

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2019

Foto 01 – Entrada Condomínio



ENDEREÇO

Avenida Doutor Cândido Motta Filho – 557 apto 51 bloco 4
– CEP 05351-000
Cidade São Francisco – São Paulo – SP

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	21
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	24
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	24
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	25
14. ENCERRAMENTO	26
15. CONCLUSÃO	27
16. ANEXOS.....	29
17. ABREVIATURAS.....	30
18. CURRÍCULO.....	30



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: CONDOMÍNIO PORTAL DO SÃO FRANCISCO -
CNPJ: 54.604.343/0001-94
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 10 de novembro de 2019
- 1.3 - Data da vistoria: 08 de novembro de 2019
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Judicial
- 1.5 - Objetivo: Valor de mercado para venda
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 43144 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 26760 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 XX, 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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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 pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 43144, 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 nas matrículas 181021 junto ao 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - A vistoria do IA foi realizada em 08/11/2019, às 11.30

4.2 - Fui acompanhados pelo Zelador do Cond. Sr. Eliel Tel. 2362-0300

4.3 - O IA em questão possui a seguinte configuração: 03 dormitórios, sendo 02 suítes uma master com closet, e uma suíte, um dormitório e banheiro social, sala de estar, jantar e estar íntimo (TV), lareira e lavabo, sendo todo este ambiente anexo a uma grande sacada, copa cozinha, área de serviço, dep e banheiro de empregada. A unidade em IA, detém 03 vagas de garagem, sendo 02 cobertas localizadas no 1º sub-solo, (09 e 12), e uma descoberta localizada no 2º sub-solo, (39).

4.4 - O empreendimento onde se localiza a IA possui brinquedoteca, quadra poliesportiva, quadra de tênis oficial, play ground, quiosque com churrasqueira, área de mata, reserva, com alamedas e praças, salão de festas e de jogos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

4.5 Embora o Condomínio onde se localiza o IA tenha sido construído em 1985, o mesmo está muito bem conservado, porém a unidade IA, está totalmente deteriorada, com aspecto de vandalismo. Onde o proprietário da unidade, arrancou portas e batentes, louças sanitárias, box de vidros, piso do quarto, banheira da suíte, banheiro de empregada, portas de entrada, arrancando fechaduras. Ou seja, acredito que por sentir que estava perdendo o imóvel a pessoa, resolveu tentar tirar tudo que possível do apto; mesmo que para isto tivesse que danificar azulejos, pisos, encanamentos e aberturas.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - 5.1 A av. Dr. Candido Motta Filho tem grande circulação de veículos, com um vasto comércio na região, supermercados, padaria, academias, café, shopping local, lojas de vestuário, serviços em geral, dispõe também de onibus, tv a cabo e internet.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - 6.1 Localizada na Região do Butanã, o IA fica numa região próxima a USP, com acesso rápido à marginal do Rio Pinheiros. Conta com supermercados de grandes redes, farmácias, pet shops, shopping center.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 160.369.0593-8
 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 10.188,40
 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 1.018,84
 8.4 - Valor venal do terreno (25.200,00 m²) R\$ 195.883,00
 8.5 - Valor venal da construção (420,00 m²) R\$ 772.463,00
 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 968.346,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Entrada



Foto 03 - Sala



[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Sala



Foto 05 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89F7.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 -



Foto 07 -



A handwritten signature or mark in black ink, located in the bottom right corner of the page. It appears to be a stylized signature.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 -



Foto 09 -



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89F7.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 -



Foto 11 -



[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 -



Foto 13 -



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, below the second photograph.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 -



Foto 15 -



[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 -



Foto 17 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89F7.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 18 -



Foto 19 -



[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 20 -



Foto 21 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89F7.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 22 -



Foto 23 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 24 -



Foto 25 -



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89F7.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 26 -



Foto 27 -



A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page, overlapping the bottom edge of Foto 27.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

