

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Imóvel Avaliando: Casa residencial localizada na Alameda das Paineiras, 169 – Condomínio Vila Verde – Itapevi/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial

Interessado: Leandro Santos Lopes

Joyce Ribeiro Floriano da Silva
Corretora de Imóveis
CRECI: 234133-F 2º Região (São Paulo)
Fone: (11) 94737-7005
E-mail: joycecomyrf@gmail.com

São Paulo, 01 de março de 2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

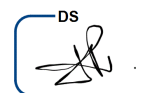
Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Bruno Neri Queiroz, está localizado à Alameda das Paineras, nº 196, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 11.190 (Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi-SP), nos seguintes termos: “.. *no terreno foi construída uma residência unifamiliar, com 165,97m², sendo: pavimento térreo com 32,09m², pavimento inferior com 106,58m² e garagem com 27,30m², que recebeu o nº 196 da Alameda das Paineiras, conforme Habite-se Total nº 025/2016, e ART nº 8210200405223443, de 30/09/2004*”

VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria “in loco” do imóvel avaliando, tratando-se então o resultado da presente avaliação apenas resultado do método comparativo de unidades similares que exibem características aproximadas de metragem, localização e idade do imóvel avaliando, não sendo levado em consideração o estado de preservação da unidade, vez que não se fez possível a entrada no local.

A digital signature box containing a stylized signature and the letters 'DS' in the top right corner.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se no interior do Condomínio fechado denominado “CONDOMÍNIO VILA VERDE”, localizado na cidade de Itapevi/SP, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis

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

DS


PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Vila Verde	180	980.000,00 *	5.444
02	Vila Verde	197	875.000,00 *	4.441
03	Vila Verde	161	1.100.000,00 *	6.832
04	Vila Verde	214	1.200.000,00 *	5.607

*Preço tipo oferta

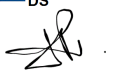
EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Vila Verde	180	882.000,00 *	4.900
02	Vila Verde	197	787.500,00 *	3.997
03	Vila Verde	161	990.000,00 *	6.149
04	Vila Verde	214	1.080.000,00 *	5.046

*Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator Oferta" de 10%

DS


EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 20.09}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 5.023,00 / m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 4.520 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 5.525 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram então 02 imóveis, tal como segue:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
01	Vila Verde	180	882.000,00	4.900
04	Vila Verde	214	1.080.000,00	5.046

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 9.946}}{2}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 4.973,00 / m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

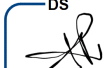
No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
01	Vila Verde	180	882.000,00	4.900
04	Vila Verde	214	1.080.000,00	5.046

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 9.946}}{2}$$

DS


$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 9.946}}{2}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 4.973,00 / m}^2$$

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 4.973,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = 165 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 4.973,00 / m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = \text{R\$ 820.545,00}$$

Portanto:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 820.545,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 820.545,00 (oitocentos e vinte mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 779.517,75 (setecentos e setenta e nove mil, quinhentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos) e o máximo de R\$ 861.572,25 (oitocentos e sessenta um mil, quinhentos e setenta e dois reais e vinte e cinco centavos).

São Paulo, 01 de março de 2023

DocuSigned by:

B2A3F80CB50649F...

Joyce Ribeiro Floriano da Silva
Corretora de Imóveis
CRECI: 234133-F 2º Região (São Paulo)

ANEXO 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

CÓPIA DA MATRICULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: 11.19
- Cartório: Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi/SP

1.2 - Proprietário:

- Nome: Bruno Neri Queiroz
- Cônjuges: Luara Torres Queiroz Russomano

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda das Paineras, 169
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.4 - Áreas:

- Área privativa: 165 m²

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Cópia da Matrícula do Imóvel Avaliando:



Validar aqui
o conteúdo

Fls. 1

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	folha
11.190	01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE
ITAPEVI - SP
Cidade do Conselho Nacional de Justiça: Itapevi
13 de abril de 2017

Imóvel: UM TERRENO URBANO, designado por lote nº 07 da quadra nº 35, do loteamento denominado "TRANSURB", situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: mede 12,00 metros em reta de frente para a Alameda das Paineiras; pelo lado direito mede 30,00 metros em reta, onde confronta com o lote nº 06 da mesma quadra, pelo lado esquerdo mede 30,00 metros em reta, onde confronta com o lote nº 08 da mesma quadra, e pelos fundos tem a largura de 12,00 metros em reta, onde confronta com os lotes nºs 14 e 15 da mesma quadra, encerrando uma área total de 360,00 metros quadrados.

Contribuinte Municipal: nº 23152.11.54.0125.00.000.

Proprietários: DIMITRIOS NIKOLAOS GEORGOPOULOS, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 8.955.812-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 087.121.218-86, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA LAURA CURI GEORGOPOULOS, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 19.281.584-2-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 327.728.428-00, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Alameda Barão de Limeira, nº 1.022, Apto-43, Santa Cecília.

Registro Anterior: R-13 na Matrícula nº 14.884 em 24/05/2004, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP.

Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

Av-1, Protocolo nº 23.468, em 04/04/2017. TRANSPORTE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE, averbada sob nº 14 na Matrícula nº 14.884 em 13 de janeiro de 2005, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP. "A requerimento firmado aos 17 de dezembro de 2004, em Cotia-SP e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº 169/04, processo SMA nº 82.422/04, expedido aos 30 de novembro de 2004, em Itapevica da Serra-SP, pela Secretaria do Meio Ambiente, procedo a presente para constar que os proprietários se comprometeram em preservar e a recuperar, quando necessário, a área verde compreendida nos limites indicados e perfeitamente delimitada na planta e no local da propriedade, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente, sendo assim descrita: localizada na parte dos fundos do imóvel, inicia no ponto "F" distante 27,00 metros da Alameda das Paineiras, segue em linha reta do lado direito de quem da referida alameda olha para o imóvel, na distância de 3,00 metros até encontrar o ponto "D", confrontando com o lote 06, do lado esquerdo do ponto "E" ao

Continua no verso.

Página: 99010000

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/23884N-103MMT-114Q8R-WJEC>



Valide aqui
a certidão.

fls. 100

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

matrícula	11.190	folha	01
		verso	

"C" mede 3,00 metros, confrontando com o lote 08; nos fundos do ponto "C" ao "D" mede 12,00 metros, confrontando com os lotes 14 e 15; e, na frente do ponto "E" ao ponto "F" mede 12,00 metros, confrontando com a área remanescente do imóvel, encerrando a área de 36,00 metros quadrados, correspondendo a 10% da área total do imóvel. Itapevi, 13 de abril de 2017.

