PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM DO LOTE 34 QUADRA K DO JARDIM ALPHACENTER RUA SEBASTIÃO DE CASTRO, ESQUINA COM A RUA VEREADOR INÁCIO LUIZ SOUTO, SANTA BARBARA D'OESTE, SÃO PAULO.

MÊS DE REFERÊNCIA – JUNHO 2.024

Foto do IA Lote 34, Quadra K, Jd. Alphacenter, Rua Sebastião de Castro, esquina com a Rua Vereador Inácio Luiz Souto



Endereço: Rua Sebastião de Castro, esquina com a Rua Vereador Inácio Luiz Souto, Município de Santa Barbara d'Oeste, São Paulo – CEP 13.454-104.

SUMÁRIO

1. Solicitação.....3
2. Da competência.....3
3. Considerações preliminares.....4
4. Vistoria e descrição do imóvel do IA.....4
5. Características do logradouro e circunvizinhas.....5
6. Características da região.....5
7. Mapa de localização do IA.....6
8. Dados do Imposto do IA.....6
9. Relatório Fotográfico do IA.....7/10
10. Fontes de pesquisa.....11/15
11. Metodologia e considerações gerais.....16
12. Referência normativa.....16
13. Homogeneização dos dados.....17
14. Pré-Avaliação.....18/19
15. Conclusão.....19/20
16. Assinatura e Selo Certificador.....20/21
17. Anexos.....22/28
    17.1. Matrículas do IA 22/24
    17.2. Capa do IPTU.....25
    17.3. Mapa de localização de acordo com o google Earth.....25
    17.4. Planta da Quadra K do Lote 34.....26
    17.5. Planta Geral do Loteamento.....26
    17.6. Certidão de Valor Venal.....27
    17.7. Tabela do valor m2 da construção do muro.....28
    17.8. Tabela do Fator Esquina.....28
18. Abreviaturas.....29
19. Currículo.....30

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Mário Pavani Neto – CPF/MF nº 279.092.278-09.

1.2 - Data da referência da pesquisa: 22 de junho de 2.024

1.3 - Data da vistoria: 21 de junho de 2.024

1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica

1.5 - Objetivo: Apurar o valor de venda do IA

1.6 - Categoria do IA: Urbano - Residencial

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 38.687 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 20.407, 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.

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 nº 75.567 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste (ORISBO) e cadastrado na Prefeitura Municipal de Santa Barbara D'Oeste (PMSBO) sob a Inscrição Cadastral nº 15.07364.63.02.0185.00.000.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

4.1 – O Imóvel Avaliando (IA) foi vistoriado "in loco", no dia 21/06/2.024 as 9:15 (nove horas e quinze minutos) da manhã, acompanhado pelo solicitante, cujas características e condições encontradas é o que segue abaixo.

4.2 – De acordo com a matrícula nº 78.567 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste, o imóvel Avaliando (IA) trata-se de um TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no Loteamento denominado "Jardim Alphacenter", identificado pelo Lote 34, Quadra "K", com frente para a Rua Sebastião de Castro (antiga Rua 21), onde mede 6,81m e 13,66m; do lado que confronta com a Rua Vereador Inácio Luiz Souto (antiga Rua 10) e 17,48m em curva, na confluência entre as citadas ruas, 25,00m do outro lado, O Imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santa Barbara D'Oeste com a Inscrição Cadastral nº 15.07364.63.02.0185.00.000.

4.3 - No IA foi cercado com um muro de alvenaria de bloco estrutural de concreto de 2,6m de altura e tem um portão social de chapa com fechadura, na divisa entre o Lote 34 (IA) e o Lote 33, não tem muro, os dois lotes são do solicitante, tem um pedaço da churrasqueira que está construída sob o Lote 34 com mais ou menos 20,00m2 (4x5,00m).

4.4- No R.4, da matrícula 78.567 do ORISBO, consta que o IA é de Mário Pavani Neto e Viviane Aparecida Franco Pavani.

4.5- No R.5, da Matrícula 78.567 do ORISBO, consta a Alienação Fiduciária do IA em favor da VRJ Compra e Venda de Imóveis Ltda.

4.6- Na AV.7, da matrícula 78.567 do ORISBO, consta o cancelamento da Alienação Fiduciária em favor da VRJ Compra e Venda de Imóveis Ltda.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O IA faz frente para a Rua Sebastião de Castro e esquina com a Rua Vereador Inácio Luiz Souto, está rua faz ligação com a Av. Norte Sul Vereador Antonio Carlos de Sousa e estra liga com a Av. Santa Barbara e Av. São Paulo.

5.2 - A Rua Sebastião de Castro e a Rua Vereador Inácio Luiz Souto, tem toda infraestrutura, tais como, asfalto, guia, sarjeta, iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água potável, esgoto sanitário, coleta de lixo e internet banda larga.

5.3 - Na Av. do IA tem predominância de residências horizontais, já na Av. Norte Sul Vereador Antonio Carlos de Sousa tem predominância prédios comerciais e prestadores de serviços.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região onde situa o IA, tem residências horizontais e um condomínio verticais da MRV, muitos comércios, prestadores de serviço e industrias, Politec, Setor de Ambulâncias, Faculdade Anhanguera, Atacadão, Shopping Trivolli, Parque dos Ipês, Complexo Esportivo Mirzinho Daniel, Tenda Atacadão, Sociedade Dançante Veteranos.

6,2 – O IA está distante em linha reta 0,43km do Setor de Ambulâncias; 0,46km do Atacadão; 0,71 km da Politec; 0,85Km da Sociedade Dançante Veteranos; 1,18km da Tex Park artefatos de papéis; 1,41Km do Tenda Atacadão; 1,80km da Faculdade Anhanguera; 1,90km do Shopping Trovolli; 2,34km da Havan e 2,62km do Parque dos Ipês.



7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IPTU

8.1- Valor do terreno .....R$236.936,48

8.3- Valor Venal .....R$236.936,48

8.4- Valor da Parcela do IPTU..... R$ 426,49

8.5- Valor do IPTU.....R$ 4.264,86

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 - Lote 34, Quadra K, Jd. Alphacenter, Rua Sebastião de Castro, esquina com a Rua Vereador Inácio Luiz Souto

