



Avaliação Mercadológica

1. Sumário.....	fls: 2
2. Informações do imóvel.....	fls: 3
a. Dados do Imóvel.....	fls: 3
b. Características do Imóvel.....	fls: 3
c. Fotos da Frente.....	fls: 4
d. Fotos da Matrícula.....	fls: 5
3. Amostras Similares.....	fls: 6
a. Amostra 1.....	fls: 6
b. Amostra 2.....	fls: 6
c. Amostra 3.....	fls: 6
4. Informações Jurídicas.....	fls: 7
a. Metodologia Aplicada.....	fls: 7
b. Conclusão Técnica.....	fls: 8
c. Valor de avaliação.....	fls: 8
d. Valor de avaliação por m ²	fls: 8
5. Assinaturas dos Corretores.....	fls: 9
a. Assinatura Gabriella Tieri.....	fls: 9
b. Assinatura Rodrigo Seirelis.....	fls: 9
c. Assinatura Adilson.....	fls: 9

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0002178-17.2020.8.26.0358

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Terreno		
Matrícula: 49.811		
Cartório: Oficial de Registro de Imóveis Mirassol - SP		
Área Total: 296		
Endereço: Avenida Miguel Damha	Nº: S/N	
Complemento:	Bairro: Chácaras Bela Vista	
CEP: 15130-000	Cidade: Mirassol	UF: SP

FOTOS: MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL -

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS Nº 11.989-1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

49.811

001

Código Nacional de Matrícula - CNM - 119891.2.0049811-26

Mirassol - S. P.
Bel. Sebastião Wilson de PontesOficial Delegado
Mirassol, 20 de dezembro de 2013

IMÓVEL: Lote nº 34 da quadra I do Loteamento Residencial Village Damha Mirassol IV, de uso residencial, situado no perímetro urbano desta cidade, município e comarca de Mirassol - SP, que mede três metros e cinquenta e seis centímetros (3,56) de frente para a Rua 18, mais quatorze metros e quatorze centímetros (14,14) em curva com raio de nove metros (9,00) de frente para a Rua 14; dezesseis metros (16,00) para o lado esquerdo visto da Rua 18, dividindo com a Rua 14; vinte e cinco metros (25,00) do outro lado dividindo com o lote 33; doze metros e cinquenta e seis centímetros (12,56) dividindo nos fundos com o lote 1, encerrando uma área de 296,49 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº20.33.13.0239.01.000

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. 12.218.189/0001-72, com sede à Avenida Jornalista Roberto Marinho nº1111, sala 03, Jardim Primavera, em São José do Rio Preto-SP.

REGISTROS ANTERIORES: registro nº001, de 19/09/2013 e registro do loteamento nº002, de 20/12/2013, ambos da matrícula nº48.827, deste registro imobiliário Nada mais. O referido é verdade e dou fé. A Oficial Substª, (Renata Elisa de Pontes Demore).

Protocolizado sob nº113634 - rep.

Av.001/ 49.811 Proceda-se a presente averbação, para ficar constando que, nos termos do artigo 5º do Decreto Municipal nº4929 de 30/10/2013, em nenhuma hipótese será permitido o desdobro do lote e que existem restrições/condições a serem observadas quanto à construção e utilização do imóvel desta, inseridas no memorial e no contrato padrão do loteamento, arquivados junto ao respectivo processo. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 20 de dezembro de 2013. A Oficial Substª, (Renata Elisa de Pontes Demore).

Protocolizado sob nº143634 - rep.

R.002/49.811. Conforme contrato particular de abertura de crédito para execução de obra de infra estrutura de loteamento, com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças nº300.237-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4.380, de 21/08/1964 e alterações introduzidas pela Lei nº5.049, de 29/08/1966 e Decreto-Lei nº70, de 21/11/1966, passado na cidade de São Paulo-SP., aos 27/03/2015, assinado pelas partes e duas testemunhas, arquivado em microfilme, a proprietária EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA, já qualificada, devidamente representada na forma da Lei, DEU EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto da presente matrícula, à favor do HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, inscrito no CNPJ nº01.701.201/0001-89, com sede na cidade de Curitiba/PA., na Travessa Oliveira, nº34, 4º andar, devidamente representado na forma da Lei, pelo valor de R\$16.200.000,00 (dezesseis milhões e duzentos mil reais), inclusive outros imóveis, com prazo de carência para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado de seis (6) meses - data de início: 20/01/2016 e data de término: 20/07/2016, para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado o prazo é de nove (9) meses - data de início: 20/07/2016, data do primeiro pagamento: 20/08/2016 e data do término: 20/04/2017, aos juros taxa nominal de 13,1748%+TR, juros taxa efetiva de 14,0000%+TR e taxa FEE de 0,2% sobre o valor financiado, sendo o prazo de vencimento do financiamento: 20/04/2017.

