

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL URBANO - APARTAMENTO



Sumário

1. Solicitante	4
2. Titularidade	4
3. Finalidade deste Parecer Técnico	4
4. Nível de Precisão	5
5. Vistoria	5
6. Identificação e Caracterização do Imóvel Objeto deste Parecer Técnico	6
7. Contexto Urbano	6
7.1 Características do logradouro de situação	6
7.2 Zoneamento e vizinhança	6
8. Análise Mercadológica	7
9. Metodologia Utilizada	9
9.1 Critérios de Avaliação	9
10. Pesquisa de Mercado	9
11.1 Imóvel Avaliando	11
11.2 Fatores de Homogeneização	11
11.3 Valores Homogeneizados	13
11.4 Determinação do Valor do Imóvel	14
12. Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao Trabalho Realizado	15
13. Valor Resultante	15
14. Currículo do Perito Avaliador	16
15. Quesitos	16
16. Encerramento	17
17. Anexos	18

PARECER DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

PTAM NÚMERO: 19-10001

Solicitante: Condomínio Residencial Jerônimo de Camargo I.

Objetivo da avaliação: Definição do Valor de Mercado e de Liquidação Forçada do imóvel

Endereço completo do imóvel:

Cidade: **Atibaia** UF: **SP** CEP: **12951-540**

Imóvel: **Avenida Jerônimo de Camargo, nº 9555.**

Fração ideal correspondente do Terreno: **0,294118%**

Método(s) utilizado(s): **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

RESULTADOS DE AVALIAÇÃO

Valor de Mercado: R\$ 99.000,00 (noventa e nove reais).

Valor de Liquidação forçada: R\$ 91.000,00 (noventa e um mil reais).

Rogério Alves / Perito e Avaliador Imobiliário

RG: 22.663.487-5 SSP/ SP – CRECI 200032/F – CNAI 028507

Mauá, 11 de novembro de 2019.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

NORMAS OBSERVADAS

- RESOLUÇÃO COFECI – 1.066/2007
- NBR 5676 (Jun/1990) – Avaliação de Imóveis Urbanos
- NBR 14653-1 (Abr/2001) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR 14653-2 (Jun/2004) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

1. Solicitante

Condomínio Residencial Jerônimo de Camargo I.

CPNJ: 23.296.059/0001-74

2. Titularidade

Conforme Matrícula 114.132, esse imóvel é objeto de Alienação Fiduciária, sendo as partes, de um lado Proprietária, Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04 e de outro lado, Fiduciante, Jussimara Aparecida Rodrigues, CPF 374.790.528-55.

3. Finalidade deste Parecer Técnico

Determinar o valor de mercado do imóvel e o valor de liquidação forçada, sendo esse o Apartamento 11, Torre 09, 1º andar, situado na **Avenida Jerônimo de Camargo, nº 9555**, no bairro Caetetuba, no município de Atibaia, São Paulo.

De acordo com as necessidades e condições limitantes que serão descritas abaixo, os valores apresentados nesse PTAM servirão de referência para determinação de valor de venda de todos os apartamentos existentes no Condomínio Gerônimo I, podendo o valor apresentado nesse trabalho ser utilizado para aplicação em outro apartamento de mesmas dimensões existente no mesmo condomínio.

Justifica-se a metodologia por serem apartamentos idênticos na sua construção, dimensões e aspectos externos, além de pavimentação vias de acesso para veículos e pedestres, paisagismo, vagas de garagem, playground, etc.

Esses apartamentos são objetos de Alienação Fiduciária do projeto do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida".

Entende-se como valor de mercado o valor de um bem, em determinada data, numa situação em que um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, cientes de suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação.

Entende-se como Valor de Liquidação Forçada, condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

4. Nível de Precisão

Iremos utilizar o processo de **AVALIAÇÃO NORMAL**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será resultante de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT, pesquisas de campo, e nossa experiência profissional na área imobiliária.

Esse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica possui data base de novembro/2019.

5. Vistoria

Além das informações descritas no item 3 desse PTAM, cabe informar que no momento da vistoria não havia autorização judicial para tal e que por autorização da Síndica desse Condomínio em acordo com a Administração, a Sra. Cleuza B. Oliveira, RG 35.978.958-4, realizamos vistoria em seu apartamento para ser utilizado de referência nesse trabalho, onde se considerou as impressões referentes ao trabalho de registros fotográficos do mesmo. Trata-se do Apartamento 13 da torre 3 do condomínio Jerônimo de Camargo I.

