

Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

*Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia,
Biometria Facial de Contratos Bancários*

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP.

PROCESSO: 0029049-93.2023.8.26.0224

FABIANA CORREIA DE LIMA, Perita Judicial em Avaliação Imobiliária devidamente cadastrada e qualificada no TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO -TJSP sob a numeração 26260, nomeada nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movida pelo exequente SHIRLEY ROSANE RODRIGUES RINALDI e s/md, em face do executado GIOVANI RINALDI, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado e suas conclusões expressa no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Por derradeiro, requer o levantamento dos honorários e a expedição do Alvará para liberação dos HONORÁRIOS.

Guarulhos, 11 de Novembro de 2024.

Atenciosamente

FABIANA CORREIA DE LIMA
Perita Avaliadora
TJSP 26260



FL1000P10010105

1



(11) 2304-5107/957717735



fabianalimaperitajudicial@gmail.com

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Por tratar-se de LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, foi designada e honrada para desempenhar a função de Perita Avaliadora de Imóveis, registrada no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário –nº13233 – CRECISP 133401-F e cadastrada no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP sob o nº 26260.

É competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, Decorre da Lei 6.530/1978 Artigo 3º, Consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) Emitiu o Acórdão Nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do COFEA – 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 da figura do CORRETOR DE IMÓVEIS em AVALIAR IMÓVEIS.

Resolução COFECI no 1066/07, publicada no Diário Oficial da União em 29 de novembro de 2.007, que “Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências” e Ato Normativo COFECI no 001/11.

ABNT NBR 14653-1, desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

Lei nº 13.105 de 15 de Março de 2015, artigo 473, incisos I, II e III NCPC.



FL1000P10010105

2



2. SOLICITANTE

Primeiramente, cabe ressaltar que esta signatária segue a solicitação nos autos em curso na 1ª Vara Cível de Guarulhos/SP – PROCESSO Nº 0029049-93.2022.8.26.0224. Trata-se de Cumprimento de Sentença, promovido pela exequente Shirley Rosane Rodrigues Rinaldi e seu marido (S/md), em face da executada Giovani Rinaldi.

3. OBJETIVO

Conforme consta nas fls. 121/122, a finalidade da vistoria é a avaliação mercadológica do imóvel de Matrícula 38.693 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP (conforme fls. 54/55 dos autos). O imóvel possui a Inscrição Cadastral Nº 081.52.43.0060.00.000.

Localizado a Avenida Alexandre Grandisoli,898, Parque Continental II, Guarulhos/SP. CEP 07084-370.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – Conforme Inscrição Cadastral

Imóvel cadastrado em nome de IMOB E CONSTR CONTINENTAL LTDA, tendo como compromissário SHIRLEY ROSANE RODRIGUES RINALDI E S/MD, referente a um terreno localizado na AVENIDA ALEXANDRE GRANDISOLI, lote(s) P/43, quadra 73 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PQ CONTINENTAL GL 2 sob o nº 895, com área de 125,00 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) , e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 183,24 m2 (cento e oitenta e tres metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **081.52.43.0060.00.000**.



FL1000P10010105



5. VISTORIA “in loco”

O imóvel foi vistoriado “*in loco*” por esta subscritora, acompanhada da exequente **Shirley Rosane Rodrigues**, do advogado **Dr. Thiago Ferreira Cardoso** e do executado **Giovani Rinaldi**, na data de **03/09/2024**, no período das **14 horas**. Visto a seguinte descrição : (Foto em anexo)

Imóvel ; casa assobradada no piso inferior contém: 1sala , 1cozinha ,1 wc, área de serviço, lavanderia com churrasqueira, corredor na lateral e acesso ao dormitório aos fundos, vaga para dois carros. Piso superior contém: quatro dormitórios sendo uma suite e mais um wc e uma sacada.