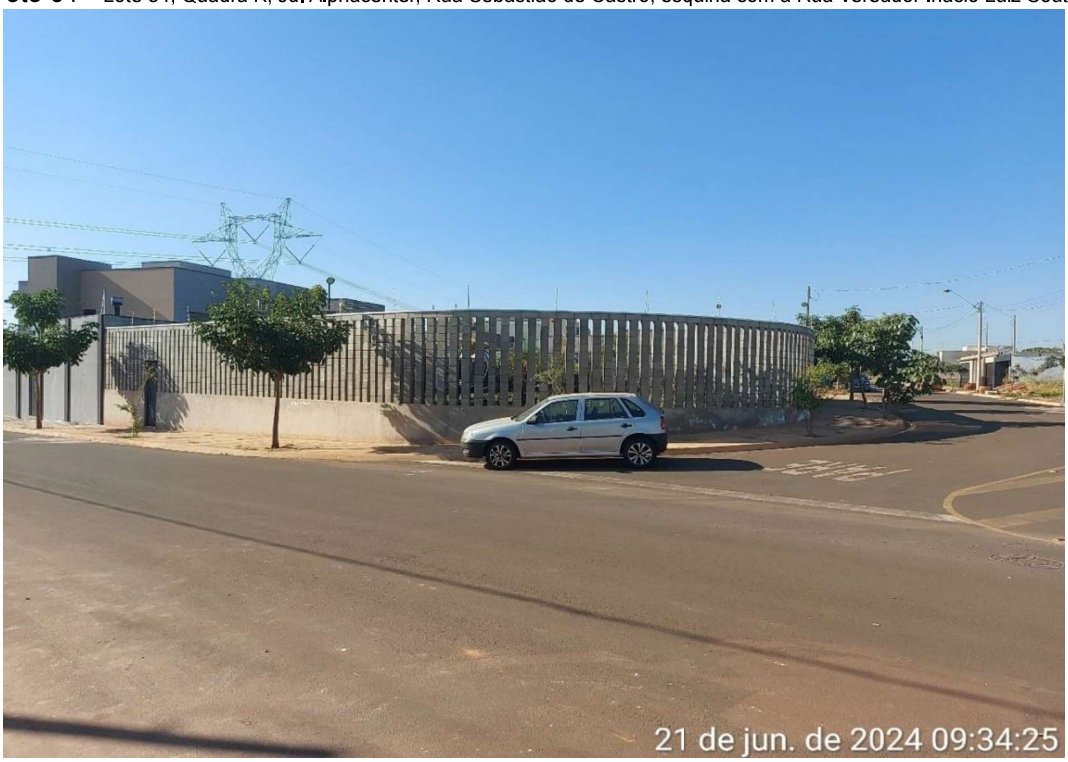


Foto 02 – Rua Sebastião de Castro



Foto 03 – Rua Sebastião de Castro, Esquina com a Rua Ver. Inácio Luiz Souto, frente do IA



Foto 04 – Frente do IA para a Rua Ver. Inácio Luiz Souto e portão social



Foto 05 – Lote 34, Quadra K, muro de frente para a Rua Sebastião de Castro e Rua Ver. Inácio L. Souto

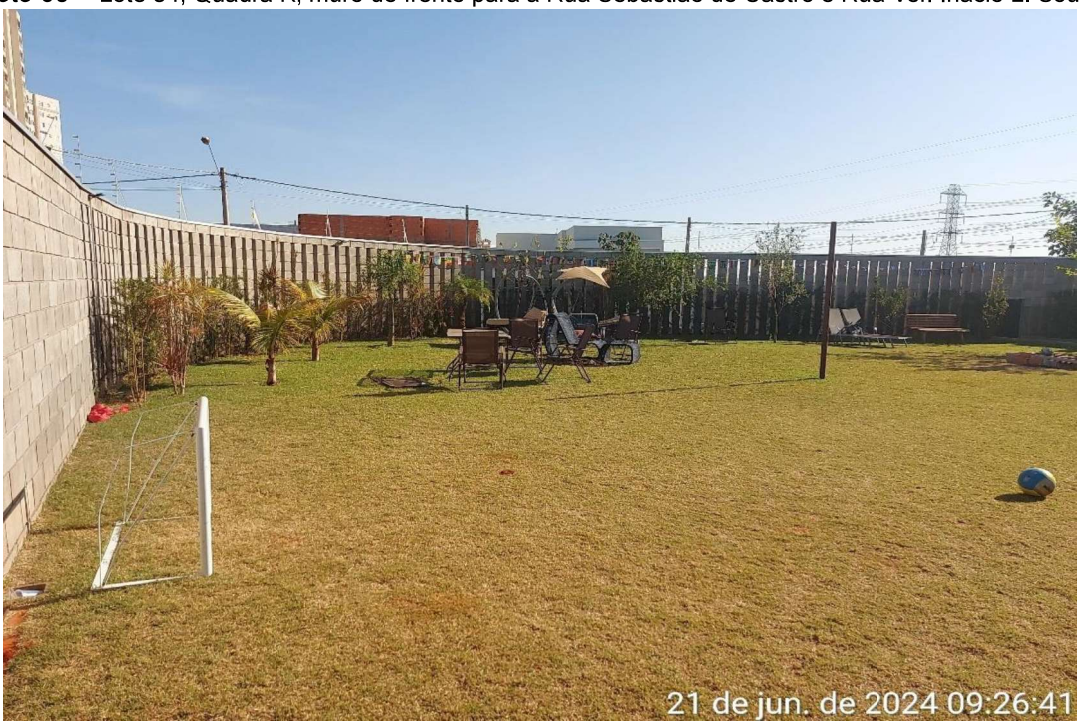


Foto 06 – Lote 34, quadra K e muro de divisa

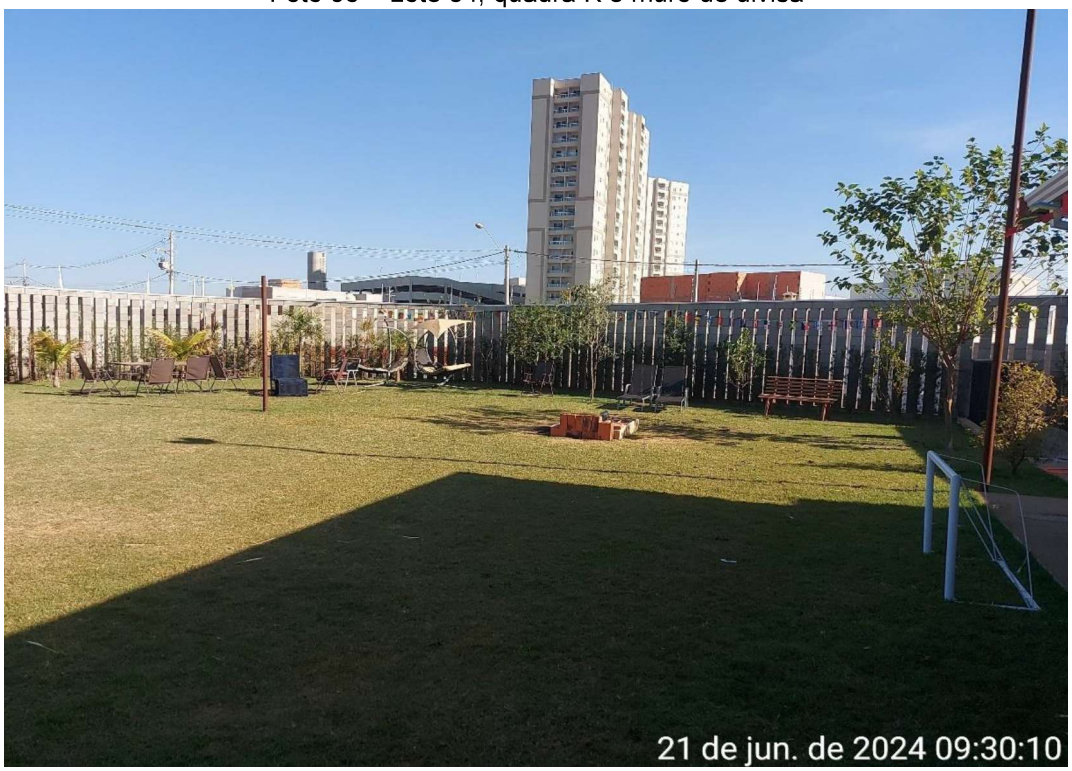


Foto 07 – Churrasqueira construída em parte do Lote 34, Quadra K



Foto 08 – Lote 34, Quadra K, muro e portão social de acesso a Rua Ver. Inácio Luiz Souto