Sandra Regina Brasil Teixeira
Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

Av-2. Protocolo nº 23.468, em 04/04/2017. CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento formulado pelo interessado, datado de 23/02/2017, faço constar que no terreno foi construída uma residência unifamiliar, com 165,97m², sendo: pavimento térreo com 32,09m², pavimento inferior com 106,58m² e garagem com 27,30m², que recebeu o nº 196 da Alameda das Palmeiras, conforme Habite-se Total nº 025/2016, emitido pelo Município, no processo nº 25219/2015 datado de 10/05/2016, e ART nº 8210200405223443, de 30/09/2004. As contribuições previdenciárias foram regularizadas junto ao INSS, nos termos da certidão negativa de débito nº 000312017-88888584 (CEI: 51.226.26584/68), emitida em 15/02/2017. Valor atribuído: R\$ 87.250,01, tabela Sincronon: R\$ 263.420,94. Itapevi, 13 de abril de 2017.

Sandra Regina Brasil Teixeira
Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

R-3. Protocolo nº 25.842, em 24/04/2018. VENDA E COMPRA. Por escritura lavrada em 10/04/2018, pelo 2º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, no livro nº 2408, páginas 151/154, os proprietários DIMITRIOS NIKOLAOS GEORGOPOULOS e sua mulher MARIA LAURA CURI GEORGOPOULOS, já qualificados, transmitiram o IMÓVEL a BRUNO NERI QUEIROZ, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 36.171.516-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 403.322.788-16, e sua mulher LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 44.292.582-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 309.018.908-98, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Tupanaci, nº 164, apto 92, Bairro do Cursino, pelo valor de R\$ 680.000,00. Consta da escritura que foi emitida pelo tabelionato a Declaração de Operação Imobiliária - DOI. Valor venal: R\$ 124.340,54. Itapevi, 08 de maio de 2018.

Zuleika Alvarenga
Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

Continua na folha 02

Página: 0002/0002

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://servidor-web.etr.org.br/docs/ZNBYV-JGWAAT-8AQBR-WE8EC>

Documento assinado digitalmente

saec



Salvo a certificação quando não link a seguir: <https://assinador-web.cnm.org.br/docs/278846-1613427-3461884-4781812>

matricule	11.190
-----------	--------

02

ITAP E V I - S P

Brasília, 17 de outubro de 2018

Zuleika Alvarado Echevarría Autorizada

Selc: 144539310028194RRNOFTI91

Zadeh & Alchourrón - Escriviente Autorizada

Abstract



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://as.sinafor-web.ons.org.br/docs/ZV8YH-JGWMUT-8AQBR-WJEC23>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	folha
11.190	02
	verso

Av-6. Protocolo nº 33.418, em 02/02/2022. PENHORA. O imóvel foi PENHORADO, em 22/10/2021, nos autos da ação de execução civil nº 1030155-28.2021.8.26.0100 da 41ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, que tem como exequentes: **HUGO ALEXANDRE DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 033.010.318-03 e sua mulher **MARA CAPELA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob nº 089.008.868-35; como executados: **BRUNO NERI QUEIROZ**, inscrito no CPF/MF sob nº 403.322.788-16 e sua mulher **LIARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO**, inscrita no CPF/MF sob nº 309.018.908-98, com o valor da dívida: R\$ 1.550.440,78 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil, quatrocentos e quarenta reais e setenta e oito centavos), e como depositário: **BRUNO NERI QUEIROZ e LIARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO**. Nos termos do Pedido Penhora Online: PH000401407, apre via eletrônica, datada de 02/02/2022 às 09:15:17, Itapevi, 16 de fevereiro de 2022.

Selo: 1445a53210000000030898229

Alessandra Baretta de Oliveira - Escrevente Autorizada



Valide aqui
a certidão

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) **ALIENAÇÃO(ÕES)** E **CONSTITUIÇÃO(ÕES)** DE ÔNUS REAIS, até a data de **30 de janeiro de 2023**, integralmente noticiados na presente cópia. **Certifico ainda**, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da matrícula que se refere, foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICF - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Foi gerada e assinada digitalmente por **Lidia Monteiro Martins de Souza**

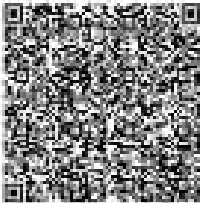
Ar. Oficial.....	R\$	40,80
Ar. Estadual.....	R\$	11,43
Ar. ITRFAS.....	R\$	7,86
Ar. Reg. Civil.....	R\$	2,18
Ar. Trib. Just.	R\$	2,80
Ar. Município.....	R\$	2,08
Ar. Mún. Fáb.....	R\$	1,86
Total.....	R\$	68,47

Pedido de certidão nº: 43487

Controle:



Página: 00051885



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

<https://eodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1445353C36000660048836231

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ctr.org.br/docs/2/88994-JGMMAT-8AG88-8E86C>

ANEXO 2

DETALHAMENTO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS PARA COMPARAÇÃO

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Rua Dolores Duran (Condomínio Vila Verde)
- Bairro: Vila Verde
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 180,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 980.000,00

3 – Foto do Anúncio:



venda
R\$ 980.000
+ R\$ 540 Condomínio
IPTU R\$ 500
Casa · 180m² · 3 Quartos · 3 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Itapevi > Vila Verde > Casa com 3 dormitórios à venda, 180 m² - Vila Verde - Itapevi/SP

Publicado há mais de 1 ano

Casa Com 3 Dormitórios à Venda, 180 m² - Vila Verde - Itapevi/sp
Rua Dolores Duran, Vila Verde, Itapevi [Ver no mapa](#)

420 m² Total 180 m² Útil 1 Banheiro 3 Vagas 3 Quartos 1 Suite 13 Idade do imóvel

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com LC FUTEMA & ASSOCIADOS para o imóvel em Vila Verde, Itapevi

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

4 – Link para o anúncio:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-sup2--vila-2958119103.html>

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda das Caneleiras, 430 (Condomínio Vila Verde)
- Bairro: Vila Verde
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 197,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 875.000,00

3 – Foto do Anúncio:



• venda

R\$ 875.000

+ R\$ 630 Condomínio
IPTU R\$ 131

Casa · 197m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Itapevi > Vila Verde > Casa à venda, 197 m² por R\$ 875.000,00 - Vila Verde - Itapevi/SP

