

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme lei n.6530\78, resolução COFECI n.1066\07 e ato normativo COFECI n.001\11.

Imoveis avaliando: rua travessa Quebrangulo n.02 jardim são jerônimo em Itaquaquecetuba-SP.

Finalidade do parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Interessado: DEBORAH OLIVEIRA DE MORAIS .



FOTOS DO DIA 10-02-2024

Sumário

Parecer técnico de avaliação mercadológica	01
Sumario	02
1. -solicitante, finalidade, n.do parecer, da competência, parte da ABNT	03
2. -abreviaturas	04
3. -imovel avaliando, descrição do imóvel ,fachada do imóvel, característica da região	05
4. -infraestrutura e serviços públicos	06
5. -confrontações, mapa de localização, vista aérea	07
6. -pesquisa de mercado	08
7. -imoveis referenciais	09-10-11-12-13-14
8.-adequação e homogeneização de valores, dados dos imóveis referenciais	15
09.quanto aos dados dos imóveis, resultados alferidos, gráficos de valores do IA-RS	16
10. -graficos comparativos	17
11. -nota, conclusão, valor de mercado do imóvel avaliando	18
12. -currículo do perito avaliador emissor deste parecer	19
13. -tabelas de vida útil de imóveis	20
14 tabelas de estado de conservação	21
15 tabelas de Ross-Heidecke	22
16 contrato de compra e venda do imóvel	23-24

1. SOLICITANTE

SENHORA: DEBORAH OLIVEIRA DE MORAIS .

2. FINALIDADE

A finalidade deste presente parecer técnico e a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para atualização de valores a fins de comercialização localizado na rua: travessa Quebrangulo n.02 no bairro jardim são jerônimo em Itaquaquecetuba-SP

3. NUMERO DESTE PARECER(PTAM)

PTAM – VMS 046\2024

4. DA COMPETENCIA

Este parecer esta em conformidade com o disposto no artigo 3º da lei 6530, de 12 de maio de 1978(D.O. U de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóvel, e com a resolução do conselho federal de corretores de imóveis (COFECI) n.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 dispõe sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração do parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 e constituída pelas seguintes partes, sob o titulo geral avaliações de bens.

Parte 1: procedimentos gerais

Parte 2: imóveis urbanos

Parte 3: imóveis rurais

Parte 4: empreendimentos

Parte 5: maquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral

Parte 6: recursos naturais e ambientais

Parte 7: patrimônio histórico

A NBR14653-1 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 NBR, 14653-4.

6. ABREVIATURAS

A.T. T-área total do terreno.

A.T. C-área total construída.

A.C-idade aparente da construção

ABNT-associação brasileira de normas técnicas

ART. Artigo

AT-area de terreno

C.M²-custo por metro quadrado

CNAI-cadastro nacional de avaliadores imobiliários

CRECI-SP-conselho regional de corretores de imóveis de São Paulo

DTC-depreciação por tempo de construção

IA-imóvel em avaliação

IPTU-imposto predial territorial e urbano

M²-metro quadrado

MG-media geral

NBR-normas brasileiras

PTAM-parecer técnico de avaliação mercadológica

Referenciais

R.F. D-resultado do fator de depreciação.

TG-total geral

V.G. V OU V.G. L-valor global da venda ou locação.

V.L-valor da locação

V.M-valor médio

V.V-valor da venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste ptam , esta sendo avaliado para fins de divisão de bens e comercialização e fica localizado na rua: travessa Quebrangulo n.02 no bairro jardim são jerônimo em Itaquaquecetuba -SP .

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A descrição do imóvel encontra-se no contrato de compra e venda do imóvel e fara parte dos anexos deste parecer

9. FACHADA DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO



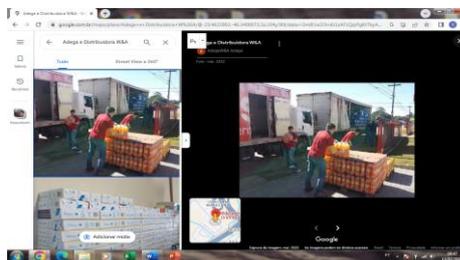
Foto do dia 10-02-2024

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

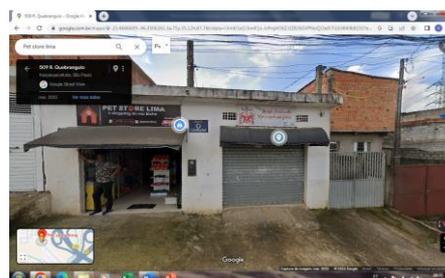
O imóvel avaliando este localizado na rua: travessa Quebrangulo N.02 Jardim são jerônimo em Itaquaquecetuba-SP

10.1 Elementos valorizastes nas proximidades (raio de 1.500 metros)

ADEGA E DISTRIBUIDORA W&A



PET STORE LIMA



MERCADINHO J. CAMPOS



IGREJA ASSEMBLEIA DE DEUS



10.2 INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PUBLICOS

Rua pavimentada, rede de telefonia, rede elétrica, rede de TV a cabo.