Cabe ainda salientar que esse trabalho considerou condições padronizadas de construção, dimensões e aspectos gerais de uso comum dos moradores, não levando-se em consideração tipos de acabamentos internos como pintura, tipos de iluminação, utensílios em geral dos cômodos.

6. Identificação e Caracterização do Imóvel Objeto deste Parecer Técnico

O imóvel avaliando, de propriedade da Caixa Econômica Federal, e por Alienação Fiduciária, transferido a Jussimara Aparecida Rodrigues.

Trata-se do apartamento 11 da torre 09, 1º andar. Para efeitos de venda esse é o imóvel de referência para se determinar o valor de mercado de outros apartamentos desse Condomínio.

7. Contexto Urbano

7.1 Características do logradouro de situação

A Avenida onde está situado o imóvel, é pavimentada com asfalto, possui água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagens de águas pluviais, iluminação pública. Próximo ao imóvel encontra-se outros condomínio residenciais, com destaque para os condomínios Jerônimo II, III, IV e V, além de estar próximo à Associação Atlética Banco do Brasil (AABB) Atibaia.

7.2 Zoneamento e vizinhança

O imóvel avaliando está localizado numa região cuja vocação é mista, composta por edificações residenciais convencionais e comerciais, contando com edificações do mesmo perfil, além de contar com alguns comércios, destacando-se por estar próximo à Rodovia Fernão Dias.

8. Análise Mercadológica

Foi possível notar atenuantes favoráveis à região em que se encontra o imóvel avaliando por ser um bairro de boa pavimentação, contando com estabelecimentos comerciais.

Apesar de não haver muitas ofertas de imóveis no mesmo perfil, considerando o padrão "Minha Casa minha vida", foi possível observar aspecto de forte crescimento habitacional na região.

Outro fator atenuante, é o fato de a região do imóvel avaliando estar próxima à Rodovia Fernão Dias.



1- Perímetro Residencial Gerônimo de Camargo I



2- Distância entre imóvel avaliando e Centro de Atibaia



1- Destaque para a distância até a Rodovia Fernão Dias

9. Metodologia Utilizada

Os estudos para elaboração deste parecer foram desenvolvidos tomando-se como base a matrícula, os Índices Fiscais coletados na Prefeitura Municipal de Atibaia através, pesquisas de imóveis similares e pesquisas de mercado e localização.

Como metodologia de avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares expostos à venda, através de empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação.

9.1 Critérios de Avaliação

Abaixo estão indicadas as definições para os valores apresentados nesse trabalho.

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor de Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.

10. Pesquisa de Mercado

Pesquisa de imóveis comparados para realização da média aritmética dos valores do metro quadrado e da homogeneização dos itens da amostra, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de dados de Mercado.

Amostra 1

Apartamento – Oferta

Idade: Novo

Área total: 52 m²

Local: Jardim Imperial

Ofertante: Zanoni Imóveis

Fone: (11) 4402-7081

Valor de oferta: R\$ 164.800,00

Amostra 2

Apartamento – Oferta

Idade: Novo

Área total: 42,9 m²

Local: Chácara Maringá

Ofertante: Zanoni Imóveis

Fone: (11) 4402-7081

Valor de oferta: R\$ 160.000,00

Amostra 3

Apartamento – Oferta

Idade: Novo

Área total: 47 m²

Local: Jardim Colínial

Ofertante: Zanoni Imóveis

Fone: (11) 4402-7081

Valor de oferta: R\$ 159.900,00

Amostra 4

Apartamento – Oferta

Idade: Novo

Área total: 60 m²

Local: Jardim Colonial

Ofertante: Rodrigues Imóveis

Fone: (11) 2427-7255

Valor de oferta: R\$ 160.000,00

O procedimento da homogeneização obedecerá os seguintes fatores: Oferta/Fonte, Adequação ao Obsolescimento e a estado de conservação (Foc), Transposição, Área, das amostras apresentadas para definição dos valores de avaliação mercadológica do imóvel avaliando.

Para a definição do valor de Liquidação forçada será considerada a desvalorização pela Taxa Selic e Inflação acumulada de 2019.

11.1 Imóvel Avaliando

- Área Privativa: 49,91 m².
- Área comum: 50,785 m².
- Fração ideal do terreno: 0,294118%.