6. DA LOCALIZAÇÃO

Fig.01- vista (fonte: Google Maps)

A Avenida Alexandre Grandisoli, no bairro Parque Continental II, é realmente associada ao CEP 07084-360, que está em uso ativo. Isso garante que empresas de transporte e os Correios possam realizar o encaminhamento correto de correspondências e encomendas para o endereço.



FL1000P10010105



7. VISTA ÁEREA DO IMÓVEL



Fig.05- vista aérea (fonte: Google Earth Pro-2024)

8. DAS CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO, CIRCUNVIZINHAS e REGIÃO

O logradouro é servido de vários acessos de transporte , vias públicas e esta bem posicionado, o bairro conta com facilidades que vão desde a mobilidade urbana, até opções diversas de comércios locais como por exemplo Mercados, Farmacias entre outros.

9. DO MELHORAMENTO PÚBLICO

O local é atendido pelos principais melhoramentos urbanos, como: rede de água e esgoto, rede de telefonia, iluminação pública, rede de energia elétrica, transporte público, além de contar com praças, escolas, postos de saúde, entre outros serviços essenciais, oferecendo uma boa infraestrutura para os moradores.



FL1000P10010105



10. FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO



FL1000P10010105





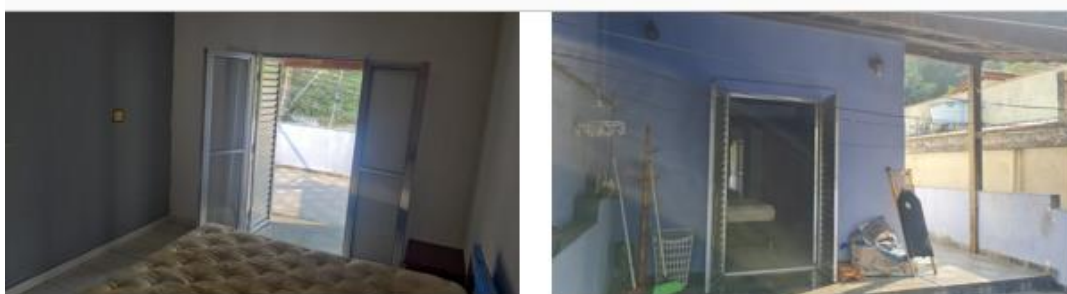
FL1000P10010105



Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia, Biometria Facial de Contratos Bancários



FL1000P10010105



11. METODOLOGIA

O método aplicado é o Método Comparativo Direto é uma abordagem comum na avaliação imobiliária, especialmente para determinar o valor de um imóvel baseado em transações recentes de propriedades similares, por tanto a Norma Brasileira NBR-14653 estabelece diretrizes para a avaliação de imóveis e orienta o uso do método comparativo direto com homogeneização por fatores. Esse processo geralmente envolve:

1. Identificação de Imóveis Comparáveis: Encontrar imóveis semelhantes ao que está sendo avaliado, considerando características como localização, tamanho, idade e estado de conservação.
2. Coleta de Dados: Reunir informações sobre os preços de venda ou aluguel dos imóveis comparáveis.
3. Ajustes por Fatores: Ajustar os valores dos imóveis comparáveis para refletir diferenças entre eles e o imóvel em questão. Isso pode incluir ajustes para características como o número de quartos, banheiros, tamanho do terreno, e outras características relevantes.
4. Cálculo do Valor Unitário: Determinar o valor unitário (R\$/m²) dos imóveis comparáveis ajustados e aplicar esse valor ao imóvel avaliado para estimar seu valor de mercado.
5. Homogeneização: Garantir que todos os imóveis comparáveis sejam ajustados de maneira que se tornem homogêneos em relação ao imóvel avaliado, para obter uma estimativa mais precisa e justa.