Publicado há 137 dias

Casa à Venda, 197 m² Por R\$875.000 - Vila Verde - Itapevi/sp

Alameda das Caneleiras 430, Vila Verde, Itapevi [Ver no mapa](#)

360 m² Total 197 m² Útil 3 Banheiros 2 Vagas 3 Quartos 1 Suite 12 Idade do imóvel

Mensagem

Solicite uma visita

Entre em contato com PROINVEST para o Imóvel em Vila Verde, Itapevi

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

4 – Link para o anúncio:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-197-m-sup2--por-r\\$875.000-vila-verde-2972064967.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-197-m-sup2--por-r$875.000-vila-verde-2972064967.html)

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Rua Pau Brasil, 635 (Condomínio Vila Verde)
- Bairro: Vila Verde
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 161,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 1.100.000,00

3 – Foto do Anúncio:



• venda

R\$ 1.100.000

+ R\$ 638 Condomínio
IPTU R\$ 726

Casa · 161m² · 3 Quartos · 4 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Itapevi > Vila Verde > Casa à venda, 161 m² por R\$ 1.100.000,00 - Vila Verde - Itapevi/SP

Publicado há 220 dias

Casa à Venda, 161 m² Por R\$1.100.000 - Vila Verde - Itapevi/sp

Rua Pau Brasil 635, Vila Verde, Itapevi [Ver no mapa](#)

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com PROINVEST para o Imóvel em Vila Verde, Itapevi

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

4 – Link para o anúncio:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-161-m-sup2--por-r\\$1.100.000-vila-verde-2967620420.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-161-m-sup2--por-r$1.100.000-vila-verde-2967620420.html)

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Rua Pau Brasil, 610 (Condomínio Vila Verde)
- Bairro: Vila Verde
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 214,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 1.200.000,00

3 – Foto do Anúncio:



venda

R\$ 1.200.000

+ R\$ 640 Condomínio
IPTU R\$ 132

Casa · 214m² · 3 Quartos · 4 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Itapevi > Vila Verde > Casa completa com 3 suítes, + 4 dorm opcional, rica em armários, sua opção de morar bem no melhor co

Publicado há 290 dias

Casa Completa Com 3 Suítes, + 4 Dorm Opcional, Rica em Armários, Sua Opção De Morar Bem no Melhor Co

Rua Pau Brasil 610, Vila Verde, Itapevi [Ver no mapa](#)

442 m² Total

214 m² Útil

5 Banheiros

4 Vagas

3 Quartos

3 Suítes

20 Idade do imóvel

Mensagem

Solicite uma visita

Entre em contato com G3I INVESTIMENTO E INCORPORÇÃO IMOBILIARIA para o Imóvel em Vila Verde, Itapevi

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

4 – Link para o anúncio:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-completa-com-3-suítes-4-dorm-opcional-rica-em-2965366997.html>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2023 às 14:51 , sob o número WJEC237002999753 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002463-95.2022.8.26.0016 e código F0E70DC.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Imóvel Avaliando: Casa residencial localizada na Alameda das Paineiras, 169 – Condomínio Vila Verde – Itapevi/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial

Interessado: Leandro Santos Lopes

Marcelo Baraldi
Corretor de Imóveis
CRECI: 124674-F 2º Região (São Paulo)
Fone: (11) 94731-7123
E-mail: firmينو.2simoveis@gmail.com

São Paulo, 01 de março de 2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Bruno Neri Queiroz, está localizado à Alameda das Paineras, nº 196, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 11.190 (Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi-SP), nos seguintes termos: “.. *no terreno foi construída uma residência unifamiliar, com 165,97m², sendo: pavimento térreo com 32,09m², pavimento inferior com 106,58m² e garagem com 27,30m², que recebeu o nº 196 da Alameda das Paineiras, conforme Habite-se Total nº 025/2016, e ART nº 8210200405223443, de 30/09/2004*”

VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria “in loco” do imóvel avaliando, tratando-se então o resultado da presente avaliação apenas resultado do método comparativo de unidades similares que exibem características aproximadas de metragem, localização e idade do imóvel avaliando, não sendo levado em consideração o estado de preservação da unidade, vez que não se fez possível a entrada no local.

DS
MB

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se no interior do Condomínio fechado denominado “CONDOMÍNIO VILA VERDE”, localizado na cidade de Itapevi/SP, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis

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

DS
MB

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Vila Verde	210	950.000,00 *	4.523
02	Vila Verde	185	1.200.000,00 *	6.486
03	Vila Verde	189	950.000,00 *	5.026
04	Vila Verde	180	980.000,00 *	5.444

*Preço tipo oferta

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Vila Verde	210	855.000,00 *	4.071
02	Vila Verde	185	1.080.000,00 *	5.837
03	Vila Verde	189	855.000,00 *	4.523
04	Vila Verde	180	882.000,00 *	4.900

*Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator Oferta" de 10%

DS
MB

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 19.331}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 4.832,75 / m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 4.349 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 5.315 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram então 02 imóveis, tal como segue:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
03	Vila Verde	189	855.000,00	4.523
04	Vila Verde	180	882.000,00	4.900

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 9.423}}{2}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 4.711,50 / m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
03	Vila Verde	189	855.000,00	4.523
04	Vila Verde	180	882.000,00	4.900

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 9.423}}{2}$$

DS
MB

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 9.423}}{2}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 4.711,50 / m}^2$$

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 4.711,50

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = 165 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 4.711,50 / m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = \text{R\$ 777.397,50}$$

Portanto:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 777.397,50

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 777.397,50 (setecentos e setenta e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 738.527,62 (setecentos e trinta e oito mil, quinhentos e vinte e sete reais e sessenta e dois centavos) e o máximo de R\$ 816.267,37 (oitocentos e dezesseis mil, duzentos e sessenta e sete reais e trinta e sete centavos).

São Paulo, 01 de março de 2023

DocuSigned by:

Marcelo Baraldi

4DD8FFC55CA641D...

