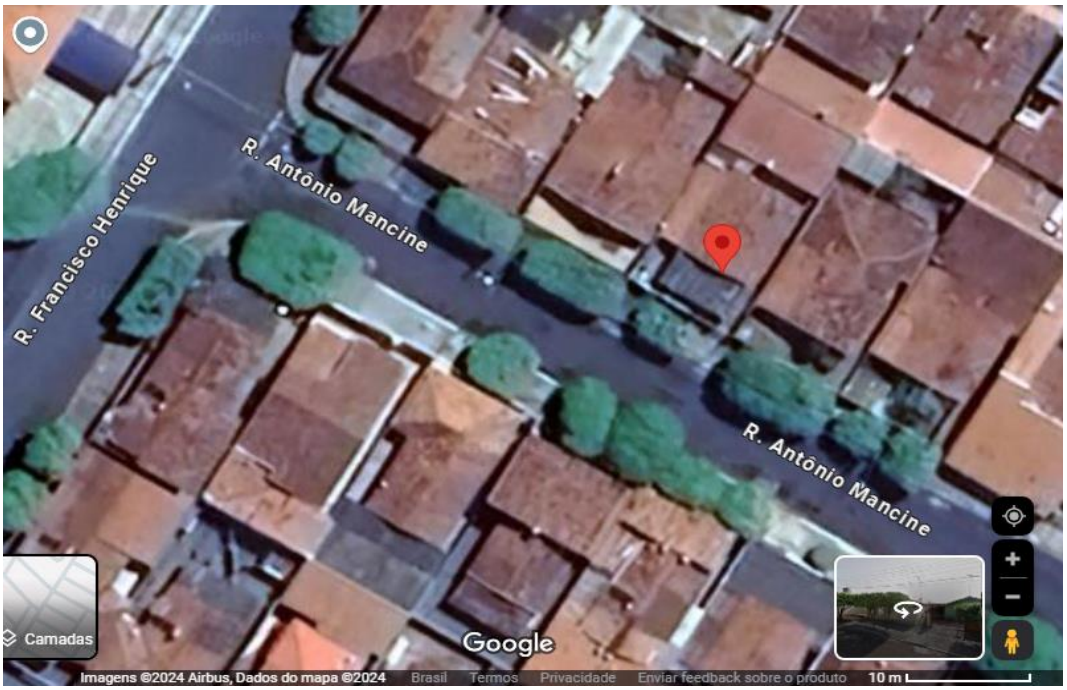
7 – LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA – GUAPIAÇU/SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

8 – LOCALIZAÇÃO – IA



https://www.google.com/maps/place/R.+Ant%C3%B4nio+Mancine,+88,+Guapia%C3%A7u+-+SP,+15110-000/@-20.801416,-49.2267904,66m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94bc4fbc56d85e99:0x3b42012c99936173!8m2!3d-20.8013864!4d-49.2263551!16s%2Fg%2F11f2wc499g?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTExMy4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D



Rua Antônio Mancine, 88, Guapiaçu - SP, 15110-000.

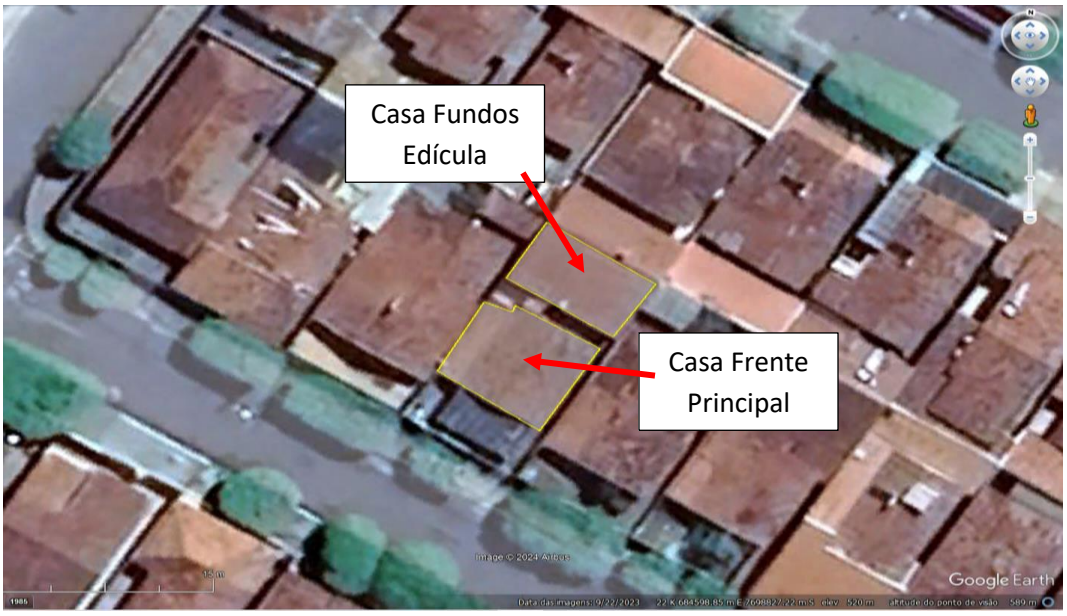
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

9 – VISTA AÉREA – Google Earth



Fonte: Google earth



Fonte: Google earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

10 – DADOS DO IMPOSTO – IA

10.1 - Cadastro Municipal nº 01040220208001

10.2 - Valor do Imposto anual: R$ 281,40 – Anexo E

10.3 - Valor do imposto mensal: R$ 28,14 – Anexo E

10.4 - Valor venal do terreno (200m²) R$ 1.740,00– Anexo D

10.5 - Valor venal da construção (43,00m²) R$ 5.288,42 – Anexo D

10.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 7.028,42 – Anexo D

11 – FONTES DE PESQUISAS – AMOSTRAS:

R 1 – Residencial São Marcos – Guapiaçu-SP - **Cód. 14942**
Valor Venda: **R$ 230.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 120 m²
Valor Locação: **R$ 1.100,00**
02 Dormitórios (01 suíte); Sala; Cozinha; 01 Banheiro; Área de Serviço e 02 Vagas de Garagem.
Fonte: HALL Imóve120is - CRECI - 30863 J - Contato: Carol (17) 98164-7164
https://www.hallimoveis.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