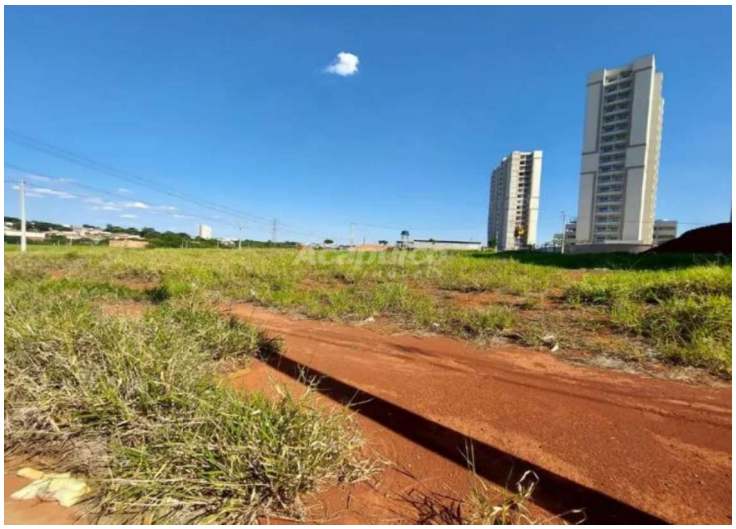
10. FONTES DE PESQUISAS DAS REFERÊNCIAS R1, R2, R3, R4 E R5

R1 – Acapulco Imóveis – (19) 3471-4343

Valor R$267.900,00

Custo por m2 R$1.071,60

Lote de Terreno à Venda plano, com 250,00 m², no Jardim Alphacenter, Santa Barbara d'Oeste. COD. 26181.





Galvão Imóveis Ltda – Rua Mal. Deodoro da Fonseca, 895, Centro, Jundiaí, SP
CEP 13201-002- Fone (11) 4523-5050 ou 99990-9087

R2 – Eurocont Negócios Imobiliários Ltda – Fone (19) 99930-1413.

Valor R$251.750,00

Custo por m2 R$1.007,00

Lote de Terreno plano à Venda, com 250,00m2, no Jardim Alphacenter, Santa Bárbara D'Oeste – SP. COD. JM019.



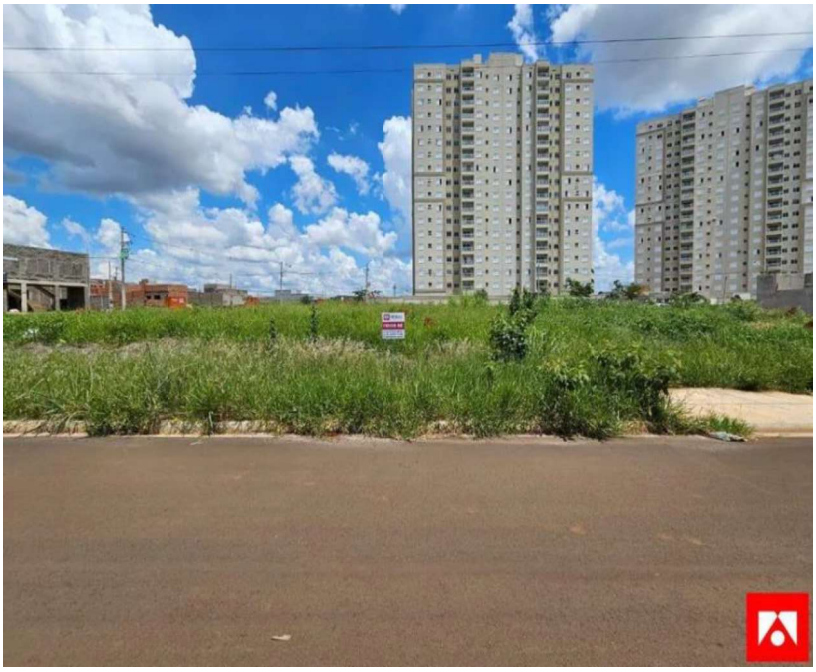


R3 – Menso Imóveis – (19) 97422-4071

Valor R$237.500,00

Custo por m2 R$950,00

Lote de terreno plano, pronto para construir com 250,00m2, Jardim Alphacenter, Santa Bárbara D'Oeste, SP. COD. 6366.





R4 – Imovibe Imóveis – (19) 97423-0446

Valor R$232.750,00

Custo por m2 R$931,00

Lote de terreno plano, pronto para construir com 250,00m2, Jardim Alphacenter, Santa Bárbara D'Oeste, SP. COD. 561.





R5 – Bispo Imóveis – (19)

Valor R$345.800,00

Custo por m2 R$1.1454,03

Terreno de esquina localizado no Jardim Alpha Center em Santa Barbara D'Oeste com 302,00m2 de área livre, com excelente localização ao lado do Atacadão, entre a Avenida São Paulo e Avenida Santa Barbara. Código TE0501.





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 na região ou em outras regiões semelhantes 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.



13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DAS REFERÊNCIAS R1, R2, R3, R4 e R5.

REF.	Valor Ofertado (R$)	FATOR DE OFERTA (-5%)	Valor Ofertado Homogeneizado (R$)	Área do terreno (m2)	Valor por M2 da área do terreno (R$)
1	282.000,00	(-5%)	267.900,00	250,00	1.071,60
2	265.000,00	(-5%)	251.750,00	250,00	1.007,00
3	250.000,00	(-5%)	237.500,00	250,00	950,00
4	245.000,00	(-5%)	232.750,00	250,00	931,00
5	364.000,00	(-5%)	345.800,00	302,00	1.145,03
MÉDIA					5.104,63:5 = 1.020,93

VM = R$1.020,93

13.1 – A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda, pelos portais imobiliários, ofertados por várias imobiliárias e Corretores da região do IA identificadas no item 10 acima, com descrição e foto dos imóveis, sendo as referenciais de "R1 a R5", foi feito ainda contato telefônico com as imobiliárias indicadas no referido item 10. Após a coleta de dados e transposta para a Tabela, sendo possível efetuar a Homogeneização, conforme item 13 supramencionado, com os dados obtidos chegou no valor médio do m2 da área do terreno para efetuar o cálculo matemático conforme tabelas abaixo.