Foto 28 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Zelador Eliel

R₁ – Valor R\$ 1.067.640,00 – Imóvel Com as mesmas características do IA localizado no mesmo condomínio, na torre Gubio com metragem idêntica, porém em condições normais de conservação. com 180.45 m². Custo por m² R\$ 5.916,54 (cinco mil novecentos e dezesseis reais e cinquenta e quatro centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Portal do São Francisco Ofelia 3714-7810

R₂ – Valor R\$ 1.092.510,00 – A mesma com area construida de 180,45, sendo que o imovel encontrase em perfeita condições de acabamento, padrão medio, alto. Unidade 32 torre II com 180.45 m². Custo por m² R\$ 6.054,36 (seis mil e cinquenta e quatro reais e trinta e seis centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Portal Do São Francisco Bernardino 99700-5621

R₃ – Valor R\$ 1.143.900,00 – Cobertura no Edifício Gubio, com a metragem de 230m com 04 vagas, 04 suites em péssimas condições de habitação. com 230.00 m². Custo por m² R\$ 4.973,48 (quatro mil novecentos e setenta e três reais e quarenta e oito centavos)



Map data ©2019

RK

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 1.067.640,00	180,45
2	R\$ 1.092.510,00	180,45
3	R\$ 1.143.900,00	230,00
MÉDIA	R\$ 1.101.350,00	196,97

VM = R\$ 5.591,56

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} + \text{número de referências}) + (\text{Soma de m}^2 + \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 5.591,56	180.00 m ²	R\$ 1.006.479,95

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Avenida Doutor Cândido Motta Filho - 557 apto 51 bloco 4, Município de São Paulo – SP.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

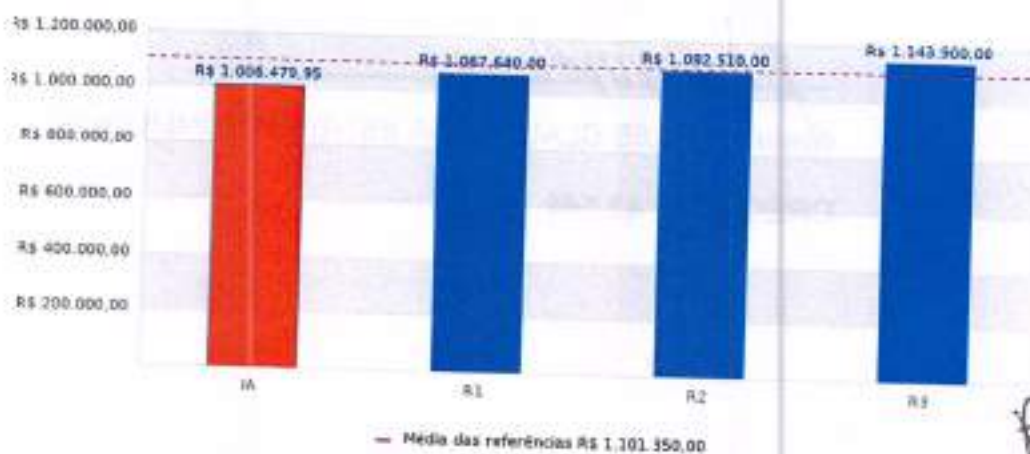
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 5.591,56	180,00	R\$ 1.006.479,95

15.1 - Em virtude do imóvel IA, se encontrar em um condomínio diferenciado, de poucas unidades (60), resolvi utilizar por base somente o condomínio, por não haver algo semelhante na região, e o mesmo ter um valor agregado muito alto, devido à toda a área de lazer, distância entre prédios, quantidade de unidades, número de vagas, segurança, tipo de construção, padrão e tipo de planta, e o clube em que os moradores usufruem o ano todo, bem como seus filhos podendo ter total tranquilidade.