R 2 – Jardim Leonor II – Guapiaçu-SP - **Ref. 29874**
Valor Venda: **R$ 260.000,00** – Área total: 150 m² - Área útil: 120 m²
Valor Locação: **R$ 1.200,00**
03 Dormitórios; 01 Sala; 01 Cozinha; 01 Banheiro e 02 Vagas de Garagem.
Fonte: Imobiliária Redentora Ltda - CRECI - 03990-J
Contato: Renato Torres - Corretor CRECI – 63610-F - (17) 98822-6126
https://www.redentora.com.br/ e renatoltorres2021@gmail.com



R 3 – Jardim Antonieta – Guapiaçu-SP - **Ref. 5314**
Valor Venda: **R$ 230.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 140 m²
Valor Locação: **R$ 1.150,00**
03 Dormitórios; Sala; Cozinha; 01 Banheiro; Área de Serviço e 02 Vagas Garagem.
Fonte: Imobiliária Redentora Ltda - CRECI - 03990-J
Contato: Renato Torres - CRECI – 63610-F - (17) 98822-6126
https://www.redentora.com.br/ e renatoltorres2021@gmail.com



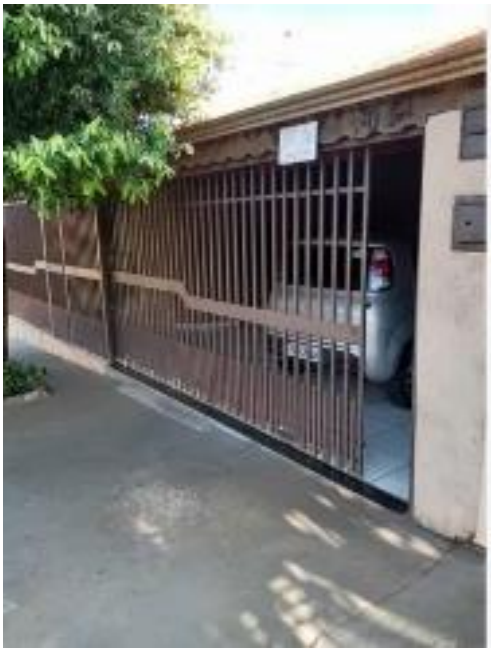
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

R 4 – Residencial São Marcos – Guapiaçu-SP - **Ref. 19775**
Valor Venda: **R$ 230.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 135 m²
Valor Locação: **R$ 1.100,00**
02 Dormitórios; Sala; Cozinha; 01 Banheiro; Área de Serviço e 02 Vagas Garagem.
Fonte: Imobiliária Redentora Ltda - CRECI - 03990-J
Contato: Renato Torres - Corretor CRECI – 63610-F - (17) 98822-6126
https://www.redentora.com.br/ e renatoltorres2021@gmail.com



R 5 – Bairro Bem Brasil – Guapiaçu-SP
Valor Venda: **R$ 190.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 110 m²
Valor Locação: **R$ 950,00**
02 Dormitórios; Sala; Cozinha; 02 Banheiros; Área de Serviço e 02 Vagas Garagem.
Fonte: https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/vendo-casa-no-bairro-bem-brasil-guapiacu-1341296592?lis=listing_1001
Contato: (17) 99666-5988



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

R 6 – Residencial São Marcos – Guapiaçu-SP - **Cód. CA7012**
Valor Venda: **R$ 230.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 120 m²
Valor Locação: **R$ 1.100,00**
02 Dormitórios (01 suíte); Sala; Cozinha; 01 Banheiro; Área de Serviço e 02 Vagas de Garagem.
Fonte: Imobiliária Fit Prime - CRECI - 30639 J - Contato: Letícia (17) 3213-2295
https://www.imobiliariafitprime.com.br/imoveis?codigo=CA7012



R 7 – Residencial Leonor – Guapiaçu-SP – ID 631321002-17
Valor Venda: **R$ 300.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 112 m²
Valor Locação: **R$ 1.400,00**
03 Dormitórios; Sala; Cozinha; 02 Banheiros; Área de Serviço e 01 Vaga de Garagem.
Fonte: Remax Prata Imobiliária - Contato: Natanael (17) 98159-6515 - CRECI - 278405 F
https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/guapiacu/residencial-leonor/631321002-17



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

R 8 – Centro – Guapiaçu-SP - Cód. V1664
Valor Venda: **R$ 290.000,00** – Área total: 320 m² - Área útil: 130 m²
Valor Locação: **R$ 1.300,00**
03 Dormitórios; Sala; Cozinha; 02 Banheiros; Área de Serviço e 04 Vagas de Garagem.
Fonte: Imobiliária Tebar- CRECI - 15174 J - Contato: (17) 3234-1020 (17) 98132-5753
https://www.tebar.com.br/



12– METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

12.1 - 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 na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

12.2 - 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Conceito

*O **valor** de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas caracterísiticas singulares e condições de oferta e procura. **Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato**.*

Empreendimentos construídos com características específicas para locação de forma a atender as necessidades de um determinado usuário. (Monografia de Guilherme Leão de Souza) apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo em 2006.

***Principio da rentabilidade:** o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função de renda que previsivelmente proporciona;*

***Princípio do maior e melhor uso:** o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;*

***Princípio de exequibilidade:** quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis.*

> *O mercado imobiliário caracteriza-se como um "mercado imperfeito", com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos.*
> *Nesse mercado, tem-se acesso, muitas vezes, apenas aos preços desejados pelos vendedores (as ofertas) ou a preços de transações sujeitos a deformações decorrentes dos interesses do informante, influindo na amostra que é coletada pelo profissional de avaliações no método comparativo direto de dados de mercado. (Soares, Andrea Cristina Kluppel Munhoz, 2023, p.145).*

12.3 - 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 da profissional na avaliação.

12.4 - 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

12.5 - 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 o trabalho do Corretor e Avaliador 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.