13.2 – O IA é um terreno e tem como benfeitoria a construção de um muro de alvenaria de bloco estrutural de concreto aparente, com 48,19m lineares e 136,19m2, tendo 2,6m de altura na frente da Rua Sebastião de Castro e nos fundos e 3,4m de altura de frente para a Rua Vereador Inácio Luiz Souto e segundo uma publicação do Chale de Madeira, conforme tabela anexa, o valor de material e mão-de-obra para a construção de um muro conforme o do imóvel em avaliação é 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por m2. No referido imóvel, por tratar-se de lote padrão de esquina aplica-se um fator de valoração de 10% (dez por cento) sobre o valor encontrado na avaliação

13.3 – Para o cálculo do valor da avaliação será considerado o valor médio do m2 do terreno, mais o custo da construção do muro e mais o fator de valoração por tratar de terreno de esquina.



14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - No cálculo do valor do m2 do terreno para a avaliação do IA, foi adotado a homogeneização das referências R1, R2, R3, R4 e R5, levando em consideração o Fator de Oferta (F.O.) de menos (-5%) cinco por cento.

14.2 - (Soma dos Valores médio do m2 da área do terreno ÷ número de referências) = VM do metro quadrado do terreno dos imóveis referenciais, multiplicado pela área do terreno do IA = Conclusão do valor do terreno no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

14.3 – No cálculo do valor do m2 da área construída do muro, foi adotado o valor da tabela editada pelo Chale de Madeira e do Fator Esquina foi utilizada a norma 502, segue os cálculos na tabela abaixo:

IA	Valor Médio do Terreno (R$)	Fator Esquina (10%)	Área Construída do Muro M2	Valor m2 Constr. Do muro (R$)	Área do Terreno do IA m2	Avaliação do IA (R$)
	1.020,93				337,84	344.910,99
		34.491,01				34.491,01
			136,19	250,00		34.047,50
Total						413.449,50

14.3 – O Valor Mercadológico do Imóvel Avaliando (IA) é de **R$413.449,50 (quatrocentos e treze mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos).**

14.4 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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 para o valor do terreno homogeneizado, o fator esquina e a construção do muro, o perito avaliador poderá acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, no caso do IA localizado na Rua Sebastião de Castro

esquina com a Rua Vereador Inácio Luiz Souto, Jardim Alphacenter, Município de Santa Barbara D'Oeste, São Paulo, foi aplicado o Fator de Oferta de menos (- 5%) cinco por cento sobre as referências R1, R2, R3, R4 e R5, Fato Esquina de mais 10% e o valor da construção do muro.

15. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

IA	Valor Médio do Terreno (R$)	Fator Esquina (10%)	Área Construída do Muro M2	Valor m2 Constr. Do muro (R$)	Área do Terreno do IA m2	Avaliação do IA (R$)
	1.020,93				337,84	344.910,99
		34.491,01				34.491,01
			136,19	250,00		34.047,50
Total						413.449,50

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada e arredondando no cálculo final, temos o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, de **R$414.000,00 (quatrocentos e quatorze mil reais).**

15.2- No Valor de Liquidez do IA, foi aplicado o fator de 0,85, com isso temos o valor de **R$351.900,00 (trezentos e cinquenta e um mil e novecentos reais).**

15.3 – No valor de liquidez, foi aplicado o fator de 0,85, levando em consideração a localização do IA, que está num bairro novo de Santa Barbara D'Oeste e em crescimento, tem um acesso fácil para as avenidas Santa Barbara e São Paulo, que levam ao centro da cidade, próximo de grandes comércios, industrias e shopping, vale lembrar que foi aplicado o Fator de Oferta na homogeneização de menos (-5%) cinco por cento e de (10%) de fator de esquina, e, segundo operadores do mercado imobiliário local, nesta localização tem uma procura boa para venda e locação dos imóveis e a insolação do IA é de sol da manhã e da tarde, por estes fatos é que temos a liquidez indicada.



15.4 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedido através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação no valor acima expresso de (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário. No caso do IA foi aplicado o Fator de Oferta (F.O.) de menos (-5%) cinco por cento nas amostras referenciais, 10% dez por cento no fator de esquina, consideração da construção do muro e o arredondamento do valor final de avaliação. Foi conversado com o Corretor de Imóveis Moises Gomes Valeriano, que fica no Plantão de Vendas do Loteamento Jardim Alphacenter o valor por m2 de tabela é R$1.000,00 (mil reais).

16. ASSINATURA e SELO CERTIFICADOR

16.1 - Assinatura

Jundiaí, 23 de junho de 2.024



_____

Corretor e Avaliador: Carlos Alberto Galvão

CRECISP nº 38.687

CNAI 20.407

Galvão Imóveis Ltda – Rua Mal. Deodoro da Fonseca, 895, Centro, Jundiaí, SP
CEP 13201-002- Fone (11) 4523-5050 ou 99990-9087



16.2 – Selo Certificador

Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Carlos Alberto Galvao, CPF nº 82396760815, RG nº 8094625 SP/SP, CRECI nº 38687, Endereço: R Marechal Deodoro da Fonseca 895 895 Centro, Jundiai-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:
Nome do Cliente: MÁRIO PAVANI NETO