FL1000P10010105

9



12. FONTE DE PESQUISA EM SITES DE IMOBILIÁRIAS DA REGIÃO

Com o objetivo de determinar os valores praticados pelo mercado imobiliário para venda e compor as pesquisas, foram coletadas amostras que estão, a seguir

1. Referência

Imobiliária: E. FARIAS IMÓVEIS – Creci: 97988-F-SP - Telefone: (11) 2651-5499

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-churrasqueira-parque-continental-ii-guarulhos-sp-233m2-id-2529955279/>

Venda: R\$ 520.000,00 – 233 m²

4 Dormitórios e 3 WC's, sendo uma suíte, cozinha, área de serviço, 2 vagas na garagem

Endereço: Rua Nobel de Almeida Kuke - Parque Continental II, Guarulhos - SP

**2. Referência**

Imobiliária: Tamada Imóveis - Creci 21745-J-SP - Telefone: (11) 2682-2320

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-churrasqueira-parque-continental-ii-guarulhos-sp-240m2-id-2567776431/>

Venda: R\$ 650.000,00 – 240 m²

4 Dormitórios e 4 WC's, sendo uma suíte, cozinha, área de serviço, 2 vagas na garagem

Endereço: Rua Alvarino Souza Rezende - Parque Continental II, Guarulhos - SP



FL1000P10010105



3. Referência

Imobiliária: Imobiliária Compare - Creci 023030 - Telefone: (11) 4215-7743

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-parque-continental-ii-RS599000/id-24807129/#listPic&Maps>

Venda: R\$ 599.000,00 – 125 m²

4 Dormitórios e 2 WC's, sendo uma suíte, cozinha, área de serviço, 2 vagas na garagem

Endereço: Rua Sessenta e Sete, 149, Parque Continental II, Guarulhos

**4. Referência**

Imobiliária: Beg Imóveis – Creci 25.158-J.- Telefone: (11) 25929010

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-255-m-por-r\\$-2999171920.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-255-m-por-r$-2999171920.html)

Venda: R\$ 629.000,00 – 255 m²

4 Dormitórios e 3 WC's, sendo uma suíte, cozinha, área de serviço, 2 vagas na garagem

Endereço: Rua Abacateiro 42, Parque Continental II, Guarulhos



FL1000P10010105



5. Referência

Imobiliária: Beg Imóveis – Creci 25.158-J.- Telefone: (11) 25929010

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-225-m-por-r\\$-3002344611.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-225-m-por-r$-3002344611.html)

Venda: R\$ 650.000,00 – 225m²

4 Dormitórios e 2 WC's, cozinha, área de serviço, 3 vagas na garagem

Endereço: Rua Do Cardoso 181, Parque Continental II, Guarulhos



6. Referência

Imobiliária: Quinto Andar - Telefone: (11) 3230-4186

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-jardim-city-4-quartos-222-m-2985629470.html>

Venda: R\$ 580.000,00 – 222m²

4 Dormitórios e 2 WC's, cozinha, área de serviço, 2 vagas na garagem

Endereço: Rua Pedro Marcos Barbosa, Parque Continental II, Guarulhos



FL1000P10010105



13. FONTE DE PESQUISA EM SITES DE IMOBILIÁRIAS

Referência	VG	M ²	V.VM ²
1	R\$ 520.000,00	233,0	R\$ 2.231,76
2	R\$ 650.000,00	240,0	R\$ 2.708,33
3	R\$ 629.000,00	255,0	R\$ 2.466,67
4	R\$ 650.000,00	225,0	R\$ 2.888,88
5	R\$ 580.000,00	222,0	R\$ 2.612,61
6	R\$ 583.000,00	235,0	R\$ 2.480,85
		Total	R\$ 15.389,11
		V. T/6R	R\$ 2.564,85

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²: Média: $X = \sum(Xi)/nX = 2.564,85m^2$

DADOS PARA CONVERSÃO

Custo atual da construção no padrão de acabamento m²Cub/SP2024 **R\$ 2.017,89**

Valor da construção do Imóvel em avaliação: R\$ 369.758,16

DADOS PARA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Vida útil do IA (em anos): 70

