

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga.

Processo nº 0007859-12.2018.8.26.0269

ABIB JOSÉ HADDAD, brasileiro, corretor de imóveis autônomo, divorciado, residente à rua Jair Barth, 420 - Vila Barth - Itapetininga-SP CEP 18205-510, RG 9.067.247-1, inscrito no CPF sob o Nº 891.258.788-91 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI 2ª região-SP) sob o Nº 116.565, perito nomeado no **processo de número em epígrafe**, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, efetuar a entrega do PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

Nesses Termos, pede Deferimento.

Itapetininga-SP, 28 de agosto de 2020.

Abib José Haddad

Corretor de imóveis CRECI/SP 116.565

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. (PTAM)

Conforme as normas da ABTN NBR – 14653 e em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/2007 e o Ato Normativo COFECI 001/2011.

A PEDIDO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA

PROCESSO DIGITAL Nº 0007859-12.2018.8.26.0269

PERITO:- ABIB JOSÉ HADDAD

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 116.565

IMÓVEL VISTORIADO EM 18 de Agosto de 2020.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

1. Identificação do Solicitante:-

A pedido da, 3ª Vara Civil da Comarca de Itapetininga.

PROCESSO DIGITAL Nº 0007859-12.2018.8.26.0269

2. Finalidade do PTAM:-

Este Parecer, foi solicitado, para fins de **apuração do valor atual de mercado, para venda, do Imóvel situado na Praça Sebastião Garcia, 48 – no bairro denominado Vila Rio Branco, na cidade de Itapetininga-SP.**

3. Identificação, localização e descrição do imóvel:-

3.1-Identificação:-

Registrado sob o nº 76.928 no Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga, conforme descrição na ficha 1 (Inicial), trata-se de 1 terreno irregular, encerrando 1 área de “trezentos e dois (302) metros e trinta e quatro (34) decímetros quadrados”, com área construída de “cem (100) metros e sessenta (60) decímetros quadrados” e na **ficha 1 (verso) R. 1/76.928**, por processo de USUCAPIÃO, foi reconhecido o domínio do Imóvel, em favor de Vicente Vieira Nunes Junior e sua mulher Aparecida das Dores Ayres Nunes.

Pela Prefeitura Municipal de Itapetininga, tem sua **inscrição cadastral** sob o nº **01.02.129.224-001**, e conforme os documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Itapetininga, **Ficha Cadastral Analítica e Certidão de Valor Venal**, sendo seu valor venal apurado para o exercício de 2020 em R\$36.330,72 (trinta e seis mil, trezentos e trinta reais e setenta e dois centavos), apresentando 1 área de terreno de trezentos e cinquenta e cinco metros quadrados (355m²) e construída de cento e dez metros quadrados (110m²).

3.2-Localização do imóvel:-

Situado na Praça Sebastião Garcia, 48 Vila Rio Branco, faz esquina com a rua Carolina Quadri Prestes, ruas essas com pavimentação asfáltica, conta com os serviços de saneamento básico (água, esgoto, galerias pluviais e coleta de lixo), fornecimento de energia elétrica, serviços de correios e telefonia, próximo a área central da cidade, sua localização é ideal para comércio, a rua possui grande fluxo de veículos e fácil acesso ao centro comercial da cidade.

3.3-Descrição do imóvel:-

Na vistoria do imóvel, vimos que não possui área construída, mas, em grande parte, com coberturas de telhas metálicas, as laterais e fundos do imóvel são fechados em muro de alvenaria, na frente portão de metal, piso de concreto, uma pequena construção em alvenaria de aproximadamente 36m², com piso frio e forro em PVC servindo de escritório e outro compartimento de aproximadamente 10m² servindo de depósito.

OBS:- O imóvel, encontra-se alugado, para 1 empresa de produtos e serviços automotivos.