13 – REFERÊNCIA NORMATIVA

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 (3.34 **parecer técnico**: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade) classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

14 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Itens	Amostras	Área Terreno (m²)	Área Útil (m²)	Valor de Venda	R$/m² de Venda (área útil)	Valor Aluguel	Valor/m² de Locação (área útil)	Aproveitamento de área (%)
1	R-1	200,00	120,00	R$ 230.000,00	R$ 1.916,67	R$ 1.100,00	R$ 9,17	60,00%
2	R-2	150,00	120,00	R$ 260.000,00	R$ 2.166,67	R$ 1.200,00	R$ 10,00	80,00%
3	R-3	200,00	140,00	R$ 230.000,00	R$ 1.642,86	R$ 1.150,00	R$ 8,21	70,00%
4	R-4	200,00	135,00	R$ 230.000,00	R$ 1.703,70	R$ 1.100,00	R$ 8,15	67,50%
5	R-5	200,00	110,00	R$ 190.000,00	R$ 1.727,27	R$ 950,00	R$ 8,64	55,00%
6	R-6	200,00	120,00	R$ 230.000,00	R$ 1.916,67	R$ 1.100,00	R$ 9,17	60,00%
7	R-7	200,00	112,00	R$ 300.000,00	R$ 2.678,57	R$ 1.400,00	R$ 12,50	56,00%
8	R-8	320,00	130,00	R$ 290.000,00	R$ 2.230,77	R$ 1.350,00	R$ 10,38	40,63%
			TOTAL	**R$ 1.960.000,00**	**R$ 15.983,17**	**R$ 9.350,00**	**R$ 76,22**	
			MÉDIA	**R$ 245.000,00**	**R$ 1.997,90**	**R$ 1.168,75**	**R$ 9,53**	**61,14%**

Imóvel Avaliando - Terreno (m²)	200,00			100%
Área Útil - IA	126,58	R$ 9,53	R$ 1.205,94	63,29%
Área livre (aberta)	73,42			36,71%

	M²	Vlr. Médio Loc.	Área Útil - Loc.	Percentuais
Imóvel Avaliando - Área Útil	126,58			63,29%
Área casa principal (frente)	93,15	R$ 9,53	R$ 887,45	73,59%
Área casa edícula (fundos)	33,43	R$ 9,53	R$ 318,49	26,41%

Quadro 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

15 – PRÉ-AVALIAÇÃO

15.1 - CÁLCULOS DO IA
15.2 - Soma valor de venda ÷ referências amostrais 08 = R$ 245.000,00
15.3 - Soma de valor por m² ÷ referências amostrais 08 = R$ 1.997,90
15.4 - Soma valor de aluguel ÷ referências amostrais 08 = R$ 1.168,75
15.5 - VM do m² dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA.

Imóvel Avaliando:	Valor Médio R$ 1.997,90	Área do IA 126,58 m²	Avaliação IA R$252.894,18

Quadro 2

De acordo com entendimento dessa avaliadora e, dentro dos padrões de avaliação através do método comparativo direto de dados de mercado, foi considerado localização, entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, logradouro e comparado às ofertas e amostras referênciais obtidas no mercado junto ao imóvel avaliando.

Ao classificar o campo de arbítrio (amplitude) em 15% para mais ou para menos conforme a ABNT NBR 14653-2, pode-se concluir os seguintes valores para **locação** do imóvel:

1) Campo de arbítrio amplitude de 15% para menos.

		-15,00%	Valor
Área casa principal (frente)	R$ 887,45	R$ 133,12	R$ 754,33
Área casa edícula (fundos)	R$ 318,49	R$ 47,77	R$ 270,72

2) Campo de arbítrio amplitude de 15% para mais.

		15,00%	Valor
Área casa principal (frente)	R$ 887,45	R$ 133,12	R$ 1.020,57
Área casa edícula (fundos)	R$ 318,49	R$ 47,77	R$ 366,26

3) Intervalo de confiança.

	Valor Mínimo	Valor intervalo	Valor Máximo
Área casa principal (frente)	R$ 754,33	R$ 887,45	R$ 1.020,57
Área casa edícula (fundos)	R$ 270,72	R$ 318,49	R$ 366,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Ao classificar o campo de arbítrio (amplitude) em 15% para mais ou para menos conforme a ABNT NBR 14653-2, pode-se concluir os seguintes valores para **venda** do imóvel:

1) Campo de arbítrio amplitude de 15% para menos.

V.Médio	Área Útil	Valor do Imóvel	-15%	Valor Mínimo
R$ 1.997,90	126,58	R$ 252.893,77	R$ 37.934,07	R$ 214.959,71

2) Campo de arbítrio amplitude de 15% para mais.

V.Médio	Área Útil	Valor do Imóvel	15%	Valor Mínimo
R$ 1.997,90	126,58	R$ 252.893,77	R$ 37.934,07	R$ 290.827,84

3) Intervalo de confiança.

V.Médio	Área Útil	Valor do Imóvel
R$ 1.997,90	126,58	R$ 252.893,77

Em decorrência ao item 8 – Procedimentos metodológicos contidos na ABNT NBR 14653-2:2011 na aplicação dos métodos avaliatórios em que se encontram relacionados a 8.2.1.5 referente ao campo de arbítrio.

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Fonte:
https://www.abntcatalogo.com.br/confea/vf/viewer.aspx?Q=YlNzMTUvWGZTYTBtOXNFdkdvR1Z3NjREcjJCU2JET2FWaHRIamlJMy9Lcz0=

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

16- CONCLUSÃO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - destina-se a instruir o processo em busca do valor atual de locação no mercado para o Imóvel Avaliando (IA), conforme órgão solicitante, o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, atendendo, Extinção de Condomínio – Decisão – "avaliação do imóvel e estimativa de aluguel (dois imóveis urbanos)" fls. 226/228 nos autos do processo.

Conforme consta na documentação apresentada, em especial a matrícula 63.410, no R.007/63.410, em 24 de setembro de 2010; "*extraída nos termos do artigo nº 19, parágrafro 1º da Lei nº 6.015/73, que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão, até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta",* conforme certificado em 26 de Setembro de 2024 pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP.