Estado de Conservação do IA: F

Índice na Tabela Ross-Heidecke: 38,70

Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação: R\$ 226.661,75

Valor do Terreno do imóvel em avaliação:	R\$ 320.606,50
--	----------------

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$547.268,26



FL1000P10010105



14. CONCLUSÃO

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme estabelecido pela Norma Brasileira NBR-14653. Esse método permite que o imóvel avaliado seja comparado a outros de características semelhantes, cujos valores unitários (por m²) foram ajustados por meio de fatores, garantindo a homogeneidade da amostra. Com isso, obteve-se uma estimativa mais precisa e justa do valor de mercado do imóvel, refletindo as condições e características específicas da propriedade.

Após a homogeneização e o tratamento dos dados, determinou-se o valor unitário da área construída em R\$ 2.564,85/m² para a região referida. Este valor considera o estado de conservação do imóvel classificado "F", o que necessita de reparos simples e importantes. O imóvel é do tipo simples e assobradado, e foi utilizado o valor do metrô CUB/SP 2024, com a aplicação do índice de depreciação da Tabela Ross-Heidecke. Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação R\$ 226.606,50. Valor do Terreno do imóvel em avaliação R\$ 320.606,50

Totalizando o valor mercadológico de venda do imóvel avaliado em R\$547.268,26 (quinhentos e quarenta e sete mil oitocentos e vinte e um reais e sessenta e três centavos) podendo haver uma variação para 5% para mais 5% para menos.



FL1000P10010105



Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

*Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia,
Biometria Facial de Contratos Bancários*

15. ENCERRAMENTO

Desse modo encerro este **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, no anverso de 23 (vinte e três) laudas, e estando está Perita a disposição para quaisquer esclarecimentos que V. Srs. julguem necessários.

Guarulhos ,11 de Novembro de 2024.

FABIANA CORREIA DE LIMA
PERITA JUDICIAL
TJSP 26260



FL1000P10010105

15



(11) 2304-5107/957717735



fabianalimaperitajudicial@gmail.com

Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

*Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia,
Biometria Facial de Contratos Bancários*

16. ANEXO

- 16.1 Matrícula do imóvel ;
- 16.2 Inscrição Cadastral : Certidão do Valor Venal ;
- 16.3 Extrato de Débitos;
- 16.4 Planta: Projeto Completo.



FL1000P10010105



Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia, Biometria Facial de Contratos Bancários

16.1 Matrícula 38.693 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

CNM: 112540.2.0038693-50

ONR - Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula: 38.693 ficha: C1

Guarulhos, 25 de Fevereiro de 1982.

IMÓVEL: - Um terreno, constituído pelo lote n.º 43 da quadra n.º 73, do loteamento denominado "PARQUE CONTINENTAL", loteamento esse registrado sob n.º 01, nas matrículas n.ºs 20.654 e 20.655 deste Registro, situado no Bairro do Picaço, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, que assim se descreve: mede 10,00ms. de frente para a Avenida "D", por 25,00ms. de frente aos fundos de ambos os lados, e nos fundos mede 10,00ms. encerrando a área de 250,00ms2., confrontando pelo lado direito com o lote 44, e pelo lado esquerdo com o lote 42, e pelos fundos com o lote 02.-

PROPRIETÁRIA: - IMOBILIÁRIA E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA., inscrita no CGC-MF. sob n.º 43.815.901/0001-44, com sede à Rua Bernardino de Campos n.º 305, Bairro do Brooklin, na Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: - transcrições n.ºs 41.860, 41.861, 41.862, 41.863, 41.865, 41.866, 41.867, 41.868 e 41.869, todas do 1.º Registro de Imóveis local e matrículas n.ºs 20.654 e 20.655, ambas deste Registro. - O OFICIAL