Abaixo, está apresentada a metodologia de cálculos para atender a homogeneização das amostras.

11.2 Fatores de Homogeneização

• **Fator Oferta:** É comum que os preços pesquisados contenham alguma superestimava dos ofertantes deixando alguma margem para negociação. Para compensar, será adotado uma redução nos preços pesquisados, usualmente de 10%. Evidentemente nos casos de vendas ocorridas esta redução não será aplicada ou em casos com ofertas não redutíveis.

• **Fator Área:** Considerado depreciação pelas diferenças de área dos imóveis bem como das características de construção. Para cada amostra foi determinado fator em função da relação de tamanhos entre elas e o avaliando.

- **Foc:** Fator que determina a depreciação de edificações pelo critério de Ross-Heidecke, levando em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como estado de conservação.

Esse fator é calculado pela expressão:

$$Foc = R + K (1-R)$$

Onde:

FOC – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

- **Fator transposição:** Relação entre o obsolescimento das amostras e avaliando, bem como dos fatores de padrão construtivo.

11.3 Valores Homogeneizados

Homogeneização das amostras

VALOR _{m²} (R\$)	FT. OFERTA	VALOR _{m²} (R\$) - DEDUZIDO Fo.	FT. ÁREA	IDADE	R	K	Foc	Ft. padrão	Ft. transp.	PREÇO HOMOGENIZADO (R\$/m²)	(Xi-X)²	PM/MÉDIA
3.169,23	0,90	2.852,31	0,96	1,0	0,20	0,99	0,99	3,96	0,676	1.831,55	24.719,05	0,92
3.729,60	0,90	3.358,64	1,16	1,0	0,20	0,99	0,99	3,96	0,676	2.612,60	389.164,72	1,31
3.402,13	0,90	3.061,91	1,06	1,0	0,20	0,99	0,99	3,96	0,676	2.175,31	34.795,67	1,09
2.666,67	0,90	2.400,00	0,83	1,0	0,20	0,99	0,99	3,96	0,676	1.335,63	426.596,72	0,67

Foc AVALIANDO				
R	K	Foc	F Padrão	W
0,2	0,9545	0,9636	2,748	40,00

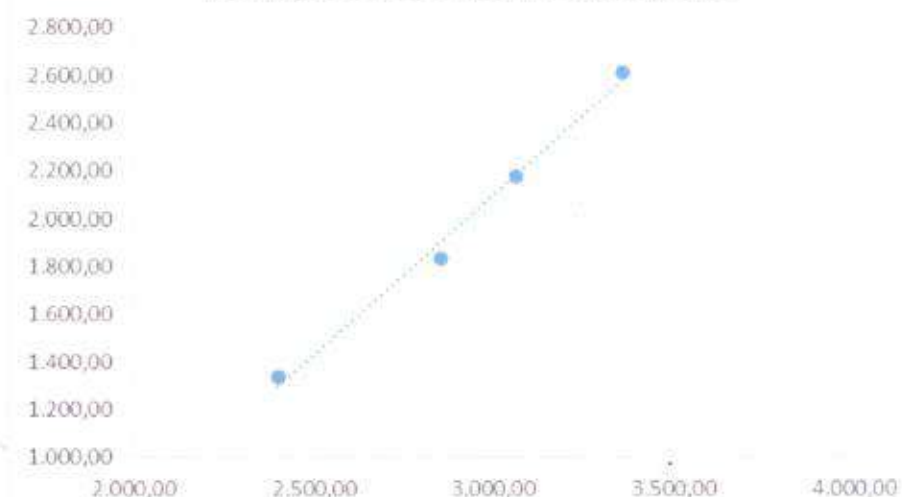
Análise estatística – variância abaixo de 30%

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R\$/m²	1.988,77
DESVIO PADRÃO	540,15
COEFIC. DE VARIÂNCIA	27,16%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	5
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,48
t'S/RAIZ(n-1)	356,52
LIMITE SUPERIOR	2.345,29
MÉDIA	1.988,77
LIMITE INFERIOR	1.632,25

Valores médios e limites para o imóvel

VALORES DE VENDA - R\$				
LIMITES	V. MERCADO	SELIC 11/2019	INFLAÇÃO 10/2019	LIQUID. FORÇADA
L SUPERIOR	117.053,28	5,28	2,54	107.491,00
MÉDIA	99.259,56	5,28	2,54	91.150,88
L INFERIOR	81.465,84	5,28	2,54	74.810,76

DISPERSÃO DOS VALORES AMOSTRAIS



11.4 Determinação do Valor do Imóvel

VALOR DE MERCADO – R\$	99.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA – R\$	91.000,00

12. Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao Trabalho Realizado

É parte integrante deste Parecer Técnico, fotocópia da Certidão expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis de Atibaia - SP e o mapa de localização impresso do site Google.

Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.

Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé.

Ressalto que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

13. Valor Resultante

Com base em pesquisa de imóveis de natureza semelhante, utilizando a metodologia indica, e ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor, considerando-se ainda além das diversas tendências de flutuações do mercado, eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, **conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 99.000,00 (noventa e nove mil reais) e o Valor de Liquidação Forçada é de R\$ 91.000,00 (noventa e um mil reais).**

14. Currículo do Perito Avaliador

Rogério Alves, Engenheiro de Produção filiado ao CREA SP sob número 5063475918 desde 2011, Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região sob o número 200032/F e Avaliador de Imóveis sob número 028507, ambos desde 2019, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Mauá, SP, formado no curso Técnico em Transações Imobiliárias pelo Instituto Nacional de Educação a Distância (INED), e no curso de especialização em Avaliação Imobiliária também pelo Instituto Nacional de Educação a Distância (INED), além de possuir formação complementar em Inferência Estatística, Avaliação de Imóveis Urbanos, Avaliação e Perícia Veicular e Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Complexos Industriais, todos pelo IBAPE SP.

15. Quesitos

1º) O imóvel encontra-se em quais condições para uso?

Resposta: Existem benfeitorias, com aspectos dentro dos padrões normais de conservação.

2º) Existe facilidade para transporte em geral onde o imóvel está localizado?

Resposta: Sim

16. Encerramento

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo o presente parecer, ao tempo em que me coloco à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos que entenda necessários e encerramos esse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica contendo 33 (trinta e três) páginas digitadas somente no anverso que fundamentam esse trabalho.

Respeitosamente,

Mauá, 11 de novembro de 2019.



Rogério Alves

Perito Avaliador
Creci nº 200032/F

17. Anexos

ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

OFICIAL

Folha 01 de 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

114.132

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS nº 12.048-5

IMÓVEL: APARTAMENTO 11, situado no 1º andar da TORRE 09, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO I", localizado na Avenida Jerônimo de Camargo, nº 9.555, Bairro de Cactetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de 49,910 m², área comum total de 50,785 m² e área total de 100,695 m², com a fração ideal de 0,294118% do terreno, contendo: sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com as seguintes confrontações: pela frente com hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio; do lado direito com áreas do condomínio; do lado esquerdo com o apartamento nº 12; e nos fundos com áreas do condomínio.

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S.A, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, na qualidade de proprietária fiduciária e gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, na forma da Lei 10.188/2001.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 e Av.05 de 08/03/2013; R.09 - Instituição, desta data, na matrícula 107.627, do Livro 2 - Registro Geral; e Convenção do Condomínio - Reg. 12.503, desta data, do Livro 3 - Registro Auxiliar.

Atibaia, 19 de março de 2015.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 286.670 de 16/03/2015)

Flávio Alexandre Finco

Av.01/114.132 - Protocolo n. 293.725 de 09/11/2015 - **RESTRIÇÕES** - Conforme Av.05 na matrícula 107.627 e item 7.1 do instrumento a seguir registrado, o imóvel aqui matriculado constitui patrimônio do FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, será mantido sob a propriedade fiduciária da CAIXA, nos termos do art. 2º, § 3º, da Lei 10.188/01 e não se comunica com o seu patrimônio, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: a) não integram o ativo da CAIXA nem compõem a lista de seus bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; c) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA nem são passíveis de execução por quaisquer de seus credores, por mais privilegiados que possam ser; e d) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel. Atibaia, 04 de dezembro de 2015. O

Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani

(continua no verso)

Thiago Henrique Almeida Neri
Escrevente Autorizado



Prot.: 207829 - Mat.: 114132

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.rnitibaia.com.br - E-mail: certidao@rnitibaia.com.br