3.3.1 Fachada do Imóvel.



3.3.2 Lateral e entrada



3.3.3 Acesso.



3.3.4 Vista parte do Imóvel.



3.3.5 Vista dos fundos.



3.3.6 Parede fundo e lateral



3.3.7 Escritório.



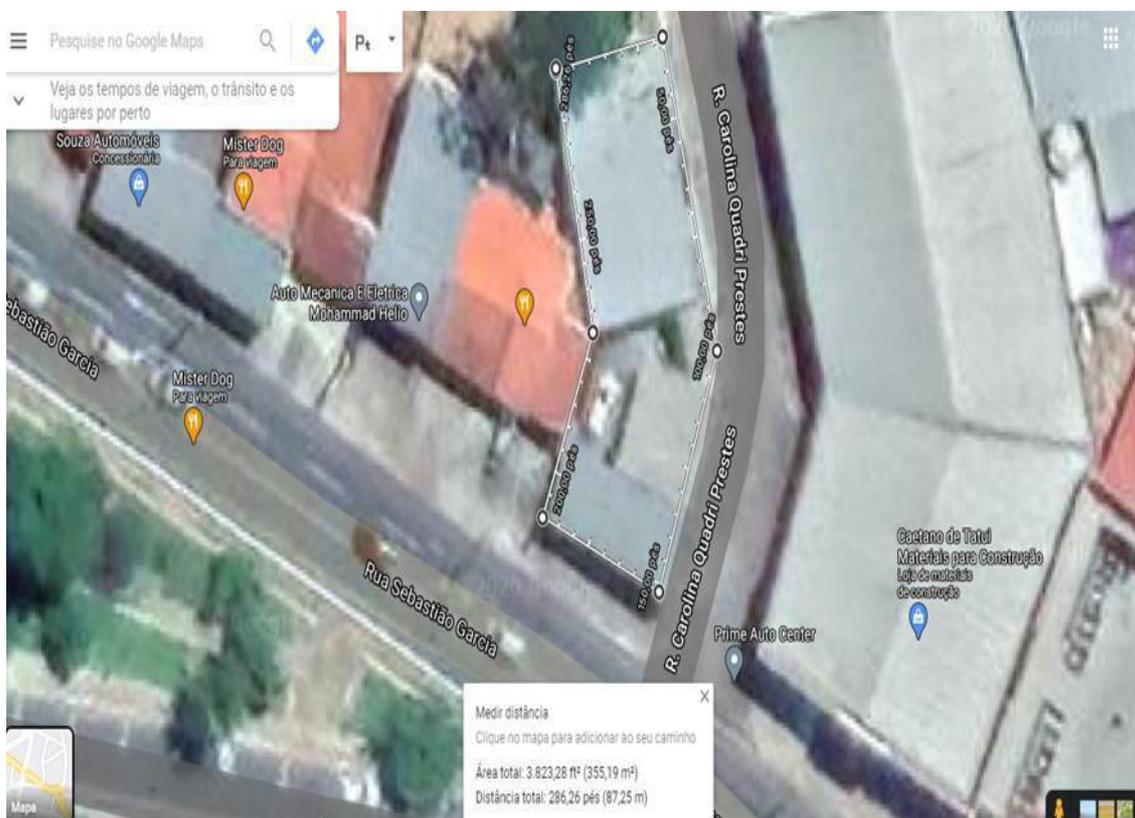
3.3.8 Compartimento de depósito



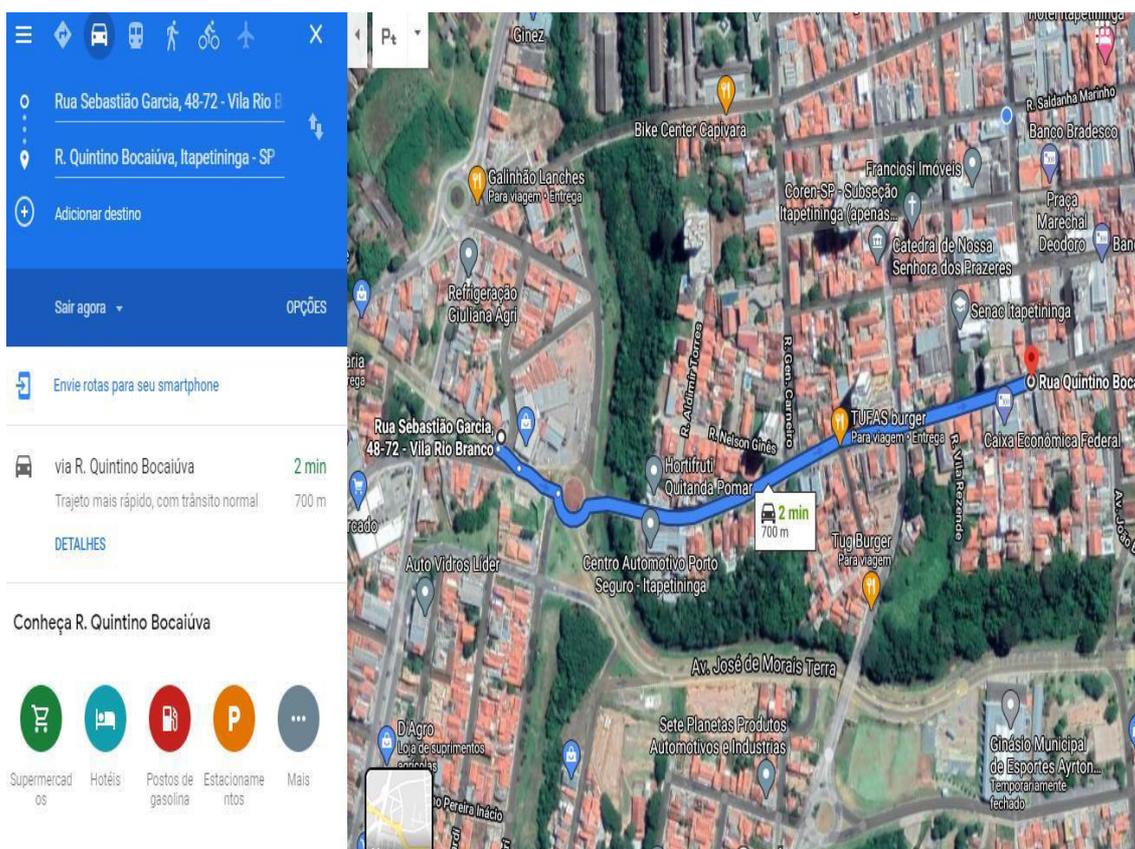
3.3.9 Vista para frente do imóvel.



3.3.10 Área demarcada Google Maps



3.3.11 Localização e proximidade com o centro.



4. Método utilizado para avaliação:-

Para formular este parecer, utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme normas da **ABTN NBR - 14653**.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, elaborado, em conformidade, com a Resolução COFECI 1.066/2007 e o Ato Normativo COFECI 001/2011.

4.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Diante da dificuldade de acharmos imóveis à venda, nas imediações e com as mesmas características, sendo sua localização, em rua de grande movimento veicular e de fácil acesso ao centro e aos bairros, com vários pontos comerciais, de médio e pequeno porte próximos, neste caso envolve valores diferenciados, por ser este, considerado imóvel comercial ou ideal para fins comerciais. Buscamos assim, obter o valor atual de mercado, através de pesquisas direta e pessoal, nas principais imobiliárias da cidade e com profissionais de inteira confiança, para assim, obtermos, a margem do valor médio de mercado do imóvel avaliando.