Marcelo Baraldi

Corretor de Imóveis

CRECI: 124674-F 2º Região (São Paulo)

ANEXO 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

CÓPIA DA MATRICULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: 11.19
- Cartório: Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi/SP

1.2 - Proprietário:

- Nome: Bruno Neri Queiroz
- Cônjuge: Luara Torres Queiroz Russomano

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda das Paineras, 169
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.4 - Áreas:

- Área privativa: 165 m²

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Cópia da Matrícula do Imóvel Avaliando:



Validar aqui
o conteúdo

Fls. 1

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	folha
11.190	01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE
ITAPEVI - SP
Cidade do Conselho Nacional de Justiça: Itapevi
13 de abril de 2017

Imóvel: UM TERRENO URBANO, designado por lote nº 07 da quadra nº 35, do loteamento denominado "TRANSURB", situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: mede 12,00 metros em reta de frente para a Alameda das Paineiras; pelo lado direito mede 30,00 metros em reta, onde confronta com o lote nº 06 da mesma quadra, pelo lado esquerdo mede 30,00 metros em reta, onde confronta com o lote nº 08 da mesma quadra, e pelos fundos tem a largura de 12,00 metros em reta, onde confronta com os lotes nºs 14 e 15 da mesma quadra, encerrando uma área total de 360,00 metros quadrados.

Contribuinte Municipal: nº 23152.11.54.0125.00.000.

Proprietários: DIMITRIOS NIKOLAOS GEORGOPOULOS, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 8.955.812-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 087.121.218-86, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA LAURA CURI GEORGOPOULOS, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 19.281.584-2-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 327.728.428-00, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Alameda Barão de Limeira, nº 1.022, Apto-43, Santa Cecília.

Registro Anterior: R-13 na Matrícula nº 14.884 em 24/05/2004, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP.

Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

Av-1, Protocolo nº 23.468, em 04/04/2017. TRANSPORTE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE, averbada sob nº 14 na Matrícula nº 14.884 em 13 de janeiro de 2005, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP. "A requerimento firmado aos 17 de dezembro de 2004, em Cotia-SP e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº 169/04, processo SMA nº 82.422/04, expedido aos 30 de novembro de 2004, em Itapevica da Serra-SP, pela Secretaria do Meio Ambiente, procedo a presente para constar que os proprietários se comprometeram em preservar e a recuperar, quando necessário, a área verde compreendida nos limites indicados e perfeitamente delimitada na planta e no local da propriedade, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente, sendo assim descrita: localizada na parte dos fundos do imóvel, inicia no ponto "F" distante 27,00 metros da Alameda das Paineiras, segue em linha reta do lado direito de quem da referida alameda olha para o imóvel, na distância de 3,00 metros até encontrar o ponto "D", confrontando com o lote 06, do lado esquerdo do ponto "E" ao

Continua no verso.

Folha: 001/0001

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/23884N-13JANMAT-1140188-FEECC>



Valide aqui
a certidão.

fls. 100

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	11.190	ficha	01
		verso	

"C" mede 3,00 metros, confrontando com o lote 08; nos fundos do ponto "C" ao "D" mede 12,00 metros, confrontando com os lotes 14 e 15; e, na frente do ponto "E" ao ponto "F" mede 12,00 metros, confrontando com a área remanescente do imóvel, encerrando a área de 36,00 metros quadrados, correspondendo a 10% da área total do imóvel. Itapevi, 13 de abril de 2017.

Sandra Regina Brasil Teixeira
Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

Av-2. Protocolo nº 23.468, em 04/04/2017. CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento formulado pelo interessado, datado de 23/02/2017, faço constar que no terreno foi construída uma residência unifamiliar, com 165,97m², sendo: pavimento térreo com 32,09m², pavimento inferior com 106,58m² e garagem com 27,30m², que recebeu o nº 196 da Alameda das Palmeiras, conforme Habite-se Total nº 025/2016, emitido pelo Município, no processo nº 25219/2015 datado de 10/05/2016, e ART nº 8210200405223443, de 30/09/2004. As contribuições previdenciárias foram regularizadas junto ao INSS, nos termos da certidão negativa de débito nº 000312017-88888584 (CEI: 51.226.26584/68), emitida em 15/02/2017. Valor atribuído: R\$ 87.250,01, tabela Sincronon: R\$ 263.420,94. Itapevi, 13 de abril de 2017.

Sandra Regina Brasil Teixeira
Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

R-3. Protocolo nº 25.842, em 24/04/2018. VENDA E COMPRA. Por escritura lavrada em 10/04/2018, pelo 2º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, no livro nº 2408, páginas 151/154, os proprietários DIMITRIOS NIKOLAOS GEORGOPOULOS e sua mulher MARIA LAURA CURI GEORGOPOULOS, já qualificados, transmitiram o IMÓVEL a BRUNO NERI QUEIROZ, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 36.171.516-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 403.322.788-16, e sua mulher LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 44.292.582-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 309.018.908-98, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Tupanaci, nº 164, apto 92, Bairro do Cursino, pelo valor de R\$ 680.000,00. Consta da escritura que foi emitida pelo tabelionato a Declaração de Operação Imobiliária - DOI. Valor venal: R\$ 124.340,54. Itapevi, 08 de maio de 2018.

Zuleika Alvarenga
Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

Continua na ficha 02

Página: 0002/0003

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.etr.org.br/docs/ZNBYV-JGWAAT-8AQBR-4E8EC>

Documento assinado digitalmente

saec



Insira aqui
a cópia do

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://as-sinador-web.ori.org.br/docs/2V8WV-JGMMF-8AQ8R-VE8EC>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
11.190

folha
02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE
ITAPEVI - SP
OFÍCIO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 14612-8
Itapevi, 17 de outubro de 2018

R-4. Protocolo nº 26.803, em 02/10/2018. HIPOTECA. Por escritura de confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada em 08/08/2018, pelo 11º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, no livro nº 5.491, página 271, os proprietários, BRUNO NERI QUEIROZ e sua mulher LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, já qualificados, deram o IMÓVEL em PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA, a HUGO ALEXANDRE DA SILVA, brasileiro, do comércio, portador da cédula de identidade RG nº 15.944.990-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 033.010.318-03, e sua mulher MARA CAPELA DA SILVA, brasileira, pagagista, portadora da cédula de identidade RG nº 13.608.272-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 089.008.868-33, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Indaiatuba-SP, na Rua Tenente José Caetano da Cruz, nº 84, Alto da Bela Vista, para garantir a dívida de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a qual deverá ser amortizada por meio de 03 (três) parcelas, sendo as duas primeiras no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) e a última no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com vencimento da primeira parcela após o período de 12 (doze) meses, a segunda após o período de 24 (vinte e quatro) meses; e a terceira e última no mês subsequente ao vencimento do prazo de 36 (trinta e seis) meses. O imóvel foi avaliado em R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais). As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas, condições previstas na referida escritura que fica arquivada digitalmente nesta serventia. Itapevi, 17 de outubro de 2018.

Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

Av-5. Protocolo nº 28.194, em 11/06/2019. NOTÍCIA. Em cumprimento ao ofício expedido em 05 de junho de 2019, extraído do processo de execução de título extrajudicial-espécies de títulos de créditos nº 1008881-13.2018.8.26.0003, faço constar que, conforme r. decisão proferida pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Samira de Castro Lorena da 1ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara, Comarca de São Paulo-SP, a execução promovida por ANDERSON ALVES PEREIRA, contra BRUNO NERI QUEIROZ, e sua mulher LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, foi admitida por aquele juízo. Valor da dívida: R\$ 31.889,79 (trinta e um mil, oitocentos e oitenta e nove reais e setenta e nove centavos), (maio 2019). Itapevi, 17 de junho de 2019.

Selo: 1445355310028194BRNQFH19L

Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

(continua no verso)



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://as.sinafor-web.ons.org.br/docs/ZV8YH-JGWMUT-8AQBR-HE8EC>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	folha
11.190	02
voto	

Av-6. Protocolo nº 33.418, em 02/02/2022. PENHORA. O imóvel é PENHORADO, em 22/10/2021, nos autos da ação de execução civil nº 1030155-28.2021.8.26.0100 da 41ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, que tem como exequentes: **HUGO ALEXANDRE DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 033.010.318-03 e sua mulher **MARA CAPELA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob nº 089.008.868-35; como executados: **BRUNO NERI QUEIROZ**, inscrito no CPF/MF sob nº 403.322.788-16 e sua mulher **LIARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO**, inscrita no CPF/MF sob nº 309.018.908-98, com o valor da dívida: R\$ 1.550.440,78 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil, quatrocentos e quarenta reais e setenta e oito centavos), e como depositário: **BRUNO NERI QUEIROZ e LIARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO**. Nos termos do Pedido Penhora Online: PH000401407, apre via eletrônica, datada de 02/02/2022 às 09:15:17, Itapevi, 16 de fevereiro de 2022.

Selo: 1445a53210000000030898229

Alessandra Baretta de Oliveira - Escrevente Autorizada



1. [Introduction](#)
 2. [Getting started](#)
 3. [Getting started](#)
 4. [Getting started](#)
 5. [Getting started](#)
 6. [Getting started](#)
 7. [Getting started](#)
 8. [Getting started](#)
 9. [Getting started](#)
 10. [Getting started](#)
 11. [Getting started](#)
 12. [Getting started](#)
 13. [Getting started](#)
 14. [Getting started](#)
 15. [Getting started](#)
 16. [Getting started](#)
 17. [Getting started](#)
 18. [Getting started](#)
 19. [Getting started](#)
 20. [Getting started](#)
 21. [Getting started](#)
 22. [Getting started](#)
 23. [Getting started](#)
 24. [Getting started](#)
 25. [Getting started](#)
 26. [Getting started](#)
 27. [Getting started](#)
 28. [Getting started](#)
 29. [Getting started](#)
 30. [Getting started](#)
 31. [Getting started](#)
 32. [Getting started](#)
 33. [Getting started](#)
 34. [Getting started](#)
 35. [Getting started](#)
 36. [Getting started](#)
 37. [Getting started](#)
 38. [Getting started](#)
 39. [Getting started](#)
 40. [Getting started](#)
 41. [Getting started](#)
 42. [Getting started](#)
 43. [Getting started](#)
 44. [Getting started](#)
 45. [Getting started](#)
 46. [Getting started](#)
 47. [Getting started](#)
 48. [Getting started](#)
 49. [Getting started](#)
 50. [Getting started](#)
 51. [Getting started](#)
 52. [Getting started](#)
 53. [Getting started](#)
 54. [Getting started](#)
 55. [Getting started](#)
 56. [Getting started](#)
 57. [Getting started](#)
 58. [Getting started](#)
 59. [Getting started](#)
 60. [Getting started](#)
 61. [Getting started](#)
 62. [Getting started](#)
 63. [Getting started](#)
 64. [Getting started](#)
 65. [Getting started](#)
 66. [Getting started](#)
 67. [Getting started](#)
 68. [Getting started](#)
 69. [Getting started](#)
 70. [Getting started](#)
 71. [Getting started](#)
 72. [Getting started](#)
 73. [Getting started](#)
 74. [Getting started](#)
 75. [Getting started](#)
 76. [Getting started](#)
 77. [Getting started](#)
 78. [Getting started](#)
 79. [Getting started](#)
 80. [Getting started](#)
 81. [Getting started](#)
 82. [Getting started](#)
 83. [Getting started](#)
 84. [Getting started](#)
 85. [Getting started](#)
 86. [Getting started](#)
 87. [Getting started](#)
 88. [Getting started](#)
 89. [Getting started](#)
 90. [Getting started](#)
 91. [Getting started](#)
 92. [Getting started](#)
 93. [Getting started](#)
 94. [Getting started](#)
 95. [Getting started](#)
 96. [Getting started](#)
 97. [Getting started](#)
 98. [Getting started](#)
 99. [Getting started](#)
 100. [Getting started](#)

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS, até a data de 30 de janeiro de 2023, integralmente noticiados na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da matrícula que se refere, foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Foi gerada e assinada digitalmente por Lidia Monteiro Martins de Souza

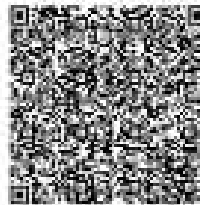
As Official.....	AS	60.00
As Editor.....	ED	11.00
As DEPT.....	DE	7.00
As Reg. Clerk.....	RC	2.25
As Trial, Juror.....	TJ	2.00
As Sheriff.....	SH	2.00
As Min. Pdr.....	MP	1.00
Total.....	AS	85.25

Procedimento de certificação nº: 47463

Controls



Telephone: 0000-0000



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

<http://www.sealedigital.com/jsp/jsp.jsp>

Enicospilus elegans

1-800-533-7272

Valide a certidão clicando no link a seguir: <http://assinador-web.cef.org.br/docs/25874-JG%20MAT-44388-97881C>

ANEXO 2

DETALHAMENTO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS PARA COMPARAÇÃO