R-1. Em 25 de Fevereiro de 1982. Por instrumento particular, firmado nesta Cidade, aos 18 de março de 1981, com as firmas reconhecidas, a proprietária, IMOBILIÁRIA E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA., já qualificada, comprometeu-se em vender o imóvel pelo valor de Cr\$ 1.800.000,00 (pagáveis na forma constante do título), a ELICE SILVA DE MELLO; brasileira, solteira, bancária, RG, nº 5.734.933-SP., C.I.C. nº 697.099... residente e domiciliada, à Rua DR. Afrodísio Vidi gal, nº 60, Alto, Vila Maria - São Paulo. O OFICIAL MAIOR segue,

ONR

SOLICITADO POR: FABIANA LIMA - CPF/CNPJ: *** 448 570-** DATA: 04/09/2024 15:39:23 - VALOR: R\$ 21,51



FL1000P10010105



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 11:40, sob o número WGRU24707737668. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029049-93.2023.8.26.0224 e código y8rvAEgA.

Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

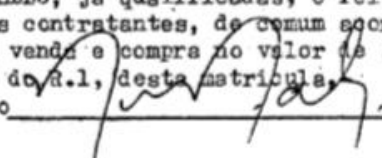
Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia, Biometria Facial de Contratos Bancários

CNM: 112540.2.0038693-50

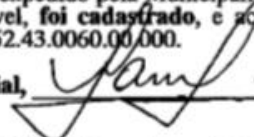
ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula **38.693** ficha **01**
verso

Av.2. Em 10 de maio de 1985. -Por instrumento particular firmado nesta Cidade, aos 30.09.84, entre a promitente vendedora IMOBILIÁRIA E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA., e a promitente compradora, ELICE SILVA DE MELLO, já qualificadas, é feita a presente para constar que, as contratantes, de comum acordo, rescindirão o compromisso de venda e compra no valor de Cr\$ 1.800.000,00, objeto do R.1, desta matrícula.

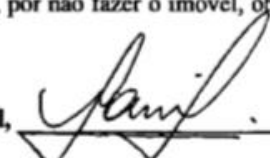
O Escrevente Autorizado 

AV - 3. Em 13 de novembro de 2000. Por escritura mencionado no R.4 desta, e Aviso Recibo nº 2278867/2000, expedido pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que o imóvel, foi cadastrado, e acha-se lançado pela mesma, sob a Inscrição de nº 081.52.43.0060.00.000.

O Escrevente Substituto do Oficial, 

R - 04. Em 13 de novembro de 2000. Pela escritura de 11 de junho de 1992, lavrada no 2º Serviço Notarial desta Comarca, Livro 613, fls. 245/247, a proprietária IMOBILIÁRIA E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA., já qualificada, VENDEU o imóvel, pelo preço de Cr\$ 3.500.000,00 (moeda da época), a EDUARDO DOS ANJOS PAIXAO, português, solteiro, maior, do comércio, RNE nº W-651.980-E-SE/DPMAF, CPF/MF nº 209.502.098/72, residente e domiciliado na Rua Eugênio, nº 95, Vila Rosália, nesta cidade. Consta do título que a vendedora deixa de apresentar a CND do INSS, bem como a CQTCF da Receita Federal, por não fazer o imóvel, objeto da presente parte de seu Ativo Permanente.

Valor Venal: 16.527,3000 UFIR.