4.2 Assim temos:-**4.2.1 Imobiliária Invest Fort. (15) 3272-7522****Valor p/m² R\$1.400,00 X 355m² = R\$497.000,00****4.2.2 Imobiliária Franciosi (15) 3275-9400****Valor p/m² R\$1.200,00 X 355m² = R\$426.000,00****4.2.3 Imobiliária Sedna (15) 3271-1999****Valor p/m² R\$1.200,00 X 355m² = R\$426.000,00****4.2.4 Imobiliária Chitolina (15) 32717972****Valor p/m² R\$1200,00 X 355m² = R\$426.000,00****4.2.5 Imobiliária Capital (15) 3271-1040****Valor p/m² R\$1.150,00 X 355m² = R\$408.250,00****4.3 Cálculo do Valor Médio por M²,****Os valores obtidos, são das pesquisas diante de 1 negociação, pelo valor de mercado na região, nesta data.****Valor Médio p/m²= Somatório dos valores das referências p/m²
Número de referências****Valor Médio p/m² R\$6.150,00 = R\$1.230,00 o m².
5****Metragem do Imóvel 355,00m² X R\$1.230,00 = R\$436.650,00
(quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta reais).****OBS:-****Acrescentamos margem de 10% pelo fator esquina.****R\$436.650,00 x 10% = R\$480.315,00(quatrocentos e oitenta mil, trezentos e quinze reais), considerando arredondamento.****5. VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO:-****R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**

OBS:- Este valor, refere-se a média de valor do mercado atual, para uma possível negociação, no estado em que se encontra, na data de sua vistoria, levando-se em conta, dimensões do terreno, localização e conservação.

Este é o parecer em 18 de agosto de 2020.

Itapetininga-SP., 18 de agosto de 2020.

ABIB JOSÉ HADDAD
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 116.565

6. Anexos

- 6.1 Matrícula Atualizada (ficha 1)**
- 6.2 Matrícula Atualizada (ficha 1 verso)**
- 6.3 Matrícula Atualizada (ficha 2)**
- 6.4 Matrícula Atualizada (ficha 2 verso)**
- 6.5 Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura M. de Itapetininga.**
- 6.6 Ficha Cadastral Analítica, emitida pela Prefeitura M. de Itapetininga.**
- 6.7 Currículo do Avaliador**

6.1 Matrícula Atualizada (ficha 1)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITAPETININGA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. SENEVAL VELOSO DA SILVA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL **Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP**

Matrícula **76.928** Ficha **1**

Em 19 de setembro de 2011

IMÓVEL: Um terreno urbano, de formato irregular com benfeitorias, com frente para o lado par da Praça Sebastião Garcia, esquina com o lado par da Rua Carolina Quadri Prestes, Vila Rio Branco, na cidade e comarca de Itapetininga, na quadra completada pela Rua José de Oliveira Prestes e Avenida 5 de Novembro, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia a descrição junto ao vértice 1, localizado no lado par da Praça Sebastião Garcia, esquina com o lado par da Rua Carolina Quadri Prestes; deste ponto, segue até o vértice 2, no azimute 55°49'34", em uma distância de sete (7) metros e oito (08) centímetros; defletindo à esquerda, segue até o vértice 3, no azimute 36°55'16", em uma distância de quatro (4) metros e trinta e três (33) centímetros; defletindo à esquerda, segue até o vértice 4, distante cento e dezesseis (116) metros e setenta e dois (72) centímetros da esquina com a Rua José de Oliveira Prestes, no azimute 17°37'16", em uma distância de dezenove (19) metros e vinte e quatro (24) centímetros, confrontando dos vértices 1 ao 4, com o lado par da Rua Carolina Quadri Prestes; defletindo à esquerda, segue até o vértice 5, no azimute 299°54'07", em uma distância de nove (9) metros e setenta e sete (77) centímetros; defletindo à esquerda, segue até o vértice 6, no azimute 202°05'13", em uma distância de dezessete (17) metros e catorze (14) centímetros; defletindo à direita, segue até o vértice 7, distante oitenta e dois (82) metros da esquina com a Avenida 5 de Novembro, no azimute 234°15'18", em uma distância de sete (7) metros e trinta e um (31) centímetros, confrontando dos vértices 4 ao 7, com o imóvel n° 58, da Praça Sebastião Garcia, de propriedade de Expedito Amaral; defletindo à esquerda, segue até o vértice 1, início da descrição, no azimute 147°59'48", em uma distância de doze (12) metros e trinta e sete (37) centímetros, confrontando com a Praça Sebastião Garcia, encerrando a área de trezentos e dois (302) metros e trinta e quatro (34) decímetros quadrados, existindo no terreno, o prédio residencial n° 48, da Praça Sebastião Garcia, com área construída de cem (100) metros e sessenta (60) decímetros quadrados. PROPRIETÁRIO: **NÃO CONSTA.** TÍTULO AQUISITIVO: **não consta.** CADASTRO MUNICIPAL: 01.02.129.0224-001. O Escrevente Substituto, Roberto Picchi (José Nilton Picchi). Escrevente Substituto Designado, Roberto Picchi (ROBERTO PICCHI).