JUNDIAI-SP , 21 de Junho de 2024

Assinatura do requerente

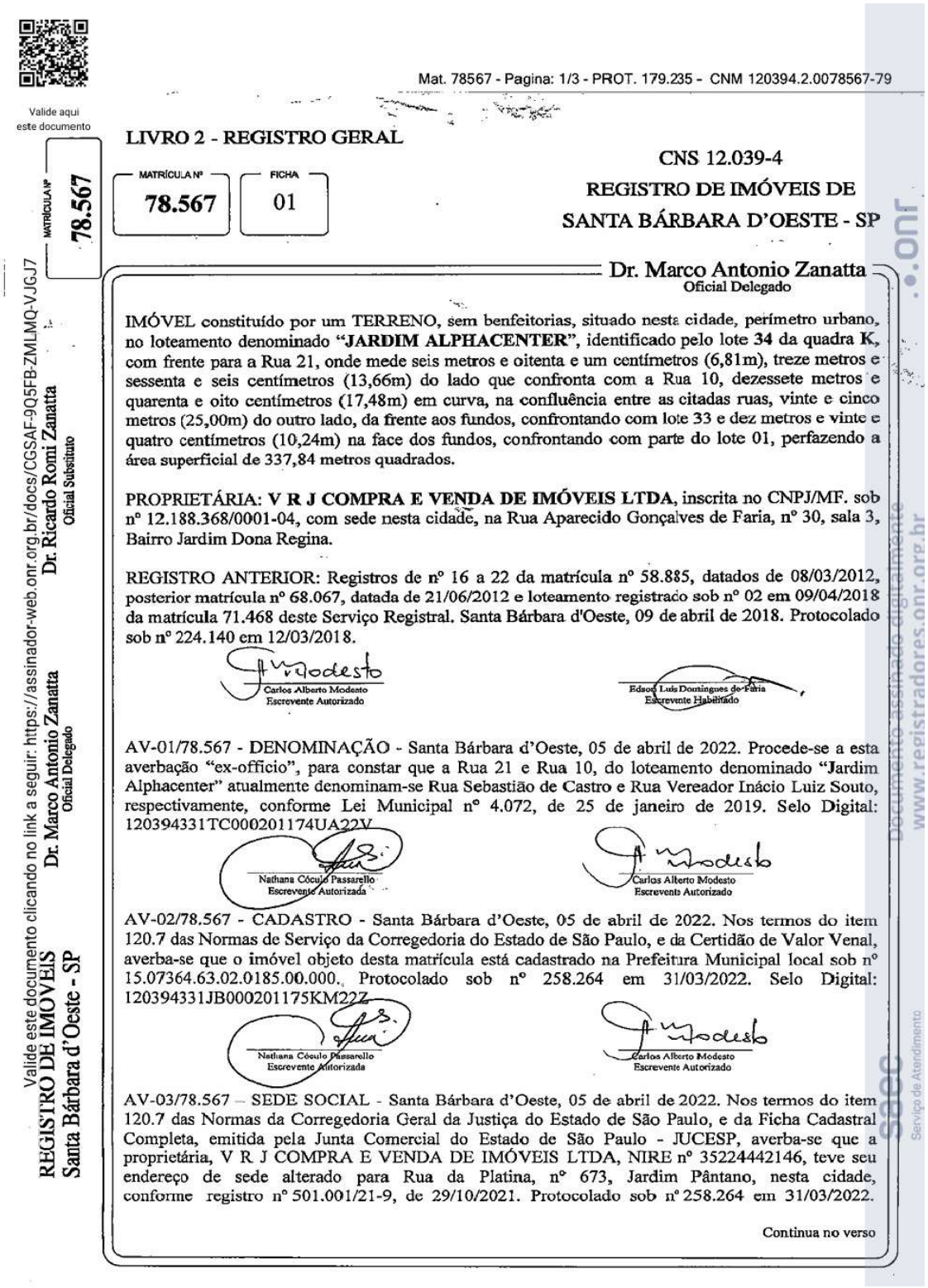
Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 074077

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 074077, 21 de Junho de 2024

17. ANEXO

17.1 – Matrícula nº 78.567 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste.



Mat. 78567 - Pagina: 1/3 - PROT. 179.235 - CNM 120394.2.0078567-79

Valide aqui este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 78.567 | FICHA 01

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído por um TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado **"JARDIM ALPHACENTER"**, identificado pelo lote **34** da quadra **K**, com frente para a Rua 21, onde mede seis metros e oitenta e um centímetros (6,81m), treze metros e sessenta e seis centímetros (13,66m) do lado que confronta com a Rua 10, dezessete metros e quarenta e oito centímetros (17,48m) em curva, na confluência entre as citadas ruas, vinte e cinco metros (25,00m) do outro lado, da frente aos fundos, confrontando com lote 33 e dez metros e vinte e quatro centímetros (10,24m) na face dos fundos, confrontando com parte do lote 01, perfazendo a área superficial de 337,84 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: **V R J COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 12.188.368/0001-04, com sede nesta cidade, na Rua Aparecido Gonçalves de Faria, nº 30, sala 3, Bairro Jardim Dona Regina.

REGISTRO ANTERIOR: Registros de nº 16 a 22 da matrícula nº 58.885, datados de 08/03/2012, posterior matrícula nº 68.067, datada de 21/06/2012 e loteamento registrado sob nº 02 em 09/04/2018 da matrícula 71.468 deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 09 de abril de 2018. Protocolado sob nº 224.140 em 12/03/2018.

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

AV-01/78.567 - DENOMINAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de abril de 2022. Procede-se a esta averbação "ex-officio", para constar que a Rua 21 e Rua 10, do loteamento denominado "Jardim Alphacenter" atualmente denominam-se Rua Sebastião de Castro e Rua Vereador Inácio Luiz Souto, respectivamente, conforme Lei Municipal nº 4.072, de 25 de janeiro de 2019. Selo Digital: 120394331TC000201174UA22V

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-02/78.567 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de abril de 2022. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e da Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.07364.63.02.0185.00.000. Protocolado sob nº 258.264 em 31/03/2022. Selo Digital: 120394331JB000201175KM22Z

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-03/78.567 – SEDE SOCIAL - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de abril de 2022. Nos termos do item 120.7 das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e da Ficha Cadastral Completa, emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, averba-se que a proprietária, V R J COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA, NIRE nº 35224442146, teve seu endereço de sede alterado para Rua da Platina, nº 673, Jardim Pântano, nesta cidade, conforme registro nº 501.001/21-9, de 29/10/2021. Protocolado sob nº 258.264 em 31/03/2022.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGSAF-9Q5FB-ZMLMQ-VJGJ7
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGSAF-9Q5FB-ZMLMQ-VJGJ7

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 78.567 | FICHA 01 VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Selo Digital: 120394331CS000201176TY22Y

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

R-04/78.567 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de abril de 2022. **Título:** Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeito de escritura pública, datado de 09 de dezembro de 2021. **Objeto da Transmissão:** o imóvel objeto desta matrícula. **Transmitente:** V R J COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada. **Adquirentes: MARIO PAVANI NETO**, empresário, portador do RG/SP nº 29.686.306-3, inscrito no CPF nº 279.092.278-09, e sua esposa **VIVIANE APARECIDA FRANCO PAVANI**, empresária, portadora do RG/SP nº 23.589.967-7, inscrita no CPF nº 167.934.778-03, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Oscar Franco de Camargo, nº 781, Vila Mollon IV, nesta cidade. **Valor**: R$ 252.400,06 (duzentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos reais e seis centavos), sendo a entrada no valor de R$ 39.854,64 (trinta e nove mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos). **ITBI:** R$ 252.400,06. Protocolado sob nº 258.264 em 31/03/2022. Selo Digital: 120394321WP000201177RQ22E

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

R-05/78.567 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de abril de 2022. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores: MARIO PAVANI NETO** e sua esposa **VIVIANE APARECIDA FRANCO PAVANI**, já qualificados. **Credora**: **V R J COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA**, já qualificada. **Dívida**: R$ 402.010,56 (quatrocentos e dois mil e dez reais e cinquenta e seis centavos), a ser pago em 144 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/03/2022. **Valor do imóvel para fins de público leilão**: R$ 252.400,06 (duzentos e cinquenta e dois mil e quatrocentos reais e seis centavos). Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciantes em possuidores diretos e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 258.264 em 31/03/2022. Selo Digital: 120394321AO000201178DW22O