114132

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Atibaia - SP

12048-5 - AA 372526



MATRÍCULA

114.132

FICHA

01

R.02/114.132 - Protocolo n. 293.725 de 09/11/2015 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de venda e compra de imóvel, com parcelamento e alienação fiduciária em garantia no programa Minha Casa Minha Vida - PCMCV - Recursos FAR, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380/64, dos arts. 2º e 8º da Lei 10.188/01 e da Lei 11.977/09, datado de 19 de março de 2015, contrato nº 171001492717, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, vendeu o imóvel aqui matriculado à JUSSIMARA APARECIDA RODRIGUES, brasileira, solteira, nascida em 07/02/1983, autônoma, RG 407095068 SSP/SP, CPF 374.790.528-55, residente e domiciliada na Estrada do Roncador, nº 390, Chacara Brasil, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 69.999,99 mediante financiamento a seguir registrado. Isento de ITBI conforme certidão de 18/08/2015 - DRI nº 167/15 expedida pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP, nos termos do art. 49, inciso V da Lei Complementar 280/1998. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 04 de dezembro de 2015. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

R.03/114.132 - Protocolo n. 293.725 de 09/11/2015 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.02, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transmitida sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, em garantia do financiamento por esta concedido a compradora e devedora fiduciante JUSSIMARA APARECIDA RODRIGUES, no valor de R\$ 69.999,99 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade do contrato. Origem dos recursos: FAR - PCMCV - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 120 meses; taxa anual de juros: não há - Encargo mensal inicial: R\$ 583,33 - Subvenção FAR: R\$ 538,13 - Encargo a ser pago: R\$ 45,20; Vencimento do primeiro encargo mensal: 19/04/2015. O imóvel foi avaliado em R\$ 69.999,99, inclusive para fins do leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos,

(continua na ficha 02)

Thiago Henrique Alonso Netto
Thiago Henrique Alonso Netto
Escrevente Autorizado

Prot.: 207829 - Mat.: 114132

114132



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

OFICIAL

Folha 02 de 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

114.132

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

as demais cláusulas e condições constantes do instrumento, do qual uma via fica arquivada.
Atibaia, 04 de dezembro de 2015. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 114132 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. O imóvel tem sua situação com referência a alienações, constituições de ônus reais, de penhoras, arrestos e sequestros, citações de ações reais ou pessoais respersecutórias, integralmente noticiadas na presente fotocópia. CERTIFICO MAIS, que para o loteamento em que localizado o imóvel foram estabelecidas restrições urbanísticas. Esta certidão serve de filiação vintenária no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. Eu, Armando Pedro Lima Luiz, escrevente autorizado, conferi, e assinei a presente certidão. Atibaia-SP, 25 de julho de 2018.
Oficial 30,69+Estado 8,72+IPESP 5,97+R.C. 1,62+T.J. 2,11+M.P. 1,47+ISS 0,61 - RS 51,19,
ESTA CERTIDÃO TEM PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS PARA FINS DE LAVRATURA DE ATOS NOTARIAIS, NOS TERMOS DO ITEM "IV" DO ART. 1º DO DEC. 93.240 DE 09/09/86.

Thiago Henrique Alonso Netto
Escrevente Autorizado

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Atibaia - SP

12048-5 - AA 372527

Prot.: 207829 - Mat.: 114132

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.ratibaia.com.br - E-mail: certidao@ratibaia.com.br

114132

PERITO AVALIADOR ROGÉRIO ALVES
CREA 5063475918/ CRECI 200032/ CNAI 028507
Rua Cecília Pântano, 42 - Mauá - SP.
(11) 98959-2027/ rogerio@caruzy-engenharia.com.br

ANEXO III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1- Portaria – Entrada Condomínio Residencial Gerônimo I



2- Vista panorâmica do Condomínio



3- Torre 3 – alvo da vistoria



4- Apartamento 13 – Sala de estar



5- Apartamento 13 – Sala de estar – detalhe do piso



6- Apartamento 13 – Cozinha

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES



Apartamento 13 – Área de serviço



7- Apartamento 13 – Quarto 1 e acesso a Quarto 1 e Banheiro



8- Acesso aos pavimentos



9- Sistema de combate a incêndio

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES



10- Sistema de monitoramento e segurança



11- Bateria de GLP



12- Distribuição GLP



13- Salão de eventos

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES



14- Salão de eventos



15- Banheiro Salão de eventos



16- Quadra de esportes



17- Playground



18- Área de churrasco e eventos



19- Administração



20- Via de acesso às torres



21- Paisagismo



22- Via de acesso ao condomínio



23- Via de acesso ao condomínio