Para referências de dados (amostras) a elaboração deste parecer, foram escolhidos aleatoriamente imóveis residenciais unifamiliares localizados nos bairros circunvizinhos do Imóvel Avaliando (IA).

Com base nas informações, consta na Certidão de Valor Venal à unidade cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Guapiaçu/SP sob nº 01040220208001 no exercicio de 2024 o valor venal é de R$ 7.028,42 (Sete mil, vinte e oito reais e quarenta e dois centavos), para o Imóvel Avaliando (IA).

Cadastro Municipal 01040220208001	Área	Valor Unitário	Valor Total
Valor Venal do Terreno	200	R$ 8,70	R$ 1.740,00
Valor Venal da Construção	43	R$ 122,98	R$ 5.288,42
		Valor Total	R$ 7.028,42

Obs: Os dados em relação a área construída e averbada do imóvel avaliando encontram-se desatualizados em relação aos dias atuais nas documentações municipais (área de valor venal da construção) e registros em matrícula (Vide Anexos).

Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, compreende os respectivos valores de:

1) **R$ 252.893,77** (Duzentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e sete centavos) valor de mercado para venda.
2) **R$ 1.168,75** (Hum mil, cento e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos) valor de mercado para locação.

RESPOSTA AOS QUESITOS

17 – QUESITOS: REQUERENTE – (fls. 231/233)

1) Onde o imóvel periciado está localizado?

   Resp.: Item 8 – Localização do IA.

2) Qual o método de avaliação para a determinação do locatício para o imóvel periciado?

   Resp.: Item 12.1 – "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

3) Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

   Resp.: Itens: 11 – Fontes de Pesquisas – Amostras e 14 – Homogeinização Dos Dados.

4) Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

   Resp.: Positivas: localização; estado de conservação; qualidade da construção; tamanho; frente/estética e garagem; proximidade ao centro comercial, escolas e posto de saúde. Negativas: imóveis antigos e falta de manutenção.

5) Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia?

   Resp.: Item 14 – Homogeinização Dos Dados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

6) Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

Resp.: Cozinha, despensa, área estendida, garagem coberta e edícula aos fundos.

7) Qual seu estado de conservação?

Resp.: Regular, requerendo manutenções.

8) Quais são os comércios e meios de transporte existentes nas proximidades?

Resp.: Supermercado, panificadora, restaurante, lanchonete, açougue, oficinas mecânicas; ônibus suburbano e ponto de táxi.

9) Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

Resp.: Item 16 – Conclusão.

18 – ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e em conformidade as normas técnicas brasileiras, se encerra este documento onde descreve os fatos durante a vistoria pericial.

Contém este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica 36 (trinta e seis) páginas, onde constam 08(oito) dados amostrais e 15(quinze) fotos do imóvel avaliando, com data e horário, coordenadas geográficas, digitadas somente no anverso, rubricadas e assinada.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

São José do Rio Preto, 27 de Novembro 2024.

_____

Dayse Lucy Sanches
Perita Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Anexo A – Fotos Imóvel Avaliando



Foto 01 – Varanda de acesso a residência.



Foto 02 - Frente área complementar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

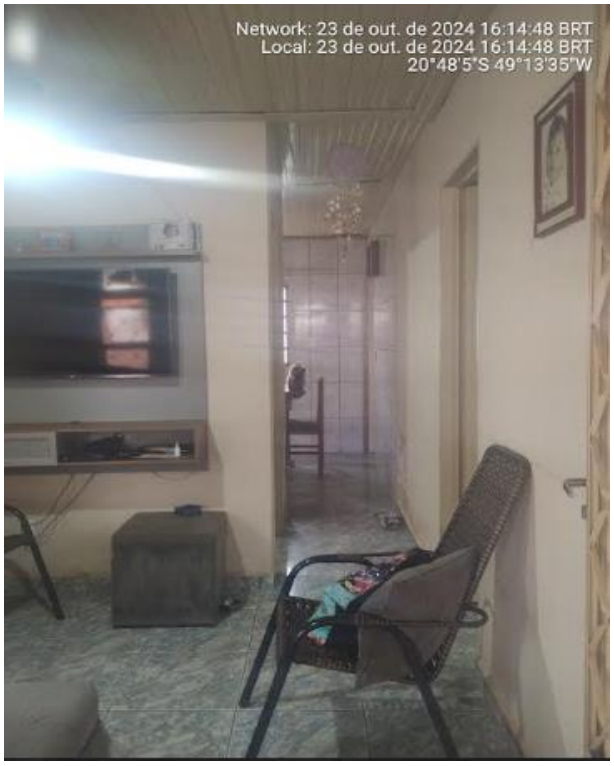


Foto 03 - Sala lateral direita.



Foto 04 – Sala lateral esquerda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

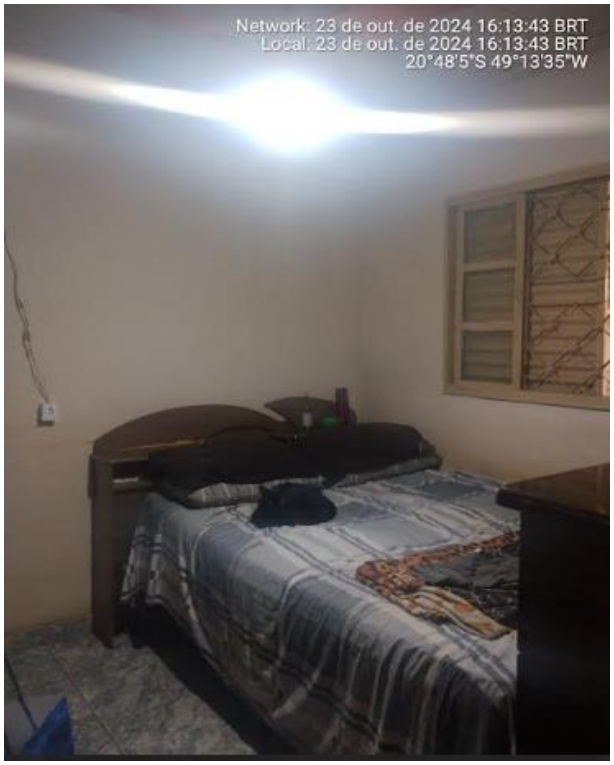


Foto 05 - Quarto 1.