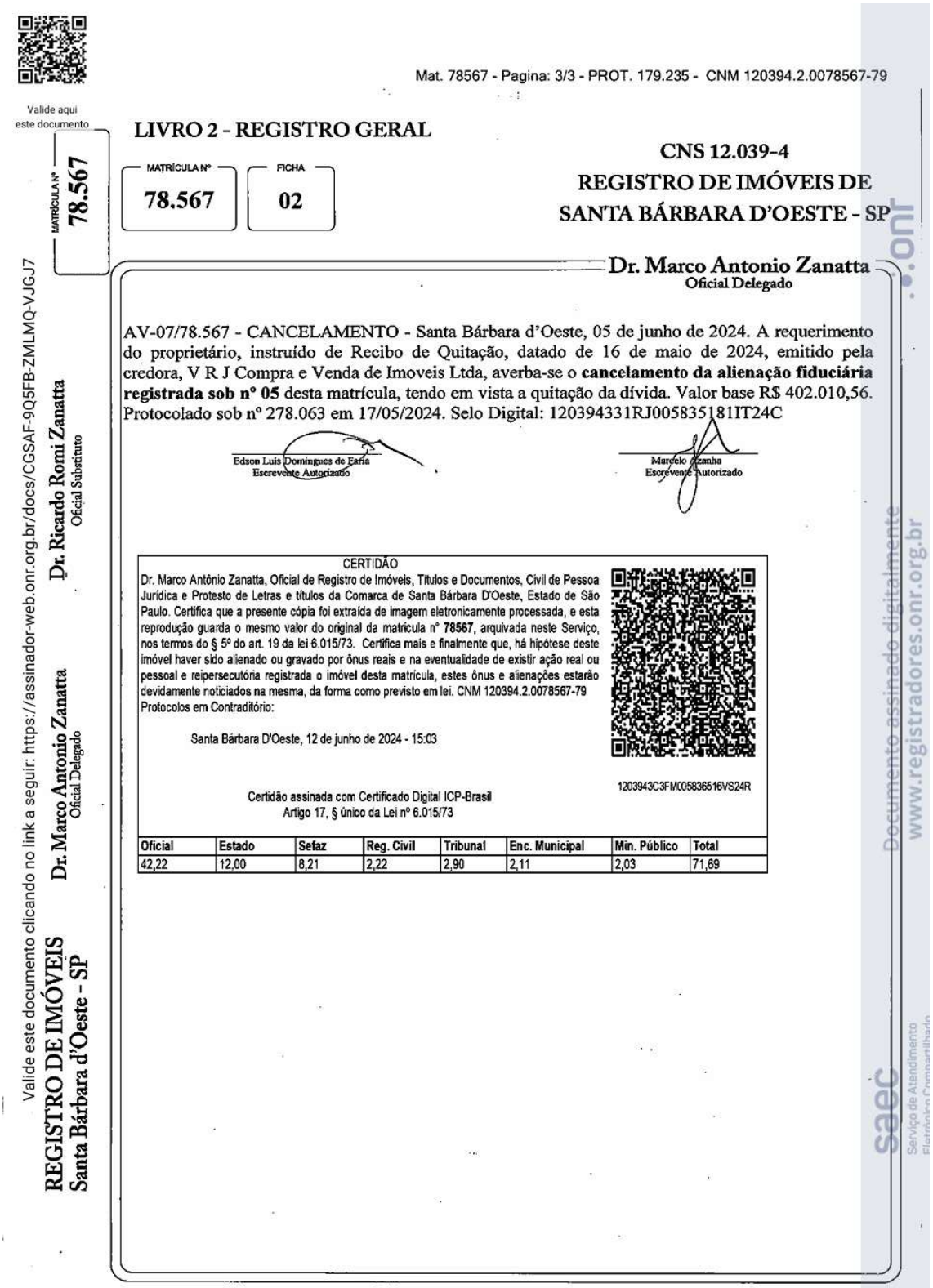
Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-06/78.567 - PACTO ANTENUPCIAL - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de abril de 2022. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, averba-se que foi registrado sob nº 3.734 no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis, em 29/03/2021, o pacto antenupcial entre MÁRIO PAVANI NETO e VIVIANE APARECIDA FRANCO PAVANI, convencionando o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77. Protocolado sob nº 258.264 em 31/03/2022. Selo Digital: 120394331YX000201179WB22M

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado



Mat. 78567 - Pagina: 3/3 - PROT. 179.235 - CNM 120394.2.0078567-79

Valide aqui este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 78.567 | FICHA 02

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

AV-07/78.567 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de junho de 2024. A requerimento do proprietário, instruído de Recibo de Quitação, datado de 16 de maio de 2024, emitido pela credora, V R J Compra e Venda de Imoveis Ltda, averba-se o **cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 05** desta matrícula, tendo em vista a quitação da dívida. Valor base R$ 402.010,56. Protocolado sob nº 278.063 em 17/05/2024. Selo Digital: 120394331RJ005835181IT24C

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

Dr. Marco Antônio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e títulos da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste, Estado de São Paulo. Certifica que a presente cópia foi extraída de imagem eletronicamente processada, e esta reprodução guarda o mesmo valor do original da matrícula nº **78567**, arquivada neste Serviço, nos termos do § 5º do art. 19 da lei 6.015/73. Certifica mais e finalmente que, há hipótese deste imóvel haver sido alienado ou gravado por ônus reais e na eventualidade de existir ação real ou pessoal e reipersecutória registrada o imóvel desta matrícula, estes ônus e alienações estarão devidamente noticiados na mesma, da forma como previsto em lei. CNM 120394.2.0078567-79
Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 12 de junho de 2024 - 15:03

1203943C3FM005836516VS24R

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
42,22	12,00	8,21	2,22	2,90	2,11	2,03	71,69

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGSAF-9Q5FB-ZMLMQ-VJGJ7

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

17.2 – Demonstrativo do Lançamento do IPTU do IA

17.085/01

MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ: 46.422.408/0001-52
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2024
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

IPTU 2024 - 2ª VIA

CPF / CNPJ	NOME DO PROPRIETÁRIO / COMPROMISSÁRIO
279.092.278-09	MARIO PAVANI NETO
279.092.278-09	MARIO PAVANI NETO

ENDEREÇO DE ENTREGA DO CARNÊ
RUA OSCAR FRANCO DE CAMARGO 781
VILA MOLLON IV
13456-545 SANTA BÁRBARA D'OESTE SP

LOCAL DO IMÓVEL
RUA SEBASTIAO DE CASTRO
JARDIM ALPHACENTER
13454-104 SANTA BÁRBARA D OESTE SP

CÓDIGO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	TIPO DE IMPOSTO	DATA DE VENC. 1ª PARCELA	ALÍQUOTA (%)
89.895	15.07364.63.02.0185.00.000	K	34	TERRITORIAL	20/03/2024	1,80%