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda das Caneleiras, 275 (Condomínio Vila Verde)
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 210,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 950.000,00

3 – Foto do Anúncio:



venda
R\$ 950.000
+ R\$ 550 Condomínio
IPTU R\$ 150
Casa · 210m² · 3 Quartos · 4 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Itapevi > Vila Verde > Casa à venda no condomínio Vila Verde

Publicado há mais de 1 ano | 338 visualizações

Casa à Venda no Condomínio Vila Verde
Das Caneleiras 275, Vila Verde, Itapevi [Ver no mapa](#)

360 m² Total · 210 m² Útil · 3 Banheiros · 4 Vagas · 3 Quartos · 3 Suites · 32 Idade do imóvel

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA para o imóvel em Vila Verde, Itapevi

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

4 – Link para o anúncio:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-condominio-vila-verde-2960115593.html>

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda Pintassilgo, 52 (Condomínio Vila Verde)
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 185,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 1.200.000,00

3 – Foto do Anúncio:



venda

R\$ 1.200.000

+ R\$ 700 Condomínio
IPTU R\$ 1.450

Casa · 185m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Itapevi > Vila Verde > Casa com 3 dormitórios à venda, 185 m² por R\$ 1.200.000,00 - Vila Verde - Itapevi/SP

Publicado há 6 dias

Casa Com 3 Dormitórios à Venda, 185 m² Por R\$1.200.000 - Vila Verde - Itapevi/sp

Alameda Pintassilgo 52, Vila Verde, Itapevi [Ver no mapa](#)

376 m² Total

185 m² Útil

3 Banheiros

2 Vagas

3 Quartos

1 Suíte

15 Idade do imóvel

Mensagem

Solicite uma visita

Entre em contato com G3I INVESTIMENTO E INCORPORÇÃO IMOBILIARIA para o Imóvel em Vila Verde, Itapevi

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

4 – Link para o anúncio:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-185-m-sup2--por-2977002062.html>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2023 às 14:51 , sob o número WJEC23700299753 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002463-95.2022.8.26.0016 e código F0E70E4

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda das Caneleiras, 275 (Condomínio Vila Verde)
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 189,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 950.000,00

3 – Foto do Anúncio:



• venda
R\$ 950.000
IPTU R\$ 1.242
Casa · 189m² · 3 Quartos · 3 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Itapevi > Vila Verde > Casa com 3 quartos à venda, 189 m² por R\$ 950.000 - Vila Verde - Itapevi/SP

Publicado há 167 dias | 118 visualizações

Casa Com 3 Quartos à Venda, 189 m² Por R\$950.000 - Vila Verde - Itapevi/sp
Alameda das Caneleiras 275, Vila Verde, Itapevi [Ver no mapa](#)

360 m² Total 189 m² Útil 4 Banheiros 3 Vagas 3 Quartos 2 Suítes 33 Idade do imóvel

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Casa Urban Imobiliária para o Imóvel em Vila Verde, Itapevi

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

4 – Link para o anúncio:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-a-venda-189-m-sup2--por-r\\$950.000-2970701133.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-a-venda-189-m-sup2--por-r$950.000-2970701133.html)

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda das Paineiras, 210 (Condomínio Vila Verde)
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 10,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 980.000,00

3 – Foto do Anúncio:



Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Itapevi / Condomínio Vila Verde / Alameda das Paineiras

Casa de Condomínio com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 980.000

COD. CA19800

COMPRA	
R\$ 980.000	
Condomínio	R\$ 587

4 – Link para o anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-condominio-vila-verde-bairros-itapevi-com-garagem-180m2-venda-RS980000-id-2567349018/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Imóvel Avaliando: Casa residencial localizada na Alameda das Paineiras, 169 – Condomínio Vila Verde – Itapevi/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial

Interessado: Leandro Santos Lopes

João Paulo Servo de Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI: 189993-F 2º Região (São Paulo)
Fone: (11) 99001-1516
E-mail: corretordonegar@gmail.com

São Paulo, 01 de março de 2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Bruno Neri Queiroz, está localizado à Alameda das Paineras, nº 196, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 11.190 (Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi-SP), nos seguintes termos: “.. *no terreno foi construída uma residência unifamiliar, com 165,97m², sendo: pavimento térreo com 32,09m², pavimento inferior com 106,58m² e garagem com 27,30m², que recebeu o nº 196 da Alameda das Paineiras, conforme Habite-se Total nº 025/2016, e ART nº 8210200405223443, de 30/09/2004*”

VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria “in loco” do imóvel avaliando, tratando-se então o resultado da presente avaliação apenas resultado do método comparativo de unidades similares que exibem características aproximadas de metragem, localização e idade do imóvel avaliando, não sendo levado em consideração o estado de preservação da unidade, vez que não se fez possível a entrada no local.

DS
JPA

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se no interior do Condomínio fechado denominado “CONDOMÍNIO VILA VERDE”, localizado na cidade de Itapevi/SP, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis

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

DS
JPA

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Vila Verde	180	980.000,00 *	5.444
02	Vila Verde	176	980.000,00 *	5.568
03	Vila Verde	237	800.000,00 *	3.375
04	Vila Verde	320	1.300.000,00 *	4.062

*Preço tipo oferta

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Vila Verde	180	882.000,00 *	4.900
02	Vila Verde	176	882.000,00 *	5.011
03	Vila Verde	237	720.000,00 *	3.037
04	Vila Verde	320	1.170.000,00 *	3.656

*Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator Oferta" de 10%

DS
JPA

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 16.604}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 4.151,00 / m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 3.320 (média aritmética – 20%) e superiores à R\$ 4.981 (média aritmética + 20%).

Após a ponderação restaram então 02 imóveis, tal como segue:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
01	Vila Verde	180	882.000,00 *	4.900
04	Vila Verde	320	1.170.000,00 *	3.656

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 8.556}}{2}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 4.278,00 / m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
01	Vila Verde	180	882.000,00 *	4.900
04	Vila Verde	320	1.170.000,00 *	3.656

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 8.556}}{2}$$

DS
JPA

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 8.556}}{2}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 4.278,00 / m}^2$$

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 4.278,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = 165 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 4.278,00 / m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = \text{R\$ 705.870,00}$$

Portanto:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 705.870,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 705.870,00 (setecentos e cinco mil, oitocentos e setenta reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 670.576,50 (seiscentos e setenta mil, quinhentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos) e o máximo de R\$ 741.163,50 (setecentos e quarenta um mil, cento e sessenta e três reais e cinquenta centavos).