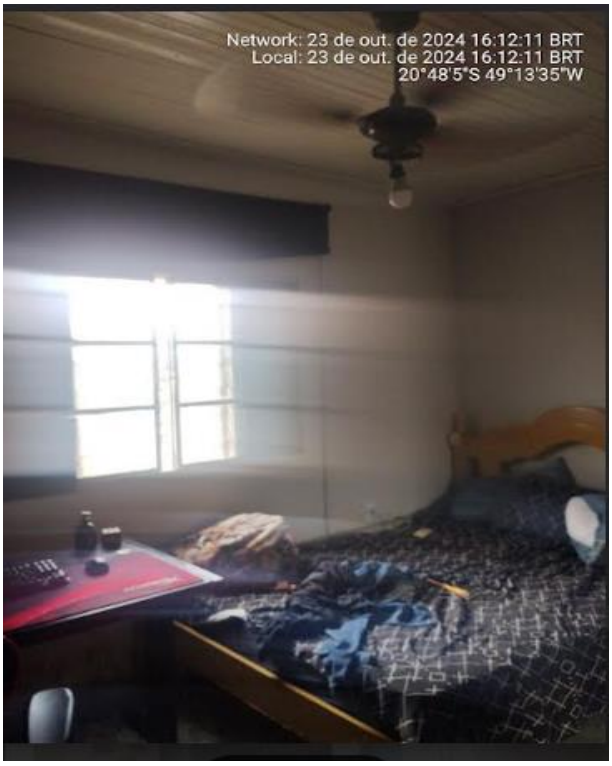


Foto 06 - Quarto 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

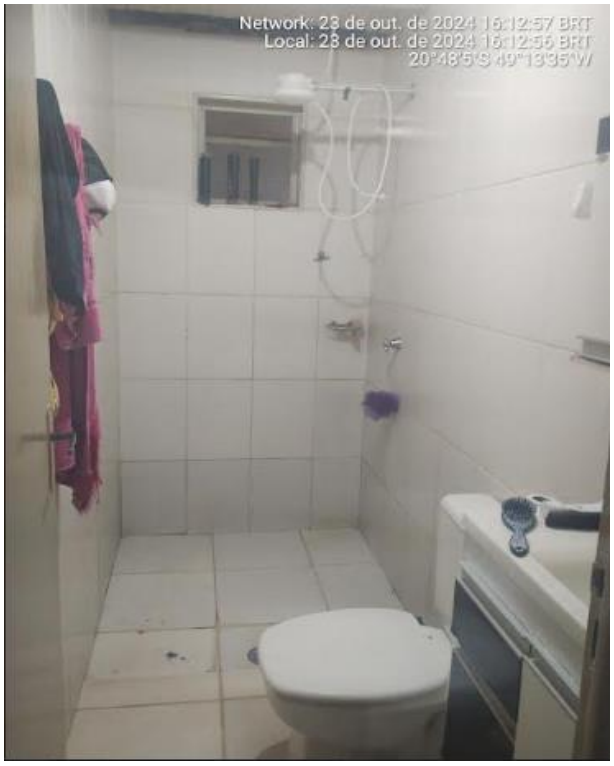


Foto 07 - Banheiro.



Foto 08 - Cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal



Foto 09 - Cozinha e dispensa ao fundo.



Foto 10 - Cozinha estendida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal



Foto 11 - Àrea complementar.



Foto 12 - Área complementar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal



Foto 13 - Entrada edícula ao fundo.



Foto 14 – Edícula/fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

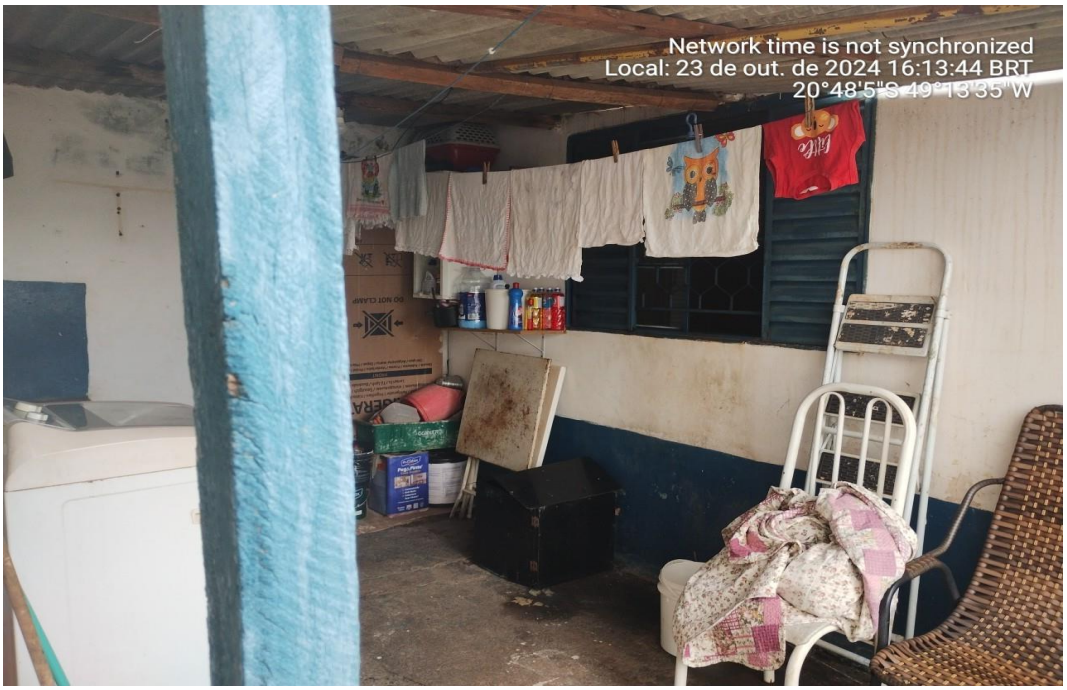


Foto 15 – Edícula.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Anexo B – Certião de Existência Imóvel Avaliando