Continua no Verso

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itapetininga - SP

251097

12651-9-AA



12651-9-240201-250000-0320

Pag.: 0001/004
Certidão na última página

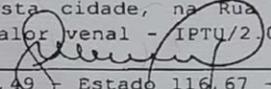
Rua Carlos Cardoso, 343 - Jardim Mesquita - Itapetininga/SP - CEP: 18213-540
 Fone: (15) 3271-0322 - Fax: (15) 3271-0224 - e-mail: contato@riitapetininga.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR DA SILVA, liberado nos autos em 28/08/2020 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007859-12.2018.8.26.0269 e código 74AB25C.

6.2 Matrícula Atualizada (ficha 1 verso)

Matricula **76.928** Ficha **1** verso

R.1/76.928 - **USUCAPIÃO** - Em 19 de setembro de 2.011. Por mandado expedido em 28 de março de 2.011 e aditado em 10 de agosto de 2.011, pelo 1º Ofício Cível local, prenotado sob nº 196.269, em 23 de agosto de 2.011, nos autos de Usucapião, Processo nº 269.01.2008.012456-0 - Nº de ordem 1541/08, julgado por sentença de 15 de dezembro de 2.010, do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, transitada em julgado em 28 de janeiro de 2.011, foi reconhecido o domínio do imóvel, pelo valor de R\$18.836,50 (dezoito mil, oitocentos e trinta e seis reais e cinquenta centavos), em favor de **VICENTE VIEIRA NUNES JÚNIOR**, comerciante, RG. 19.638.604-4-SSP/SP, CPF. 081.795.998/09 e sua mulher **APARECIDA DAS DORES AYRES NUNES**, do lar, RG. 18.106.843-SSP/SP, CPF. 255.855.158/29, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, desde 06 de setembro de 1.986, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Carolina Quadri Prestes, 38, Vila Prestes. Valor venal - IPTU/2.011: R\$21.663,14. O Escrevente Substituto,  (José Nilton Picchi). Emolumentos 410,49 - Estado 116,67 - IPESP 86,42 - R. Civil 21,61 - T. Justiça 21,61 - Total R\$656,80.

R.2/76.928 - **HIPOTECA** - Em 25 de maio de 2.016. Pela Cédula de Crédito Bancário, nº019.910.521, emitida nesta cidade, em 18 de abril de 2.016, prenotada sob nº 233.762, em 25 de abril de 2.016 e reingresso em 20 de maio de 2.016, **APARECIDA DAS DORES AYRES NUNES - EPP**, CNPJ 03.983.078/0001-61, com sede nesta cidade, na Avenida Cinco de Novembro, nº327, Vila Nastri, como **EMITENTE**, e os proprietários **VICENTE VIEIRA NUNES JÚNIOR** e sua mulher **APARECIDA DAS DORES AYRES NUNES**, já qualificados, como **AVALISTAS E HIPOTECANTES**, deram o imóvel em Hipoteca Cedular de primeiro (1º) grau e sem concorrência, a favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília-DF, por sua agência local, para garantia do financiamento no valor de R\$362.707,49 (trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e sete reais e quarenta e nove centavos), com vencimento em 15 de maio de 2.024 e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. Comparecem no título na condição de **AVALISTAS**: Vicente Vieira Nunes, do lar, RG 9.868.008-SSP/SP, CPF 390.089.248-20 e sua > mulher Maria Aparecida Rocha Nunes, do lar, RG 9.868.129-SSP/SP, CPF 036.199.128-23, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade. O

Continua na Ficha Nº 2

Pag.: 0002/004
Certidão na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR DA SILVA, liberado nos autos em 28/08/2020 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007859-12.2018.8.26.0269 e código 74AB25C.