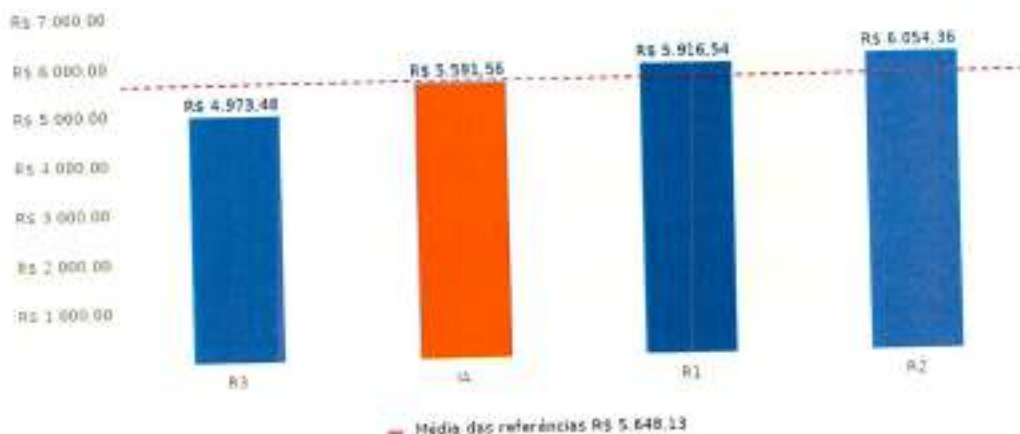
15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO



[Assinatura]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



São Caetano do Sul, 10 de novembro de 2019

Luís Claudio da Silveira Summchen

Avaliador: LUIS CLAUDIO DA SILVEIRA SUMMCHEN

CRECISP nº 43.144



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ANEXOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89F7.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

- AÚ – Área útil
CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional
Cm² - Custo por metro quadrado
CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRI – Cartório de Registro de Imóveis
IA – imóvel em avaliando
M² - Metro quadrado
MG – Média geral
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma
V.G.V/L – Valor geral de venda/locação
VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

- 18.1 - LUIS CLAUDIO DA SILVEIRA SUMMCHEN
CRECISP 43144
CNAI 26760

Dados Pessoais

CPF: 414.123.890-20

Endereço: Rua Nossa Senhora de Fátima



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Bairro: Santa Paula

Cidade: São Caetano do Sul

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99369-1079 Telefone 2: (11) 99369-1079

E-mail: luisclaudiosummchen@creci.org.br

Formação

Experiência

Informações Complementares



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via) s. 269

CADASTRO DO IMÓVEL 160.369.0593-8	EXERCÍCIO 2019	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2019
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

AV DOUTOR CANDIDO MOTTA FILHO, 557 - AP 51
BL 4 VGS 09 12 E 39 ED SPOLETO CEP 05351-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV DOUTOR CANDIDO MOTTA FILHO, 557 - AP 51
BL 4 VGS 09 12 E 39 ED SPOLETO CEP 05351-000

Contribuinte(s):

CPF 116.671.878-64 HO YI
CPF 214.777.738-27 HO RU

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 7.764
Área não incorporada (m²): 17.436
Área total (m²): 25.200
Testada (m): 166,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 420
Área ocupada pela construção (m²): 1.294
Ano da construção corrigido: 2005
Padrão da construção: 2-D
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUÇÃO 420	CONSTRUÇÃO 1.854,00	OBSOLESC 0,8800			CONSTRUÇÃO 685.238,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO INCORP 7.764	TERRENO 930,00	PROFUND 0,5000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMN 1,6000	TERR INCORPORADO 87.224,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO NÃO INCORP 17.436	TERRENO 930,00	PROFUND 0,5000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMN 1,6000	TERR NÃO INCORPORADO 195.883,00	ESPECIAL 1,000000

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
772.463,00	0,010	217,38	7.942,01	1,000000	-0,01	7.942,00

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
195.883,00	0,015	-691,77	2.246,47	1,000000	-0,07	2.246,40

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
10.188,40	0,00	0,00	10.188,40	09/02/2019

Data de Emissão: 08/11/2019
Número do Documento: 1.2019.002695953-2
Solicitante: JOAO FERREIRA DOS SANTOS (CPF 382.149.108-62)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 06/02/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89F7.