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU
PREF. GUAPIAÇU
Avenida Abrahão Jose de Lima, 572 - Centro - GUAPIAÇU
CNPJ: 45.728.326/0001-78

CERTIDÃO DE EXISTÊNCIA (IMOBILIÁRIO)

DO IMOBILIÁRIO

Cadastro	Inscrição					Exercicio
01040220208001	**022 - 0208**					**2024**
Proprietário						CPF/CNPJ
JOSE BERNARDO						**025.853.938-01**
Compromissário						CPF/CNPJ
JOSE BERNARDO						**025.853.938-01**
Logradouro		Número	Lado	Complemento		
ANTONIO MANCINI		**88**				
Bairro		Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
C H GUAPIACU I		**15110-000**	**0001**	**06**	**19**	**1**
Loteamento		Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção

Áreas

Terreno	Edificada	Excedente	Testada
200,00m²	**43,00m²**	**0,00m²**	**10,00m**

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel acima relacionado e situado nesta cidade encontra regularmente inscrito no cadastro imobiliario da Prefereitura Municipal.

Emitida às 17:05:20 do dia 27/11/2024

Válida até 27/12/2024

Código de Controle da Certidão/Número AE23D541B1D3A2BD

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Anexo C – Dados Cadastrais Imóvel Avaliando

GUAPIAÇU-SP, Quarta-feira, 27 de Novembro de 2024

Portal de Serviços | SIA - Sistema de Arrecadação
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU

Dados do Imóvel

Cadastro:	01040220208001	Inscrição:	022 - 0208
Proprietário:	JOSE B*******	CPF:	025.***.938-**

Imobiliário ▸ Emitir Carnê de IPTU

Dados gerais | Dívidas

Cadastro	Data de Cadastro	Data de Alteração	Inscrição Municipal
01040220208001		25/02/2009	022 - 0208
Proprietário	**CPF**	**RG**	
JOSE BERNARDO	025.853.938-01	141720223	
Compromissário	**CPF**	**RG**	
JOSE BERNARDO	025.853.938-01	141720223	

Endereço do imóvel

Logradouro	Número	Complemento		
ANTONIO MANCINI	88			
Bairro	**CEP**	**Lado**		
C H GUAPIACU I	15110-000			
Setor	**Quadra**	**Lote**	**Unidade**	
0001	06	19	1	
Loteamento	**Setor (lot.)**	**Quadra (lot.)**	**Lote (lot.)**	**Unidade (lot.)**

Valores do imóvel

Tipo de Área	Valor Venal	Área do terreno	Testada	Área edificada
02 - Zoneamento	7.028,05	200,00m²	10,00m	0,00m
Tipo de Área	**Área do terreno**	**Testada**	**Área edificada**	
01 - Edificado	0,00m²	0,00m	43,00m	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Anexo D – Certidão Valor Venal – Exercício de 2024 – IA

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU
PREF. GUAPIAÇU
Avenida Abrahão Jose de Lima, 572 - Centro - GUAPIAÇU
CNPJ: 45.728.326/0001-78

CERTIDÃO DE VALOR VENAL (IMOBILIÁRIO)

DO IMOBILIÁRIO

Cadastro	Inscrição					Exercicio
01040220208001	022 - 0208					2024
Proprietário						CPF/CNPJ
JOSE BERNARDO						025.853.938-01
Compromissário						CPF/CNPJ
JOSE BERNARDO						025.853.938-01
Logradouro			Número	Lado	Complemento	
ANTONIO MANCINI			88			
Bairro			Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
C H GUAPIACU I			15110-000	0001	06	19	1
Loteamento			Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção

Áreas				Valores Venais		
Terreno	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel
200,00m²	43,00m²	0,00m²	10,00m	R$ 1.740,00	R$ 5.288,42	R$ 7.028,42

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel acima relacionado e situado nesta cidade e comarca de Guapiaçu, foi atribuido o Valor Venal acima descrito

Emitida às 17:02:44 do dia 27/11/2024

Válida até 27/12/2024

Código de Controle da Certidão/Número 5D26CC44AF7C08EB

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Anexo E – I P T U 2024 – Imóvel Avaliando

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU
PREF. GUAPIAÇU

IPTU 2024

Código da Dívida	Cadastro	Inscrição
421181	01040220208001	022 - 0208

CPF/CNPJ: 025.853.938-01 — Proprietário: JOSE BERNARDO
CPF/CNPJ: 025.853.938-01 — Compromissário: JOSE BERNARDO

Localização do Imóvel
Logradouro: ANTONIO MANCINI — Número: 88 — Complemento:
Bairro: C H GUAPIACU I — Cep: 15110-000 — Setor: 0001 — Quadra: 06 — Lote: 19 — Unidade: 1
Loteamento — Setor (lot.) — Quadra (lot.) — Lote (lot.) — Unidade (lot.)

Endereço de Correspondência
Logradouro: ANTONIO MANCINI — Número: 88 — Complemento:
Bairro: C H GUAPIAÇU I — Cep: 15110000
Cidade: GUAPIACU — UF: SP

Instruções e Avisos

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU
PREF. GUAPIAÇU

IPTU - Demonstrativo dos Cálculos do Exercício de 2024

Código da Dívida	Cadastro	Inscrição
421181	01040220208001	022 - 0208

Proprietário: JOSE BERNARDO

Localização do Imóvel
Logradouro: ANTONIO MANCINI
Número: 88 — Complemento: — Cep: 15110-000
Bairro: C H GUAPIACU I
Setor: 0001 — Quadra: 06 — Lote: 19 — Unidade: 1
Loteamento
Setor (lot.) — Quadra (lot.) — Lote (lot.) — Unidade (lot.)