6.3 Matrícula Atualizada (ficha 2)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITAPETININGA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. SENEVAL VELOSO DA SILVA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OFICINA **Oficina de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP**

Matrícula **76.928** Ficha **2** **CNS/CNJ: 12.051-9**

Em **25** de **maio** de **2016**

Escrevente Substituto, *(Silas Fernandes Vieira)*.
 Emolumentos 1.221,52 - Estado 347,18 - IPESP 178,98 - R.Civil 64,29 - T.Justiza 83,83 - PMPE 58,63 - ISS 36,64 - Total R\$1.991,07.

R.3/76.928 - **HIPOTECA** - Em 25 de maio de 2.016. Pela Cédula de Crédito Bancário, n°019.910.520, emitida nesta cidade, em 18 de abril de 2.016, prenotada sob n° 233.763, em 25 de abril de 2.016 e reingresso em 20 de maio de 2.016, **JULIANA COMERCIO DE PEÇAS E SERVIÇOS LTDA - ME**, CNPJ 58.445.149/0001-64, com sede nesta cidade, na Rua Carolina Quadri Prestes, n°42, Vila Rio Branco, como **EMITENTE**, e os proprietários **VICENTE VIEIRA NUNES JÚNIOR** e sua mulher **APARECIDA DAS DORES AYRES NUNES**, já qualificados, como **AVALISTAS E HIPOTECANTES**, deram o imóvel em Hipoteca Cedular de segundo (2°) grau e sem concorrência, a favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília-DF, por sua agência local, para garantia do financiamento no valor de R\$311.184,62 (trezentos e onze mil, cento e oitenta e quatro reais e sessenta e dois centavos), com vencimento em 10 de março de 2.024 e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. Comparecem no título na condição de **AVALISTAS**: Vicente Vieira Nunes, do lar, RG 9.868.008-SSP/SP, CPF 390.089.248-20 e sua mulher Maria Aparecida Rocha Nunes, do lar, RG 9.868.129-SSP/SP, CPF 036.199.128-23, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade. O Escrevente Substituto, *(Silas Fernandes Vieira)*. Emolumentos 1.221,52 - Estado 347,18 - IPESP 178,98 - R.Civil 64,29 - T.Justiza 83,83 - PMPE 58,63 - ISS 36,64 - Total R\$1.991,07.

Av.4/76.928 - **PENHORA** - Em 23 de agosto de 2.019. Prenotação n° 256.600 de 06 de agosto de 2.019. Por certidão de penhora on line (PH n° 000280056), expedida em 06 de agosto de 2.019, pelo 1° Ofício Cível local, nos autos de execução civil, Processo n° 0008493422017, requerido por **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SPAZIO VERDE 2 ITAPETININGA**, CNPJ. 21.896.377/0001-40, em face de **VICENTE VIEIRA NUNES JUNIOR**, CPF 081.795.998-09, fica penhorado o imóvel, para garantia da dívida de R\$11.977,39 (onze mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta e nove centavos), tendo sido nomeado depositário o executado. A Escrevente Substituta,

Continua no verso

Pag.: 0003/004
Certidão na última página

Rua Carlos Cardoso, 343 - Jardim Mesquita - Itapetininga/SP - CEP: 18213-540
 Fone: (15) 3271-0322 - Fax: (15) 3271-0224 - e-mail: contato@riitapetininga.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itapetininga - SP

12051-9 - AA 251098

6.4 Matrícula Atualizada (ficha 2 verso)

Matricula 76.928	Ficha 2 verso
--	--

Lucila Reis (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos 92,06 - Estado 26,17 - Secretaria da Fazenda 17,91 - Reg. Civil 4,85 - T. Justiça 6,32 - PMPE 4,42 - ISS 2,76 - Total R\$154,48.