DADOS DO TERRENO				VALORES VENAIS	VALORES DO IPTU
ZONA	TESTADA TOTAL	ÁREA TOTAL DO TERRENO	VALOR Mº DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO (R$)	VALOR DO IMPOSTO TOTAL (R$)
10	6,81	337,84	609,85	236.936,48	4.264,86

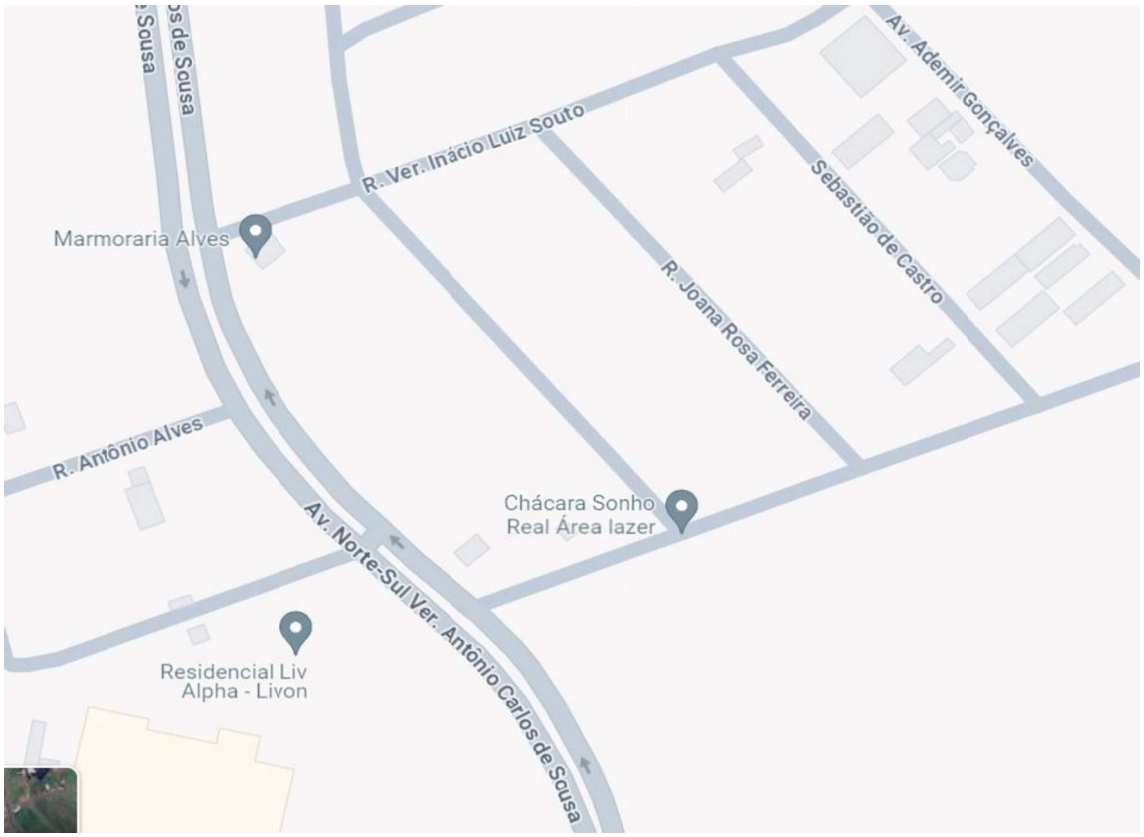
DADOS DA CONSTRUÇÃO					
USO	CATEGORIA	ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO	VALOR Mº DA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R$)	DESCONTO (%)
		0,00	0,00	0,00	10%

OBS. ESTE CARNÊ VALE COMO "CERTIDÃO DE VALOR VENAL" PARA O EXERCÍCIO A QUE SE REFERE.
AOS BANCOS: NÃO AUTENTICAR NESTA FOLHA.

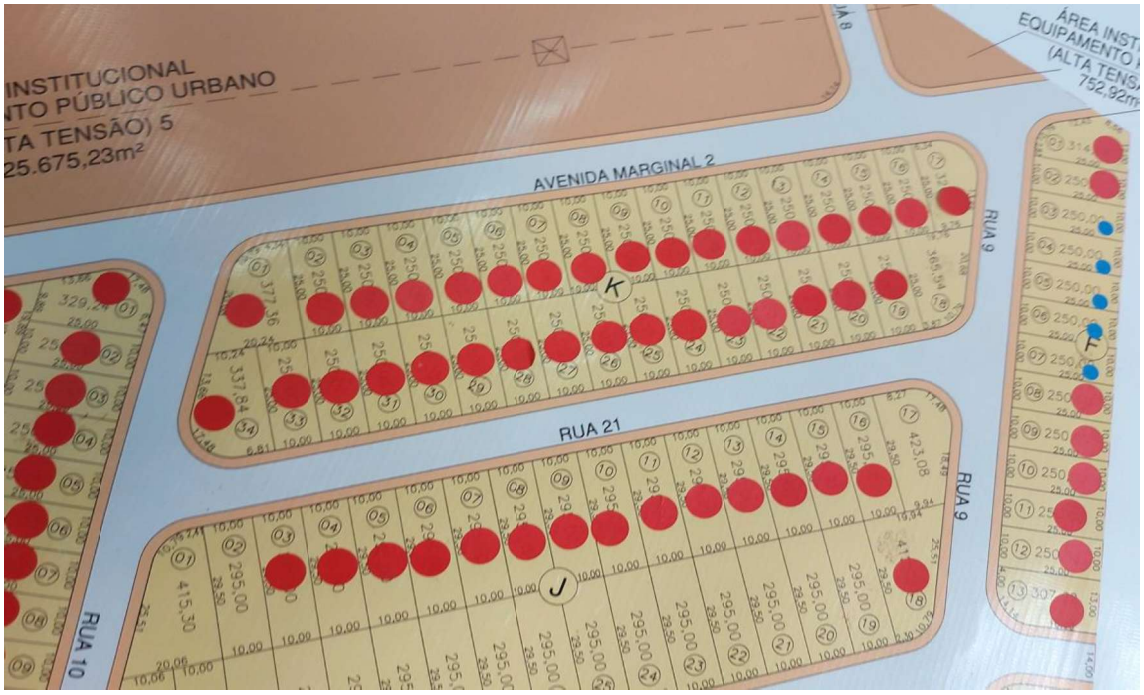
VALOR VENAL DO IMÓVEL (R$)	TOTAL PARA PAGAMENTO À VISTA (R$)
236.936,48	3.838,37

01168345-017085

17.3 – Planta de localização



17.4 – Planta da Quadra K do Lote 34, Jardim Alphacenter



17.5 – Planta Geral do Loteamento Jardim Alphacenter



17.6- Certidão do Valor Venal do Lote 34 – Quadra K (IA)

MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

AVENIDA MONTE CASTELO, Nº 1000 - CEP 13450-901 - JARDIM PRIMAVERA - FONE (19) 3455-8000

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano
Cadastro Técnico Imobiliário

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 4598/2024

Exercício de Referência: 2024

Certifico, que o(s) imóvel(is) abaixo relacionado(s) pelo Lote **34** da Quadra **K** do loteamento **JARDIM ALPHACENTER** , inscrito sobre o número **15.07364.63.02.0185**, possui(em) o seguinte Valor Venal para efeito tributário referente ao exercício de **2024**:

Terreno: R$** 236.936,48 **Construção: R$ 0,00 **Total: R$** 236.936,48

Imóvel (is) referente a esta certidão:

Inscrição: 15.07364.63.02.0185.00.000 **Categoria:**
RUA SEBASTIAO DE CASTRO
Valor Venal Terreno: R$** 236.936,48 **Valor Venal Construção:R$ 0,00
Valor Venal Total: R$ 236.936,48

O referido é verdade e dou fé.