Valores Venais		Alíquotas	
Terreno	1.740,00	Terreno	2,00 %
Edificada	5.288,05	Edificada	2,00 %
Excedente	0,00	Zoneamento	Zona Unica
Total	7.028,05		

Áreas			
Terreno	200,00	Código Cobrança	0 - Não
Edificada	43,00		
Excedente	0,00	Tipo Edificação	casa (res ate
Testada	10,00		

Receitas

Descrição	Valor	Desconto
Imposto Predial Urbano	140,56	0,00
Limpeza Publica	15,60	0,00
Pavimentação	15,60	0,00
Coleta de Lixo	25,37	0,00
Totais	197,13	0,00
Total de Receitas		197,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Anexo F – Matrícula

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ GOMES DA SILVA JUNIOR - 26/09/2024 16:50 PROTOCOLO: S240907343830-63410

CNM: 111427.2.0063410-30

1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto
Oficial
GUMERCINDO DE SETA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL -

MATRÍCULA 63.410 | FICHA 001

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 14 DE SETEMBRO DE 1993.

IMÓVEL:- UM PREDIO RESIDENCIAL do tipo BUII-1-30, com 30,69 ms2, da area construída, situado na rua 05, nº 88, no CONJUNTO HABITACIONAL GUAPIAÇU I-S-II, na cidade, distrito e municipio da GUAPIAÇU, desta comarca de São José do Rio Preto, e seu respectivo terreno constituido pelo lote sob n. 19, da quadra 06, medindo 10,00 metros de frente para a citada rua, do lado direito de quem da rua olha para o imovel mede 20,00 metros e confronta-se com o lote 18; do lado esquerdo mede 20,00 metros e confronta-se com o lote 20, e nos fundos mede 10,00 metros e confronta-se com o lote 04, encerrando uma area de 200,00 metros quadrados, distante 21,00 metros da rua A, cadastrado na PM de Guapiaçu sob n.01.04.022.0208.001.- PROPRIETARIA:- COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB - BAURU, sociedade de economia mista,com sede em Bauru, na Avenida Nações Unidades,n. 30-31, inscrita no CGC/MF. 45.016.071/0001-03.- REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n. 51.920, deste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.- O Oficial

AV.001/63.410.- Sobre o imovel objeto desta matricula, pesa hipoteca em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, registrada sob n. 002, na matricula n. 16.XXO, constante da Av.001, da matricula n. 51.920, de procedencia.- São José do Rio Prêto, 14 de SETEMBRO de 1.993.- O Oficial

AV.002/63.410.- Sobre o imovel objeto desta matricula, pesa hipoteca em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, constante do R.002 da matricula n. 51.920, da procedencia.- São José do Rio Prêto, 14 de Setembro de 1.993.- O Oficial

R.003/63.410.- Conforme contrato de promessa de compra e venda, com força de escritura pública "ex vi" da Lei 5049/66, passado na cidade de Bauru, datado de 01 de Dezembro de 1.991, devidamente assinado pelas partes contratantes, com duas testemunhas, a proprietaria PROMETEU VENDER o imovel objeto da matricula supra, a LUIS CARLOS CARDOSO, RG. 16.821.744-SP e CIC. 047.131.318-14, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador rural, residente na cidade de Guapiaçu, na rua Sebastião Ferreira,n. 628; pelo preço de Cr$3.678.363,03, que será pago em 300 meses, através de prestações mensais e consecutivas, com valor do encargo total inicial de Cr$28.919,79, com vencimento da primeira prestação em 31.12.1.991, com juros a taxa nominal de 04,6% a.a com plano de reajustamento PES-CP e sistema de amortização TP. Condições: As demais constantes do titulo, ficando uma via arquivada em cartorio.- São José do Rio Prêto, 14 de SETEMBRO de 1.993.- O Oficial

AV.004/63.410:- Conforme Decreto Municipal nº 369, datado de 08/12/1980, à rua 5 do imóvel objeto desta matrícula, teve sua denominação mudada para RUA ANTONIO MANCINI, pelo novo emplacamento municipal. São José do Rio Preto, 15 de Fevereiro de 1996. A Escr.Hab. (Elizabeth Cristina Barbosa Damiano) A Oficial Subst., (Eliana Barbosa Prette).

AV.005/63.410:- For instrumento particular, passado em Bauru-sp, aos 31/10/1995, as partes contratantes RESCINDIRAM o contrato de promessa de venda e compra constante no R.003 desta matrícula. São José do Rio Preto, 16 de fevereiro de 1996. A Escr.Hab. (Elizabeth Cristina Barbosa Damiano). A Oficial Subst., (Eliana Barbosa Prette).

R.006/63.410:- Contrato de promessa de compra e venda, com força de escritura pública ex(continua no vº)

Página: 0001/0003

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9a872ad-87a0-4312-9150-f01bfd583

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANO DE MENDONCA TURCHETTO, protocolado em 28/09/2024 às 07:29 , sob o número WSRP24704437914
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código FaTEQyl.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8a6727ad-87a0-4312-9150-f016fe5936e0

CNM: 111427.2.0063410-30

MATRÍCULA 63.410 | FICHA 001 VERSO

vi da Lei 5049/66, passado na cidade de Bauru, datado de 01 de novembro de 1995, devidamente assinado pelas partes contratantes, com duas testemunhas, a proprietária PROMETEU VENDER o imóvel objeto desta matrícula, à LUIZ HUMBERTO MILANI, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador da avicultura, RG.14.565.478-sp, CIC.053.837.888-32, residente em Guapiaçú-sp, pelo valor de R$ 7.234,51(sete mil, duzentos e trinta e quatro reais e cinquenta e um centavos), que serão pagos em 300 meses, através de prestações mensais e consecutivas, com valor do encargo total inicial de R$ 56,87(cinquenta e seis reais e oitenta e sete centavos), com vencimento da primeira prestação em 30.11.1995, com juros à taxa nominal de 04,6%a.a. e taxa efetiva de 4,69%a.a. com plano de reajustamento PES-CP e sistema de amortização TP, as demais condições constam do título. São José do Rio Preto, 16 de fevereiro de 1996. A Escr.Hab. (Elizabeth Cristina Barbosa Damiano). A Oficial Subst., (Eliana Barbosa Pretti).