Av. 5/76.928 - **PENHORA** - Em 28 de janeiro de 2.020. Prenotação n° 259.661 de 15 de janeiro de 2.020. Por certidão de penhora n° line (PH n° 000304409), expedida em 15 de janeiro de 2.020, pelo 2° Ofício Cível local, nos autos de execução civil, Processo n° 1005321-752017, requerido pelo **BANCO DO BRASIL S.A.**, CNPJ. 00.000.000/0001-91, em face de **APARECIDA DAS DORES AYRES NUNES**, CPF 255.855.158-29, **VICENTE VIEIRA NUNES JUNIOR**, CPF 081.795.998-09, **fica penhorado** o imóvel, para garantia da dívida de R\$530.280,82 (quinhentos e trinta mil, duzentos e oitenta reais e oitenta e dois centavos), tendo sido nomeado depositário o executado **Wisente Vieira Nunes Junior**. A Escrevente Substituta, *Lucila Reis* (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos 286,42 - Estado 81,40 - Secretaria da Fazenda 55,72 - Reg. Civil 15,07 - T. Justiça 19,66 - PMPE 13,75 - ISS 8,59 - Total R\$480,61.

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que esta reprodução, extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6015/73, é cópia fiel da matrícula em referencia, nada mais havendo na mesma, além dos atos já expressamente lançados, inclusive com referencia a alienações, ônus ou ações reais ou pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade. ITAPETINGA. Hora e data vide rodapé.

Luiz Rodrigues Cruz Filho - Escrevente Substituto



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1205193C3076928C14380420E

Ao Oficial.: R\$ 32,97 Ao Estado.: R\$ 9,37 Ao IPESP.: R\$ 6,41 Ao Reg. Civil R\$ 1,74 Ao Trib. Just R\$ 2,26 Ao ISS.: R\$ 0,99 Ao FEDMP.: R\$ 1,58 Total.: R\$ 55,32 SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia útil anterior. Itapetitinga 26 de agosto de 2020. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias. Código de controle de certidão:  Pedido: 158528 Matrícula N°: 76928	Pag.: 0004/004 Certidão na última página
--	---	---

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

6.5 Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura M. de Itapetininga.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Praça do Três Poderes, 1000

37420/2020

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Itapetininga, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro desta Municipalidade, que o Valor Venal do Imóvel abaixo descrito, para o exercício de 2020 é de **R\$ 36.330,72** (Trinta e seis mil trezentos e trinta reais e setenta e dois centavos)

Imóvel: 5863
Inscrição Cadastral: 01.02.129.0224.001 Matrícula/Transcrição:
Endereço: SEBASTIAO GARCIA, 48 Complemento:
Andar: Apto : Bloco: Edifício:
Bairro: VILA RIO BRANCO Quadra: Lote :
Loteamento:
Proprietário: VITALINA ALVES
Compromissário:
Área do Terreno: 355,0000 M²
Área Edificada: 101,0000 M²
Valor Venal Predial: R\$ 16.286,25
Valor Venal Territorial: R\$ 20.044,47

Itapetininga, terça-feira, 28 de julho de 2020 às 17:24

A autenticidade desta Certidão poderá ser verificada no site da Prefeitura, no endereço <http://portalweb.sistemas4r.com.br/prefeitura/itapetininga/>

EKKGUCVQ37420/2020
28/07/2020 17:24:55

6.6 Ficha Cadastral Analítica, emitida pela Prefeitura M. de Itapetininga.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