O Escrevente Substituto do Oficial, 

AV - 05. DESLIGAMENTO - Protocolo nº. 262.590, em 04/03/2009. Conforme R-01 da Matrícula nº 109.483, aberta nesta data, o proprietário alienou parte do imóvel objeto desta matrícula, referente a área de 125,00m2., tendo sido o desdobro aprovado pela Municipalidade local, através do processo nº 32.062/04, conforme certidão nº 1.446/07, expedida em 07 de junho de 2007, pela mesma, a qual fica arquivada neste Registro Imobiliário,

segue na ficha 02

SOLICITADO POR: FABIANA LIMA - CPF/CNPJ: ***.446.570-** DATA: 04/08/2024 15:39:23 - VALOR: R\$ 21,51



FL1000P10010105



Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia, Biometria Facial de Contratos Bancários

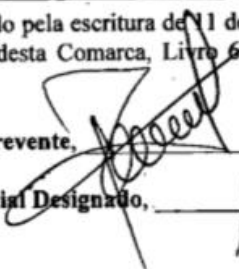
CNM: 112540.2.0038693-50


ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula **38.693** ficha **02**

instruído pela escritura de 11 de junho de 1.992, lavrada no 2º Tabelionato de Notas desta Comarca, Livro 613, fls. 248/249. Guarulhos, 20 de março de 2009.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: FABIANA LIMA - CPF/CNPJ: ***.446.570-** DATA: 04/09/2024 15:39:23 - VALOR: R\$ 21,51



FL1000P10010105



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 11:40, sob o número WGRU24707737668. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029049-93.2023.8.26.0224 e código y8rvAEgA.


Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia, Biometria Facial de Contratos Bancários

16.2 Inscrição Cadastral

Certidão do Valor Venal - 2024

04/09/2024, 15:27	Certidão De Valor Venal por Imóvel
	PREFEITURA DE GUARULHOS SECRETARIA DA FAZENDA
<u>CERTIDÃO VALOR VENAL</u>	
<u>CERTIDÃO Nº 4782963/2024</u>	
Certidão emitida em Guarulhos, 04 de Setembro de 2024 às 15:27:16.	
<p>A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de IMOB E CONSTR CONTINENTAL LTDA, tendo como compromissário SHIRLEY ROSANE RODRIGUES RINALDI E S/MD, referente a um terreno localizado na AVENIDA ALEXANDRE GRANDISOLI, lote(s) P/43, quadra 73 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PQ CONTINENTAL GL 2 sob o nº 895, com área de 125,00 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) , e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 183,24 m2 (cento e oitenta e tres metros quadrados e vinte e quatro décimos quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 081.52.43.0060.00.000, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO) , de R\$ 79.108,20 (SETENTA E NOVE MIL E CENTO E OITO REAIS E VINTE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 225.773,44 (DUZENTOS E VINTE E CINCO MIL E SETECENTOS E SETENTA E TRES REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 304.881,64 (TREZENTOS E QUATRO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E UM REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS).</p>	
<p><small>As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação", (Decreto Municipal nº: 40.572/2023).</small></p>	
Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2024.	
<p>Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico http://financas.guarulhos.sp.gov.br através do código abaixo:</p>	
FO210A6566C37E01070014DF66C441244E	
<p>Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site: www.guarulhos.sp.gov.br</p>	
https://fazenda.guarulhos.sp.gov.br/ords/guarulho/f?p=628:4:15626446006741:::P4_TIPO_CERTIDAO,P4_EXERCICIO_2024	1/1



FL1000P10010105

20



(11) 2304-5107/957717735



fabianalimaperitajudicial@gmail.com

Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia, Biometria Facial de Contratos Bancários

16.3 Extrato de Débitos -2024

Home Login

Tecnologia Cidadã

PREFEITURA DE GUARULHOS

Data Emissão: 04/09/2024

DADOS CADASTRAIS

Inscrição Imobiliária: 081.52.43.0060.00.000	Inscrição Mobiliária:	Não Estabelecido:	Matricula:	Nº Cadastro: 51289
Contribuinte: IMOB * *****				CPF ou CNPJ: ***.***.678-44
Ramo de Atividade:				Situação:
Local do Imóvel: AVENI ALEXANDRE GRANDISOLI ,895 PQ CONTINENTAL GL 2 CEP - 07084-370	Lote: P/43			Quadra: 73
Endereço Entrega: AVENI ALEXANDRE GRANDISOLI ,895 PQ CONTINENTAL GL 2 CEP - 07084-370				

POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Ano	Tipo	Recibo	Vl. Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total	Proc/Ano	Status
2012	002-IPTU	0064608	288,48	265,32	27,72	425,52	100,70	0,00	1.107,74	160212523/2016	execuc?o fiscal /
2013	002-IPTU	0064976	1.071,84	876,12	97,44	1.452,35	349,78	0,00	3.847,53	160212523/2016	execuc?o fiscal /
2014	002-IPTU	0065823	788,64	570,36	67,92	973,97	240,10	0,00	2.640,99	160212523/2016	execuc?o fiscal /
2015	002-IPTU	0069231	836,76	522,24	67,92	932,98	235,98	0,00	2.595,88	151197644/2017	execuc?o fiscal /
2016	002-IPTU	0070344	924,48	434,52	67,92	919,86	234,68	0,00	2.581,46	151197644/2017	execuc?o fiscal /
2017	002-IPTU	0072711	981,36	377,64	67,92	857,88	228,49	0,00	2.513,29	154937913/2018	execuc?o fiscal /
2018	002-IPTU	0074851	1.008,84	350,16	67,92	761,67	218,86	0,00	2.407,45	155711310/2021	execuc?o fiscal /
2020	002-IPTU	0076048	1.152,47	294,69	72,38	587,76	210,73	0,00	2.318,03	155711310/2021	execuc?o fiscal /
2023	002-IPTU	0043665	167,17	6,26	8,67	8,36	0,00	0,00	190,46		divida ativa /
2024	002-IPTU	0043605	1.694,80	0,00	56,79	33,47	0,00	0,00	1.785,06		
Totais :			8.914,84	3.697,31	602,60	6.953,82	1.819,32	0,00	21.987,89		



FL1000P10010105

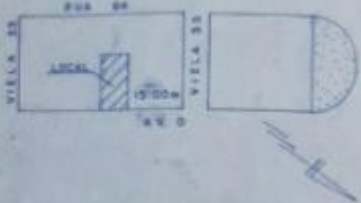
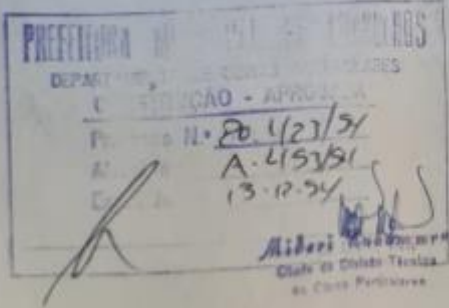


Fabiana Correia de Lima

TJSP 26260

Perita Judicial E Extrajudicial, Imóveis Urbano, Grafotécnico, Documentoscopia, Biometria Facial de Contratos Bancários

16.4 Planta : Projeto Completo

PROJETO COMPLETO		FOLHA ÚNICA
PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDENCIA ASSOBRADADA SITO À AV. D, parte do lote 43, quada 73, Parque Continental-Guarulhos-S.P. Proprietário: SHIRLEY ROSANE RODRIGUES RINALDI IC 081.52.43.0060.00.000-5 ESC. 1100		
SITUAÇÃO S/ ESCALA 		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO <i>Shirley Rosane Rodrigues Rinaldi</i> PROPRIETÁRIO
ÁREAS EM M² DO TERRENO 125.00 DO PAV. TERREO 59.50 DO PAV. SUPERIOR 59.50 TOTAL À CONSTRUIR 119.00 LIVRE 65.50		<i>Glauco Marco F. Figueiredo</i> AUTOR DO PROJETO + FISCALIZAÇÃO DA OBRA CREA 164.768/D PREF 3090/90 ART 20550-VET-D
		



FL1000P10010105



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 11:40, sob o número WGRU24707737668. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029049-93.2023.8.26.0224 e código y8rvAEgA.