R.007/63.410:- Por Instrumento Particular de Cessão e Transferência, com força de escritura pública "ex-vi", do disposto no artigo 1º da Lei 5.049/66 de 29.06.1966, passado em Bauru/SP, datado de **31 de agosto de 2002**, assinado pelas partes e duas testemunhas com firmas reconhecidas, o promissário comprador **LUIZ HUMBERTO MILANI**, (já qualificados), **CEDEU e TRANSFERIU** todos os direitos e obrigações sobre o imóvel objeto desta matrícula, à **JOSÉ BERNARDO**, brasileiro, motorista, RG.14.172.223-SSP/SP e CPF/MF. 025.853.938/01, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **EVANIR APARECIDA FERREIRA BERNARDO**, brasileira, do lar, RG. 11.086.847-SSP/SP e CPF/MF. 035.827.228/99, residentes e domiciliados na cidade de Guapiaçu/SP, à Rua José Brasilino nº378, pelo valor de **R$9.000,00 (nove mil reais)**.- São José do Rio Preto, **24 de setembro de 2.010.0 Oficial,**

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ GOMES DA SILVA JUNIOR - 26/09/2024 10:50 - PROTOCOLO: 6240027443830-63410

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

fls. 250

Página: 0002/0003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANO DE MENDONCA TURCHETTO, protocolado em 28/09/2024 às 07:29 , sob o número WSRP24704437914
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código FcTEQyl.

São José do Rio Preto-SP / e-mail: daymoveis@gmail.com

DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ GOMES DA SILVA JUNIOR - 26/09/2024 16:50 PROTOCOLO: S240907343830-83410

fls. 251

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

CERTIFICO de acordo com o artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973 e artigo 19 § 11º da Lei nº14.382 de 27/06/2022, que revendo nos arquivos de cartório a seu cargo, deles verificou constar a matrícula **nº.: 63410** do livro 2 - Registro Geral - constante desta fotocópia, e que além dos registros contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro registro de ônus ou transmissão, até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta. O referido é verdade e dá fé. **São José do Rio Preto-SP, 26 de setembro de 2024.**

Luiz Gomes da Silva Junior - Escrevente
(assinado digitalmente)

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, **ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei 13.709/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.

Ao Oficial...:	R$ 42,22
Ao Estado....:	R$ 12,00
Ao IPESP.....:	R$ 8,21
Ao Reg. Civil:	R$ 2,22
Ao Trib. Just:	R$ 2,90
Ao Município.:	R$ 2,11
Ao Min.Púb...:	R$ 2,03
Total.....:	R$ 71,69

Pedido de certidão nº: 613926

Controle: [redacted] 1269770

Página: 0003/0003

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:

1114273C3000000101761024G

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9a872ad-87a0-4312-9150-f016fd53b6e0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANO DE MENDONCA TURCHETTO, protocolado em 28/09/2024 às 07:29 , sob o número WSRP24704437914
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código FaTEQyl.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

Anexo G – CIRP 2025 e CNAI



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

SISTEMA COFECI-CRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis Nº 26540

Dayse Lucy Sanches

inscrita em 12/09/2014 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 148.334 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
PROECCI/SP

Brasília (DF), 28 de janeiro de 2019.

DAYSE LUCY SANCHES:01875704850 Assinado de forma digital por DAYSE LUCY SANCHES:01875704850 Dados: 2024.06.15 17:36:25 -03'00'

Assinatura do Avaliador

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 982cecf35030d7e37e5bc2d1637df97b55a0abed



CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: NELSON SANCHES
ANESIRA ROSALEM SANCHES

Naturalidade: SAO JOSE DO RIO PRETO - SP

Data de Nascimento: 04/07/1959

RG: 12710989-4 SSP - SP

CPF: 018.757.048-50

Via: 1º via

Data de Inscrição no CRECI: 20/10/2014

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Boiajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: FP4K20

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE PROFISSIONAL 2024

CRECISP 148334

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

CNAI 26540

DAYSE LUCY SANCHES

VALIDADE 30/04/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.

Anexo H – Currículo Pessoal



DAYSE LUCY SANCHES

DADOS PESSOAIS

Brasileira – Naturalidade: São José do Rio Preto-SP

Endereço: Av. José Munia, 6990 – AP 22 – Jd. Vivendas – São José do Rio Preto-SP

E-mail: daymoveis@gmail.com / dayse@creci.org.br

CPF: 018.757.048-50 / Cel. (17) 99672-1348

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Técnico em Transações Imobiliárias – 2013

CRECI-SP/2ª Região - 148334-F – 2014

Perita Judicial – CRECISP – 2017

CNAI – 26540 – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – 2019

CURSOS – ÁREA IMOBILIÁRIA

- Matemática Financeira Com HP12C – SENAC 2013
- Perito Judicial – COFECI – CRECISP 2017
- Negociação COFECI – CRECISP 2017
- Avaliações Imobiliárias – CRECISP 2018
- Fotografia Imobiliária – CRECISP 2018
- Imóveis Adjudicados Caixa Econômica Federal – CRECISP 2018
- HP12C – CRECISP 2018
- Modelo de Planilha de Avaliação de Imóveis – CRECISP 2019
- Prevenção À Lavagem De Dinheiro – CRECISP 2020
- Documentação Imobiliária – CRECISP 2020
- Lucro Imobiliário – CRECISP 2020
- Locação e Administração de Imóveis – CRECISP 2021
- Inferência Estatística – CRECISP 2021
- Membro Voluntário Perícias De Avaliação Mercadológica – CRECISP 2022
- Sistema Registral e Notarial – CRESCISP 2023
- Gestão De Tempo – CRECISP 2024
- Cadastro no TJ/SP nº 44635
- Cadastro no AJG/Federal

DAYSE LUCY SANCHES:01875704850

Assinado de forma digital por DAYSE LUCY SANCHES:01875704850
Dados: 2024.11.17 21:32:31 -03'00'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE LUCY SANCHES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2024 às 21:19 , sob o número WSRP24705449975
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040739-21.2020.8.26.0576 e código ck072A3v.