Consulta IPTU 2019 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 160.369.0593-8

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2019
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	24/01/2019
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	01/02/2019
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras	04/02/2019 a 08/02/2019
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	10.188,40
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	9.882,75
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	1.018,84

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2019

AV DR CANDIDO MOTTA FILHO
00557 AP 51
BL 4 VGS 09 12 E 39 ED SPOLETO
05351-000


Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2019 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2019;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2019 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 331.603.690.593.819.000.000.091.3					
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2019.

Imprimir

Voltar



OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18r1
E-mail: fsofri@ods.com.br

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
181.021

folha
07

DÉCIMO OTAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

11 de setembro de 2017

Av.15 em 11 de setembro de 2017
Prenotação 712.678, de 4 de setembro de 2017

DESBLOQUEIO - INDISPONIBILIDADE DE BENS - BLOQUEIO

Procede-se ao **DESBLOQUEIO** desta matrícula, a fim de proceder a presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 201709.0110.00352917-IA-061, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade (em 01/09/2017, nos autos do Proc. 00021043420145110004, por solicitação da 4ª Vara do Trabalho de Manaus/AM - TRT da 11ª Região, em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a **ETHAN PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada; **BLOQUEANDO-SE, novamente, o imóvel desta matrícula.**

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Av.16 em 14 de fevereiro de 2018
Prenotação 722.037 de 17 de janeiro de 2018.

DESBLOQUEIO - INDISPONIBILIDADE DE BENS - BLOQUEIO

Procede-se ao **DESBLOQUEIO** desta matrícula, a fim de proceder a presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número
(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002975-55.2019-8-26-0011 e código A8F89F7.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

181.021

ficha

07

verso

201801.1616.00431111-IA-520, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 16/01/2018, nos autos do Proc. 00021043420145110004, por solicitação da 4ª Vara do Trabalho de Manaus/AM - TRT da 11ª Região, em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a ETHAN PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada; BLOQUEANDO-SE, novamente, o imóvel desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda



Av.17 em 19 de dezembro de 2018

Prenotação 744.984 de 04 de dezembro de 2018.

DESBLOQUEIO - INDISPONIBILIDADE DE BENS - BLOQUEIO

Procede-se ao DESBLOQUEIO desta matrícula, a fim de proceder a presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 201812.0311.00666678-IA-071, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 03/12/2018, nos autos do Proc. 00002458620145110002, por solicitação da 2ª Vara do Trabalho de Manaus/AM - TRT da 11ª Região, em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a ETHAN PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada; BLOQUEANDO-SE, novamente, o imóvel desta matrícula.

(continua na ficha 08)



DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

181.021

ficha

08

DÉCIMO OITAVO

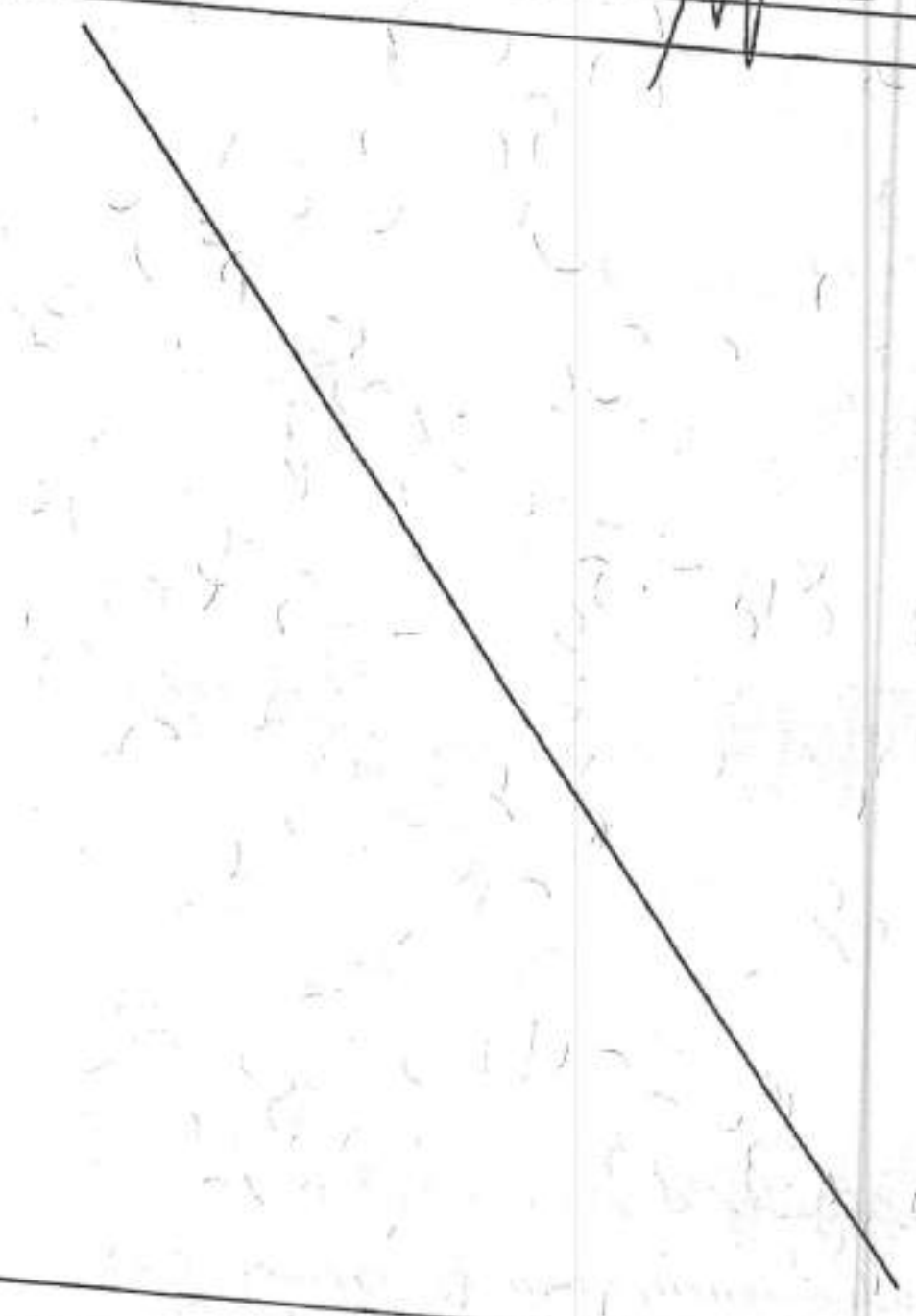
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

19 de dezembro de 2018

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



11132-8 - LARBE - 100000-018

11132-8 - AC 15506

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-56-2019.8.26.0011 e código A8F89F7.

CERTIFICO que NADA MAIS consta do que o já relatado nesta matrícula. **Se esta certidão for utilizada para lavratura de escritura pública, ela é válida por 30 dias, A PARTIR DA DATA IMPRESSA MECANICAMENTE QUANDO DE SUA EXPEDIÇÃO**, nos termos do item 12, letra "D" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo** este prazo com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 205, da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até 48 horas anteriores à presente data, **servindo a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.**

Emolumentos:

Ao Oficial..:	R\$: 31,68	Ao Estado..:	R\$: 9,00
Ao Iesp...:	R\$: 6,16	Ao Sinoreg..:	R\$: 1,67
Ao T.J.....:	R\$: 2,17	Ao ISSQN..:	R\$: 0,65
Ao M.P.....:	R\$: 1,52	TOTAL...:	R\$: 52,85
Recolhidos por guia:			

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Erik Luiz Rossi Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 15 de março de 2019, 12:46

Erik Luiz Rossi Escrevente Autorizado

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo: [1113283C3HS000082310KL19P]

*Luís Cláudio de propstotec
luisclaudiosumm@em.com.br@gmail.com*



DÉCIMO OTAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.oda.com.br / 18r/
E-mail: 18ofri@oda.com.br