4R Sistemas

Registro Cadastral							
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRO	ZONA	BARRIO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO		
5863	01.02.129.0224.001	REGIÃO 01	VILA RIO BRANCO	01/01/2003	16/12/2019		
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	
	SETOR 02		ZONEAMENTO (72) (12)				
Proprietário							
NOME							
VITALINA ALVES							
CPF/CNPJ							
156.707.688-25							
RG/IE							
D.E.							
TEL. RES.							
TEL. COM.							
Contribuintes(s)/Compromissário(s)							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO							
VITALINA ALVES							
TIPO							
PROPRIETÁRIO							
CPF/CNPJ							
156.707.688-25							
RG/IE							
D.E.							
Localização da Unidade Imobiliária							
LOGRADOURO							
SEBASTIAO GARCIA							
NÚMERO							
48							
CASA							
LOTEAMENTO							
QUADRA							
LOTE							
COMPLEMENTO							
EDIFÍCIO							
ANDAR							
APARTAMENTO							
BLOCO							
MATRÍCULA							
INSCRIÇÃO ANTERIOR							
LOGRADOURO ESQUINA							
CEP							
18208-085							
Endereço de Entrega do Proprietário							
ENDEREÇO							
CAROLINA QUACHI PRESTES 38							
BARRIO							
VILA PRESTES							
CIDADE							
ITAPETININGA SP							
CEP							
18208-040							
ANDAR							
APARTAMENTO							
COMPLEMENTO							
Outras Informações							
IBENÇÃO							
NORMAL							
ALÍQUOTA (%)							
0,50							
VALOR VENAL TOTAL							
36.330,72							
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO							
16.286,25							
Terreno							
TESTADA PRINCIPAL							
12,00							
TESTADA DOIS							
0,00							
TESTADA P/ TAXAS							
0,00							
ÁREA TERRENO							
355,00							
FRACAO IDEAL							
1,0000							
VALOR M² TERRENO							
56,46							
VALOR VENAL TERRENO							
20.044,47							
Características do Terreno							
COLETA DE LIXO/LIMPEZA PÚBL.							
URBANO							
ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
URBANO							
OCUPAÇÃO DO LOTE							
CONSTRUIDO							
BEM IMÓVEL PATRIMÔNIO							
PARTICULAR							
UTILIZAÇÃO							
RESIDENCIAL							
LIMITAÇÃO							
SIM							
USO DO IMÓVEL (PRÓPRIO)							
SIM							
SITUAÇÃO							
MEIO DA QUADRA							
TOPOGRAFIA							
PLANO							
PEDOLOGIA							
FIRME							
LANÇAMENTO ENLOBADO							
NÃO							
Serviços e Equipamentos							
CONSERVAÇÃO DE VIAS							
EQUIPAMENTO 9							
GALERIAS PLUVIAIS							
P/OSINISTRO							
PAVIMENTAÇÃO							
REDE DE ESGOTO							
Construção n°1							
ÁREA CONSTRUIDA							
101,00							
TIPO DA CONSTRUÇÃO							
CASA							
CLASSE							
REGULAR							
ANO CONST.							
2003							
PONTUAÇÃO							
VLM CONSTRUCÃO							
161,2500							
VL VENAL CONSTRUCÃO							
16286,2500							
Características da Construção							
3 - PAVIMENTOS							
01 Pavimento							
657 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
REGULAR							
2532 - ALINHAMENTO							
ALINHADA							
2533 - POSICIONAMENTO							
CONTIGUADA							
2544 - SITUAÇÃO							
FRENTE							
UNID CONSTRUIDA							
2557 - COBERTURA							
TELHA DE BARRO							
2559 - ESTRUTURA							
ALVENARIA							
2561 - FORRO							
MADEIRA							
2563 - INSTALAÇÃO ELÉTRICA							
EMBITUDO							
2565 - INSTALAÇÃO SANITÁRIA							
INTERNA SIMPLES							
2567 - PAREDES							
ALVENARIA							
2569 - PISO							
CERÂMICA/MOSAICO							
2571 - REVEST FACHADA PRINCIPAL							
REBOCO							
Serviços e Equip. Construção							
Pontuação							
Tributos							
IMPOSTOS							
Taxa de Coleta de Lixo							
181,68							
TOTAL							
326,88							

6.7 Currículo do Avaliador

Abib José Haddad

CPF891.258.788-91

RG 9.067.247-1SSP-SP

Corretor de Imóveis-CRECI/SP 116.565-F.

Curso de Avaliação Imobiliária pelo IBREP.

Curso de Técnico em Transações Imobiliárias EBRAE.

Contatos - abib-haddad@hotmail.com

(15) 99789-0733