São Paulo, 01 de março de 2023

DocuSigned by:
João Paulo Araujo
00FF2707D088430...

João Paulo Servo de Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI nº 189.993 – 2º Região (São Paulo)

ANEXO 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

CÓPIA DA MATRICULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: 11.19
- Cartório: Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi/SP

1.2 - Proprietário:

- Nome: Bruno Neri Queiroz
- Cônjuge: Luara Torres Queiroz Russomano

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda das Paineras, 169
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.4 - Áreas:

- Área privativa: 165 m²

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Cópia da Matrícula do Imóvel Avaliando:



Valide aqui
o conteúdo

Fls. 1

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	folha
11.190	01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE
ITAPEVI - SP
Cidade do Conselho Nacional de Justiça: Itapevi
13 de abril de 2017

Imóvel: UM TERRENO URBANO, designado por lote nº 07 da quadra nº 35, do loteamento denominado "TRANSURB", situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: mede 12,00 metros em reta de frente para a Alameda das Paineiras; pelo lado direito mede 30,00 metros em reta, onde confronta com o lote nº 06 da mesma quadra, pelo lado esquerdo mede 30,00 metros em reta, onde confronta com o lote nº 08 da mesma quadra, e pelos fundos tem a largura de 12,00 metros em reta, onde confronta com os lotes nºs 14 e 15 da mesma quadra, encerrando uma área total de 360,00 metros quadrados.

Contribuinte Municipal: nº 23152.11.54.0125.00.000.

Proprietários: DIMITRIOS NIKOLAOS GEORGOPOULOS, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 8.955.812-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 087.121.218-86, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA LAURA CURI GEORGOPOULOS, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 19.281.584-2-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 327.728.428-00, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Alameda Barão de Limeira, nº 1.022, Apto-43, Santa Cecília.

Registro Anterior: R-13 na Matrícula nº 14.884 em 24/05/2004, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP.

Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

Av-1, Protocolo nº 23.468, em 04/04/2017. TRANSPORTE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE, averbada sob nº 14 na Matrícula nº 14.884 em 13 de janeiro de 2005, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP. "A requerimento firmado aos 17 de dezembro de 2004, em Cotia-SP e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº 169/04, processo SMA nº 82.422/04, expedido aos 30 de novembro de 2004, em Itapevica da Serra-SP, pela Secretaria do Meio Ambiente, procedo a presente para constar que os proprietários se comprometeram em preservar e a recuperar, quando necessário, a área verde compreendida nos limites indicados e perfeitamente delimitada na planta e no local da propriedade, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente, sendo assim descrita: localizada na parte dos fundos do imóvel, inicia no ponto "F" distante 27,00 metros da Alameda das Paineiras, segue em linha reta do lado direito de quem da referida alameda olha para o imóvel, na distância de 3,00 metros até encontrar o ponto "D", confrontando com o lote 06, do lado esquerdo do ponto "E" ao

Continua no verso.

Folha: 001/0001

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ort.org.br/docs/2/884N-13JMMT-HAQBR-WJEC>



Valide aqui
a certidão.

fls. 100

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula

11.190

ficha

01

verso

"C" mede 3,00 metros, confrontando com o lote 08; nos fundos do ponto "C" ao "D" mede 12,00 metros, confrontando com os lotes 14 e 15; e, na frente do ponto "E" ao ponto "F" mede 12,00 metros, confrontando com a área remanescente do imóvel, encerrando a área de 36,00 metros quadrados, correspondendo a 10% da área total do imóvel. Itapevi, 13 de abril de 2017.

Sandra Regina Brasil Teixeira
Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

Av-2. Protocolo nº 23.468, em 04/04/2017. CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento formulado pelo interessado, datado de 23/02/2017, faço constar que no terreno foi construída uma residência unifamiliar, com 165,97m², sendo: pavimento térreo com 32,09m², pavimento inferior com 106,58m² e garagem com 27,30m², que recebeu o nº 196 da Alameda das Palmeiras, conforme Habite-se Total nº 025/2016, emitido pelo Município, no processo nº 25219/2015 datado de 10/05/2016, e ART nº 8210200405223443, de 30/09/2004. As contribuições previdenciárias foram regularizadas junto ao INSS, nos termos da certidão negativa de débito nº 000312017-88888584 (CEI: 51.226.26584/68), emitida em 15/02/2017. Valor atribuído: R\$ 87.250,01, tabela Sinistron: R\$ 263.420,94. Itapevi, 13 de abril de 2017.

Sandra Regina Brasil Teixeira
Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

R-3. Protocolo nº 25.842, em 24/04/2018. VENDA E COMPRA. Por escritura lavrada em 10/04/2018, pelo 2º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, no livro nº 2408, páginas 151/154, os proprietários DIMITRIOS NIKOLAOS GEORGOPOULOS e sua mulher MARIA LAURA CURI GEORGOPOULOS, já qualificados, transmitiram o IMÓVEL a BRUNO NERI QUEIROZ, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 36.171.516-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 403.322.788-16, e sua mulher LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 44.292.582-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 309.018.908-98, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Tupanaci, nº 164, apto 92, Bairro do Cursino, pelo valor de R\$ 680.000,00. Consta da escritura que foi emitida pelo tabelionato a Declaração de Operação Imobiliária - DOI. Valor venal: R\$ 124.340,54. Itapevi, 08 de maio de 2018.

Zuleika Alvarenga
Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

Continua na ficha 02

Página: 0002/0002

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.etr.org.br/docs/2N8VYV-JGWAAT-8AQIB8-VE8EC>

Documento assinado digitalmente

saec



Insira aqui
a cópia do

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://asimador-web.ori.org.br/docs/2/8/0/3/2/803-10/MAT-84Q88-REDEC>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
11.190

folha
02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE
ITAPEVI - SP
OFÍCIO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 14612-8
Itapevi, 17 de outubro de 2018

R-4. Protocolo nº 26.803, em 02/10/2018. HIPOTECA. Por escritura de confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada em 08/08/2018, pelo 11º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, no livro nº 5.491, página 271, os proprietários, BRUNO NERI QUEIROZ e sua mulher LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, já qualificados, deram o IMÓVEL em PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA, a HUGO ALEXANDRE DA SILVA, brasileiro, do comércio, portador da cédula de identidade RG nº 15.944.990-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 033.010.318-03, e sua mulher MARA CAPELA DA SILVA, brasileira, pagagista, portadora da cédula de identidade RG nº 13.608.272-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 089.008.868-33, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Indaiatuba-SP, na Rua Tenente José Caetano da Cruz, nº 84, Alto da Bela Vista, para garantir a dívida de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a qual deverá ser amortizada por meio de 03 (três) parcelas, sendo as duas primeiras no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) e a última no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com vencimento da primeira parcela após o período de 12 (doze) meses, a segunda após o período de 24 (vinte e quatro) meses; e a terceira e última no mês subsequente ao vencimento do prazo de 36 (trinta e seis) meses. O imóvel foi avaliado em R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais). As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas, condições previstas na referida escritura que fica arquivada digitalmente nesta serventia. Itapevi, 17 de outubro de 2018.

Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

Av-5. Protocolo nº 28.194, em 11/06/2019. NOTÍCIA. Em cumprimento ao ofício expedido em 05 de junho de 2019, extraído do processo de execução de título extrajudicial-espécies de títulos de créditos nº 1008881-13.2018.8.26.0003, faço constar que, conforme r. decisão proferida pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Samira de Castro Lorena da 1ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara, Comarca de São Paulo-SP, a execução promovida por ANDERSON ALVES PEREIRA, contra BRUNO NERI QUEIROZ, e sua mulher LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, foi admitida por aquele juízo. Valor da dívida: R\$ 31.889,79 (trinta e um mil, oitocentos e oitenta e nove reais e setenta e nove centavos), (maio 2019). Itapevi, 17 de junho de 2019.

Selo: 1445355310028194BRNQH19L

Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

(continua no verso)



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://as.sinafor-web.ons.org.br/docs/ZV8YH-JGWMUT-8AQBR-H8EC6>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	folha
11.190	02
voto	

Av-6. Protocolo nº 33.418, em 02/02/2022. PENHORA. O imóvel é PENHORADO, em 22/10/2021, nos autos da ação de execução civil nº 1030155-28.2021.8.26.0100 da 41ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, que tem como exequentes: **HUGO ALEXANDRE DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 033.010.318-03 e sua mulher **MARA CAPELA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob nº 089.008.868-35; como executados: **BRUNO NERI QUEIROZ**, inscrito no CPF/MF sob nº 403.322.788-16 e sua mulher **LIARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO**, inscrita no CPF/MF sob nº 309.018.908-98, com o valor da dívida: R\$ 1.550.440,78 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil, quatrocentos e quarenta reais e setenta e oito centavos), e como depositário: **BRUNO NERI QUEIROZ e LIARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO**. Nos termos do Pedido Penhora Online: PH000401407, apre via eletrônica, datada de 02/02/2022 às 09:15:17, Itapevi, 16 de fevereiro de 2022.

Selo: 1445a53210000000030898229

Alessandra Baretta de Oliveira - Escrevente Autorizada



Valide aqui
a certidão

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) **ALIENAÇÃO(ÕES)** E **CONSTITUIÇÃO(ÕES)** DE ÔNUS REAIS, até a data de **30 de janeiro de 2023**, integralmente noticiados na presente cópia. **Certifico ainda**, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da matrícula que se refere, foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICF - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Foi gerada e assinada digitalmente por **Lidia Monteiro Martins de Souza**

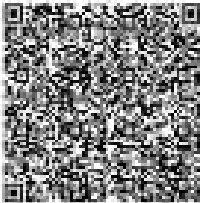
Ar. Oficial.....	R\$	40,80
Ar. Estadual.....	R\$	11,43
Ar. DEPM.....	R\$	7,86
Ar. Reg. Civil.....	R\$	2,18
Ar. Trib. Just.	R\$	2,80
Ar. Município.....	R\$	2,08
Ar. Mún. Fáb.....	R\$	1,86
Total.....	R\$	68,47

Pedido de certidão nº: 43487

Controle:



Página: 00051885



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

<https://eodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1445353C36000660048836231

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ctr.org.br/docs/2/88994-JGMMAT-4AG88-4E86C>

ANEXO 2

DETALHAMENTO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS PARA COMPARAÇÃO

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda das Paineiras, 210 (Condomínio Vila Verde)
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 180,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 980.000,00

3 – Foto do Anúncio:



4 – Link para o anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-condominio-vila-verde-bairros-itapevi-com-garagem-180m2-venda-RS980000-id-2567349018/>

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda das Paineiras (Condomínio Vila Verde)
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 176,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 980.000,00

3 – Foto do Anúncio:



Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Itapevi / Condomínio Vila Verde / Alameda das Paineiras

Casa de Condomínio com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 176 m² por R\$ 980.000

COD. CA8648

Alameda das Paineiras - Condomínio Vila Verde, Itapevi - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	
R\$ 980.000	
Condomínio	R\$ 702
IPTU	R\$ 150

Ativar o Windows

ANUNCIANTE Acesse Configurações para ativar o Windows

G31 - GERACAO DE

176m² 2 quartos 2 banheiros 5 vagas

4 – Link para o anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-condominio-vila-verde-bairros-itapevi-com-garagem-176m2-venda-RS980000-id-2575785880/>

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda dos Cambarás (Condomínio Vila Verde)
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 237,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 800.000,00

3 – Foto do Anúncio:



Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Itapevi / Condomínio Vila Verde / Alameda dos Cambarás

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 237 m² por R\$ 800.000

COD. ca12641

Alameda dos Cambarás, 200 - Condomínio Vila Verde, Itapevi - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 800.000

Condomínio Ativar o Windows para ativar o Window

IPTU Acesse Configurações para ativar o Window

4 – Link para o anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-vila-verde-bairros-itapevi-com-garagem-237m2-venda-RS800000-id-2612534984/>

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Casa
- Endereço: Alameda Manacá da Serra, 231 (Condomínio Vila Verde)
- Bairro:
- Município: Itapevi
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 320,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 1.300.000,00

3 – Foto do Anúncio:



Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Itapevi / Condomínio Vila Verde
/ Alameda Manacá da Serra

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 6 banheiros à Venda, 320 m² por R\$ 1.300.000

COD. ca-0011

Alameda Manacá da Serra, 231 - Condomínio Vila Verde, Itapevi - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 1.300.000
ALUGUEL
R\$ 4.750/mês

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows

4 – Link para o anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-vila-verde-bairros-itapevi-com-garagem-320m2-venda-RS1300000-id-2573227779/>