CONDIÇÕES: Além destas, as demais constantes do título, que fica fazendo parte integrante deste registro, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 27 de abril de 2015. A Oficial Substª, (Renata E. de Pontes Demore).

Protocolo nº121420 de 22/04/15 - rep.

segue no verso...

FOTOS: FRENTE IMÓVEL



AMOSTRAS - 1

Tipo: Terreno	Endereço: Village Damha IV, Mirassol - SP	
Área total: 287	Valor: R\$ 180.000,00	Valor R\$/m²: R\$ 627,18
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-village-damha-iv-bairros-mirassol-287m2-venda-RS180000-id-2655883071/		
Responsável técnico: Gabrielle Moresi Tieri CRESCI: 245.844		

AMOSTRAS - 2

Tipo: Terreno	Endereço: Avenida Miguel Damha - Village Damha IV, Mirassol - SP	
Área total: 275	Valor: R\$ 172.000,00	Valor R\$/m²: R\$ 625,45
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-village-damha-iv-bairros-mirassol-275m2-venda-RS172000-id-2684484610/		
Responsável técnico: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107		

AMOSTRAS - 3

Tipo: Terreno	Endereço: Avenida Miguel Damha - Village Damha IV, Mirassol - SP	
Área total: 277	Valor: R\$ 190.000,00	Valor R\$/m²: R\$ 685,92
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-village-damha-iv-bairros-mirassol-277m2-venda-RS190000-id-2679679495/		
Responsável técnico: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497		

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **3** amostras em um raio de **500 Metros** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 646,18

(Seiscentos e quarenta e seis reais e dezoito centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 191.270,55

(Cento e noventa e um mil duzentos e setenta reais e cinquenta e cinco centavos)

DATA: 27/02/2024

RESPONSÁVEL TÉCNICO**Metodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado**Nome:** Edilson Pires Pereira **CRECISP:** 124.107**ASS. RESP. TÉCNICO**
EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859**fivebi**tech**RESPONSÁVEL TÉCNICO****Metodologia:** Método comparativo direto de dados de mercado**Nome:** Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245844**ASS. RESP. TÉCNICO****fivebi**tech**RESPONSÁVEL TÉCNICO****Metodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado**Nome:** Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497**ASS. RESP. TÉCNICO****fivebi**tech



Prefeitura Municipal de Mirassol

Estado de São Paulo
CNPJ: 46.612.032/0001-49
Departamento de Tributos e Fiscalização
GUIA DE RECOLHIMENTNO Nº 32279 / 2024

fls. 337

Descrição do Débito:

T	ANO	CD	SD	PC	VENCIMENTO	VL.PARC.	VL.JUROS	VL.MULTA	VL.CORRE	DESC.	VL.TOTAL
1	2023	2	0	1	15/03/2023	108,33	13,63	22,71	5,22	0,00	149,89
1	2023	2	0	2	17/04/2023	108,33	12,49	22,71	5,22	0,00	148,75
1	2023	2	0	3	15/05/2023	108,33	11,36	22,71	5,22	0,00	147,62
1	2023	2	0	4	15/06/2023	108,33	10,22	22,71	5,22	0,00	146,48
1	2023	2	0	5	17/07/2023	108,33	9,08	22,71	5,22	0,00	145,34
1	2023	2	0	6	15/08/2023	108,33	7,95	22,71	5,22	0,00	144,21
1	2023	2	0	7	15/09/2023	108,33	6,81	22,71	5,22	0,00	143,07
1	2023	2	0	8	16/10/2023	108,33	5,68	22,71	5,22	0,00	141,94
1	2023	2	0	9	16/11/2023	108,33	4,54	22,71	5,22	0,00	140,80
1	2023	2	0	10	15/12/2023	108,33	3,41	22,71	5,22	0,00	139,67



001-9

00190.00009 02789.344039 22790.949170 7 96400000144777

NOME DO PAGADOR/CNPJ/CPF/ENDEREÇO:

Recibo do Pagador

EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL CPF/CPNJ:12.218.189/0001-72
RUA 18 (VILLAGE IV) 0
VILLAGE DAMHA MIRASSOL IV QUADRA:I LOTE:34

203313023901000-0

Sacador/Avalista

Nosso-Número:	Nr. Documento:	Data de Vencimento:	Valor do Documento:	(=)Valor Pago:
27893440322790949	32279 2024	28/02/2024	1.447,77	1.447,77

NOME DO BENEFICIÁRIO/CNPJ/CPF/ENDEREÇO:

PPREFEITURA MUNICIPLA DE MIRASSOL 46.612.032/0001-49
Praça Dr. Anísio José Moreira, 22-90 - Centro Mirassol-SP CEP: 15130-000
Fone: (17) 3243-8120 Fax: (17) 3243-8162
E-mirassol.imprensa@hotmail.com

Agência / Código do Cedente: 0111-2/105.251-9

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação

Recortar aqui

Recortar aqui



001-9

00190.00009 02789.344039 22790.949170 7 96400000144777

Local de Pagamento:

Pagável em toda a rede bancária, após o vencimento somente no Banco do Brasil						Vencimento	28/02/2024
Cedente: PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL - SP CNPJ: 46.612.032/0001-49						Agência / Código do Cedente 0111-2/105.251-9	
Data do Documento		Nro do Documento		Espécie Doc	Aceite	Data de Processamento	Nosso Número / Cod. Documento
28/02/2024		2024/32279		RC	N	28/02/2024	27893440322790949
Uso do Banco		Carteira	Espécie Moeda	Quantidade Moeda		Valor Moeda	(=) Valor do Documento
		17/19	R\$				1.447,77
Informações (Texto de Responsabilidade do Cedente): Após emissão do documento, aguardar uma hora para realizar o pagamento. NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO! DIVIDA: CADASTRO: ANO: D: S: PAR: Imposto Territorial Urbano 203313023901000-0 2023 2 0 1						(-) Desconto	
						(-) Outros Descontos / Abatimentos	
						(+) Mora / Multa / Juros	
						(+) Outros Acréscimos	
						(=) Valor Cobrado	
Sacado: EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - RUA 18 (VILLAGE IV) 0 VILLAGE DAMHA MIRASS 15084-010 São José d SP						CPF/CNPJ:12.218.189/0001-72	

Sacado/Avalista:

Sacado/Avalista:



Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Prefeitura Municipal de Mirassol

Notificação de Lançamento

Divida		Exercicio	Moeda	Cod. Munic
Imposto Territorial Urbano		2024		4510
Inscrição Cadastral	CPF / CNPJ	Descrição do Lançamento		
2033130239010000	12.218.189/0001-72	Im. Predial ,00		
Contribuinte		Im. Territ. 1.135,54		
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II -		Limp. Publ. ,00		
Compromissário		Col. Lixo ,00		
Endereço de Correspondência		Ilum. Publ. ,00		
AV ROMEU STRAZZI 325		Sinistro ,00		
VILA SINIBALDI SALA 704 - EDIFICIO TOTALITE		Total do Lançamento		
15084-010São José do Rio Preto		1.135,54		
Endereço de Localização		Nº Parcelas		
RUA 18 (VILLAGE IV) 0		Motivo Lançamento		
QD: I LT: 34 VILLAGE DAMHA MIRASS		10 113,55		
Informações Gerais				
V. V. Predial.....	,00	Área da Cons	0,00	
V. V. Territorial:	56.776,89	Área do Terr	296,49	
V. V. Imóvel.....	56.776,89	Testada	3,56	
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.				

Prefeitura Municipal de Mirassol-SP

Divida	
I. T. U.	
Inscrição Cadastral	
2033130239010000	
Sequencia	Exercicio
	2024

Declaro que Recebi o Carne a que este se refere.

Assinatura e Nome por Extensão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO CESAR MORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2024 às 14:35, sob o número WMRS24700093315. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002178-17.2020.8.26.0358 e código de verificação 1uxxq4.

BANCO DO BRASIL

Parcela

Vencimento

0 / 10

15/03/2024

Agência / Código do Cedente

0111-2/105.251-9

Espécie

Carteira

OU

17/19

Nosso Número

27893440139734341

Número Documento

2024 2 0 0

(=) Valor Documento

965,21

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras Deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

Sacado

203313023901000-0

EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO

12.218.189/0001-72

Recibo do Sacado

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 02789.344013 39734.341173 4 96560000096531

fls. 339

000096531

Local de Pagamento:

Parcela

Vencimento

PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO DO BRASIL

0

15/03/2024

Cedente:

Agência / Código do Cedente

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL - SP

0111-2/105.251-9

Data do Documento

Número do Documento

Espécie do Documento

Acetis

Data do Processamento

Agência / Código do Cedente

28/02/2024

139734341

RC

N

28/02/2024

0111-2/105.251-9

Uso do Banco

Carteira

Espécie Moeda

Quantidade de Moeda

Valor da Moeda

Nosso Número

17/15

R\$

27893440139734341

Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)

(=) Valor Documento

965,21

Cota única para pagamento a vista com

15,00 %

Im.Territ.

965,21

(-) Desconto / Abatimento

Após Emissão do Documento, aguardar uma hora para realizar o pagamento.

(-) Outras Deduções

Imposto Territorial Urbano

(+) Mora / Multa

2024 002 00 000 3

(+) Outros Acréscimos

Não Receber Após o Vencimento.

(=) Valor Cobrado

Sacado:

EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II -

CPF/CNPJ: 12.218.189/0001-72

RUA 18 (VILLAGE IV)

0

Sacador / Avalista

Cadastro:

15084-010 São José do Rio Pret SP

203313023901000-0

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO CESAR MORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2024 às 14:35, sob o número VMRSS24700093115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002178-17.2020.8.24.0358 e código tg1uxxd4.