SANTA BARBARA D OESTE 21 de Junho de 2024

Data Geração: 21/03/2024 **Data Emissão:** 21/06/2024

Para veracidade da informação, poderá verificar na seguinte página da Internet: **https://www.santabarbara.sp.gov.br**

Identificação 57055
Número da Certidão: 4598/2024
Controle: 89895

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

www.santabarbara.sp.gov.br

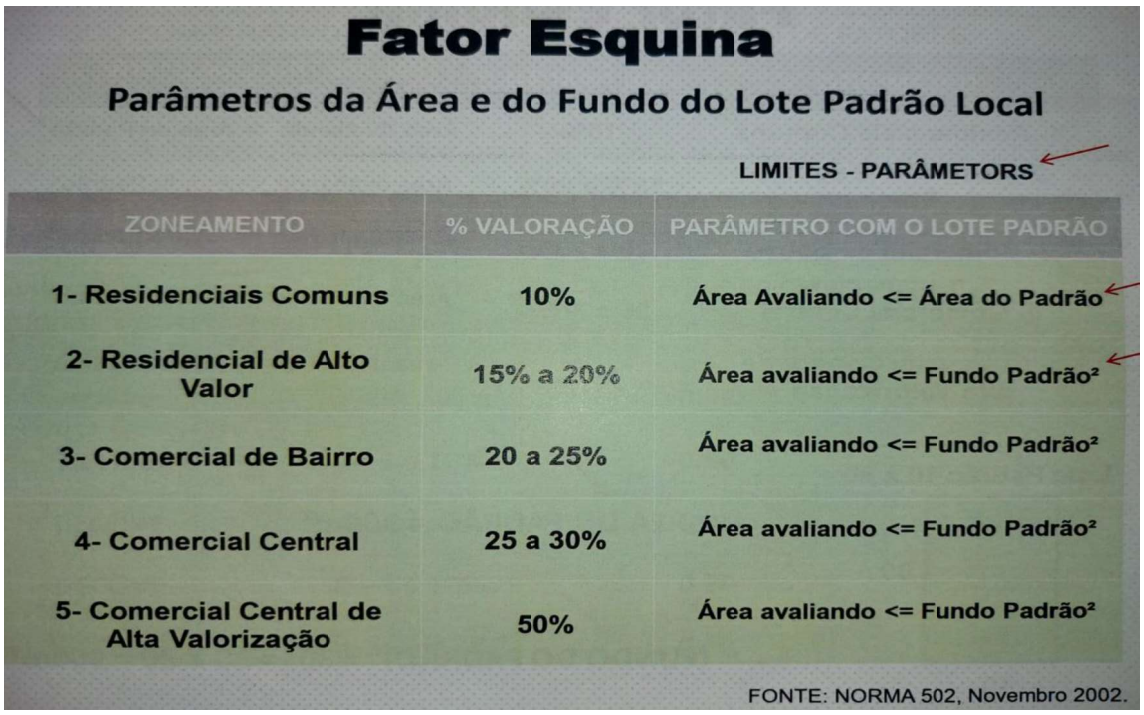
17.7 – Tabela de valor da Construção de muro conforme publicação do Chale de Madeira

O custo associado à construção de muros de bloco de concreto pode variar entre **R$ 250,00** e **R$ 600,00** por m², sendo influenciado por diversos fatores.

Tipos de muros de bloco	Preço por m² (mão de obra + material)
Muro de Blocos de Concreto	R$ 250,00
Muro de Arrimo de Blocos de Concreto	R$ 600,00
Muro de Gabião (bloco de concreto)	R$ 350,00

Atualizado em 22/06/2024.

17.8 – Fator Esquina de Acordo com a norma 502 de novembro 2.002.



Fator Esquina

Parâmetros da Área e do Fundo do Lote Padrão Local

LIMITES - PARÂMETORS

ZONEAMENTO	% VALORAÇÃO	PARÂMETRO COM O LOTE PADRÃO
1- Residenciais Comuns	10%	Área Avaliando <= Área do Padrão
2- Residencial de Alto Valor	15% a 20%	Área avaliando <= Fundo Padrão²
3- Comercial de Bairro	20 a 25%	Área avaliando <= Fundo Padrão²
4- Comercial Central	25 a 30%	Área avaliando <= Fundo Padrão²
5- Comercial Central de Alta Valorização	50%	Área avaliando <= Fundo Padrão²

FONTE: NORMA 502, Novembro 2002.

18. 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 e R4 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

ORISBO – Oficial de Registro de Imóveis de Santa Barbara d'Oeste

PMSBO - Prefeitura Municipal de Santa Barbara D'Oeste

A.P. – Área Privativa

F.O. – Fator de Oferta

AC – Área Construída

CCI – Certidão de Contribuinte Imobiliário

CVV – Certidão de Valor Venal



19. CURRICULO



19. 1 – Carlos Alberto Galvão

Corretor de Imóveis e Avaliador – CRECISP nº 38.687 e CNAI 20.407

Dados Pessoais:

- CPF: 823.967.608-15
- Endereço: Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 895 – CEP 13201-002.
- Bairro: Centro - Cidade: Jundiaí - Estado: SP
- Telefones: (011) 99990-9087 e (011) 4523-5050
- E-mail: diretoria@galvaoimoveis.com.br

Formação:

- Técnico em Agrimensura (Escola Técnica Vasco Venchiaruti) - 1.977.
- Administração de Empresas (Faculdade Padre Anchieta) - 1.990.
- Técnico em Transação Imobiliária (TTI) - 1.991.
- Direito (Faculdade Padre Anchieta) - 1.996.
- PROECI (Crecisp/Cofeci) - 2007.
- Perito Judicial (Crecisp/Cofeci) - 2017.
- Prevenção à Lavagem de Dinheiro (Crecisp/Cofeci) - 2017.
- Como Utilizar a HP 12C - (Crecisp/Cofeci) - 2.018.

Experiência:

- Corretor de Imóveis desde 1.991, com experiência na compra, venda, locação e administração de imóveis e avaliações.
- Avaliador com o CNAI 20.407.
- Grupo Loteamento do Crecisp até 2016
- Delegado Regional Crecisp Jundiaí
- Grupo de Avaliadores do CRECISP.