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
181.021

folha
01

DÉCIMO OTAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo,

14 de fevereiro de 2008

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 51, localizado no 5º andar do "BLOCO 04 - denominado EDIFÍCIO SPOLETO", integrante do Condomínio denominado "PORTAL DO SÃO FRANCISCO", situado na AVENIDA DOUTOR CÂNDIDO MOTTA FILHO nº 557, no 13º Subdistrito Butantã, com a área real privativa de 180,45m², a área real comum de 145,10m², mais a área real comum de 93,78m², correspondente às vagas de estacionamento nºs 09 e 12, cobertas e 39, descoberta, encerrando a área total de 419,33m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5066% nas partes comuns de uso geral, inclusive terreno condominial, e a fração ideal de 6,5466% nas partes comuns de uso especial do edifício.

CADASTRO: CONTRIBUINTE 160.369.0471-0 em maior área.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA SÃO FRANCISCO DE ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO, com sede nesta Capital, na Rua XV de Novembro nº 228, 15º andar, CNPJ nº 61.073.508/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/47.338 de 11/01/1982. (Especificação Parcial de Condomínio registrada sob nº 141, nesta data, na referida matrícula e Convenção de Condomínio registrada sob nº 2620 em 06/02/1985, no Livro Três - Registro Auxiliar, todos deste Registro).

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/14/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89E7.

11132-8-AC 155030



matrícula

181.021

folha

01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.01 em 14 de fevereiro de 2006

ÔNUS - PROMESSA DE PERMUTA (ARTIGO 39 DA LEI 4.591/64) - REFERÊNCIA

Conforme R.119, Av.120 e Av.124/47.338 deste Registro, a proprietária, já qualificada, prometeu permutar com a GAFISA S/A, CNPJ nº 01.545.826/0001-07, a fração ideal de 35,0660% do imóvel em maior área, por área construída, que se obriga a entregar-lhe, representada por 06 APARTAMENTOS do remanescente do condomínio PORTAL SÃO FRANCISCO, constituído pelos BLOCO 4 denominado EDIFÍCIO SPOLETO e BLOCO 5 denominado EDIFÍCIO AREZZO, a ser por ela construído, reservando a proprietária, para si, a FRACÇÃO IDEAL de 10,9604%, que corresponderá as seguintes futuras unidades autônomas dos 2 blocos, a saber: no BLOCO 4 denominado EDIFÍCIO SPOLETO, designadas por apartamentos nºs 12, 62 e 72; no BLOCO 5 denominado EDIFÍCIO AREZZO, designadas apartamentos nºs 22, 42 e 72, que lhe pertencerão, aos quais vinculam-se as vagas na forma estabelecida na Av.118 e na mencionada Av.120. O valor atribuído à parte do "empreendimento" cabente a "GAFISA" é de R\$534.105,41 e o atribuído às acessões devidas pela "GAFISA" à proprietária para cada uma das acessões correspondente aos apartamentos 12 e 62 do Bloco 4 – Edifício Spoleto e os apartamentos 22 e 42 do Bloco 5 – Edifício Arezzo, é de R\$72.200,00, e às acessões correspondentes a cada um dos apartamentos de nº 72 do Bloco 4 – Edifício Spoleto e Bloco 5 – Edifício Arezzo, é de R\$122.652,33, em relação ao valor de R\$534.105,41. A promessa de permuta, sem pagamento de torna, foi celebrada nos termos do art. 32, letra "L",

- continua na ficha 2 -



DÉCIMO OTAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone/SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18r/1
E-mail: 18ofri@ods.com.br

DÉCIMO OTAVO OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

São Paulo,

14 de fevereiro de 2006

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

181.021

ficha

02

combinado com o art. 39 da Lei 4.591/64.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.02 em 14 de fevereiro de 2006

ÔNUS - PROMESSA DE CESSÃO DE FRAÇÃO IDEAL - REFERÊNCIA

Conforme R.131/47.338 deste Registro, a promitente cessionária pelo R.119, GAFISA S/A, já qualificada, prometeu ceder os direitos decorrentes da promessa de permuta que possuía sobre a fração ideal de 1,5066% que corresponderá ao APARTAMENTO nº 51, e localizar-se no 5º andar do BLOCO 4 denominado EDIFÍCIO SPOLETO, bem como 03 varas, designadas pelos nºs 09 e 12, cobertas e 39, descoberta, no estacionamento do "CONDOMÍNIO PORTAL DO SÃO FRANCISCO, em construção a HO YI, solteiro, RG 26.779.007-7-SP, CPF 116.671.878-64, e HO RU, RG 37.307.889-7-SP, CPF 214.777.738-27 e sua mulher CHEN YOUE, RG 37.307.402-5, CPF 214.777.748-07, casados na China, conforme as Leis vigentes naquele país, todos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Darci Reis, 1301, pelo valor de R\$400.457,49, sendo que R\$214.457,49, corresponde a venda da fração ideal do terreno e R\$186.600,00 para a venda das acessões, de cujo preço foi paga a quantia de R\$33.500,00 e o saldo de R\$366.957,49, sem a inclusão de juros, e no valor de R\$383.890,90 com a inclusão dos juros, será pago em parcelas, cujos valores e vencimentos são os seguintes: a) R\$67.000,00 em 02 parcelas mensais, fixas e

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89F7.

matrícula

181.021

folha

02

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

irreajustáveis, no valor de R\$33.500,00 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 05/03/2003; b) R\$135.399,90 em 15 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$9.026,66 cada uma, vencendo-se a primeira em 05/04/2003; c) R\$28.250,00 em uma única parcela, com vencimento para 05/03/2004; d) R\$117.523,41 em 19 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$6.789,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 05/07/2004; e) R\$20.784,18 em 02 parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$13.125,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 05/03/2005; todas as parcelas referidas nas letras "d" e "e" estão acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pelo sistema da Tabela Price, a partir de 01/07/2004. A promessa foi celebrada em caráter irrevogável e irratratável.

A Escrevente Autorizada, *Suely de Menezes Carvalho Palma*
 Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.03 em 14 de fevereiro de 2006

ÔNUS - CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS - REFERÊNCIA

Conforme Av.135/47.338 deste Registro, a GAFISA S/A, já qualificada, cedeu e transferiu os direitos creditórios decorrentes da promessa de cessão oblate do R.131/47.338 mencionada na Av.02 desta matrícula, referente a fração ideal de 1,5066%, que corresponderá ao APARTAMENTO nº 61, à localizar-se no 5º andar do BLOCO 4 denominado EDIFÍCIO SPOLETO, bem como 03 vagas designadas pelos nºs 09 e 12, cobertas e 39, descoberta, no estacionamento do "CONDOMÍNIO PORTAL DO SÃO FRANCISCO, em

- continua na ficha 3 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

181.021

folha

03

São Paulo,

14 de fevereiro de 2006

construção a ALTERE SECURITIZADORA S/A, CNPJ 02.783.423/0001-50, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 7º andar, pele valor de R\$295.334,69.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.04 em 14 de fevereiro de 2006

ÔNUS - REGIME FIDUCIÁRIO - TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO - REFERÊNCIA

Conforme Av.137/47.338 deste Registro, a ALTERE SECURITIZADORA S/A, já qualificada, com interveniência do agente fiduciário, OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA, com sede na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, sala 205, CNPJ nº 38.113.878/0001-91, instituiu "ex-vi" do que dispõe o artigo 9º da Lei 9.514 de 20/11/1997, regime fiduciário sobre o crédito referido na Av.135/47.338, mencionado na Av.03 desta matrícula, no valor de R\$295.334,69, vinculando-se aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos pela ALTERE SECURITIZADORA S/A.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

- continua no verso -

111328
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, protocolado em 11/11/2019 às 17:51, sob o número WPIN19701785746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-55.2019.8.26.0011 e código A8F89F7.