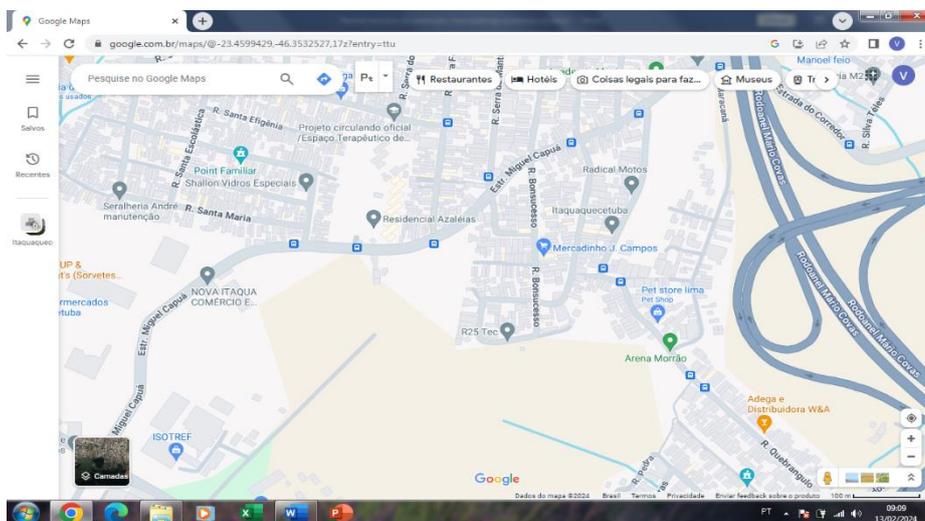
Rede de internet, rede de agua e esgoto e ponto de ônibus nas proximidades .

11. CONFRONTAÇÕES

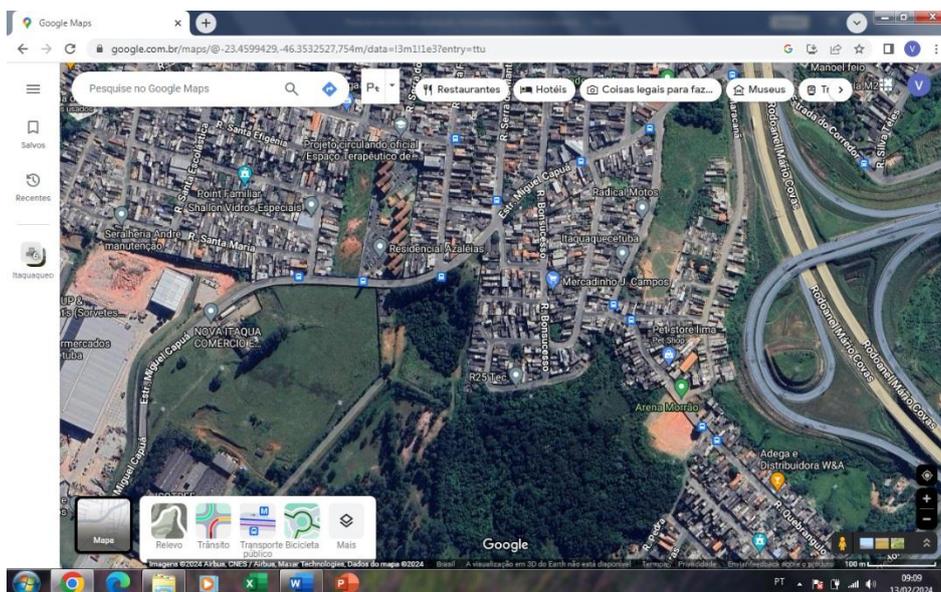
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizado no contrato de compra e venda do imóveis e faz parte integrante deste parecer técnico.

Obs: as informações aqui descrita foram baseados em cima da descrição do contrato de compra e venda e de informações através de seus solicitantes, por o imóvel não possuir escritura publica e nem inscrição estadual por não ter IPTU

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AEREA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE DE LUCA MARQUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/02/2024 às 08:49, sob o número WIAQ24700218835. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008054-45.2021.8.26.0278 e código MDUWVKR.

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente parecer técnico de avaliação mercadológica foi utilizado 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.

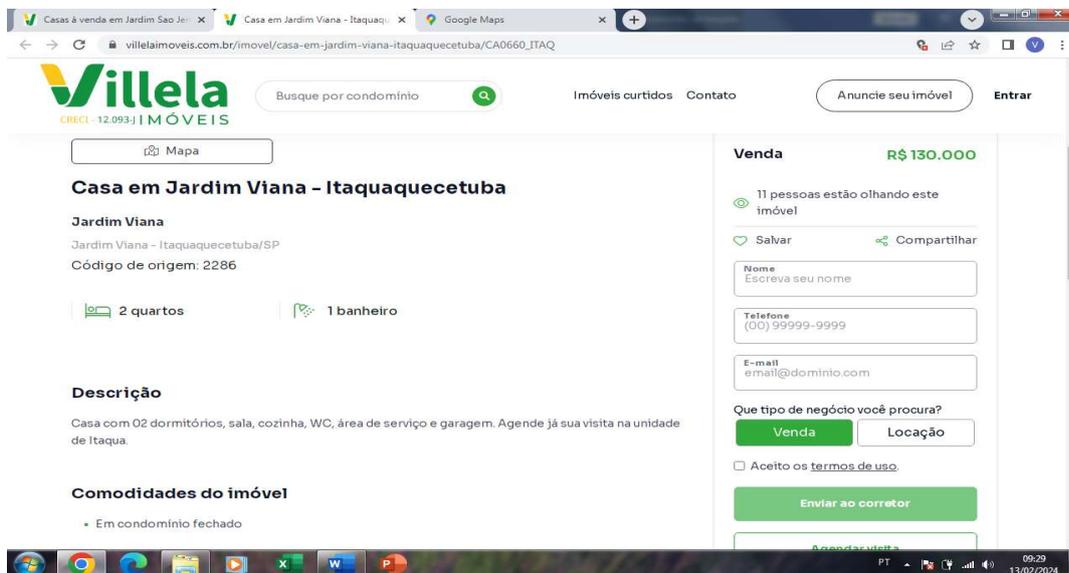
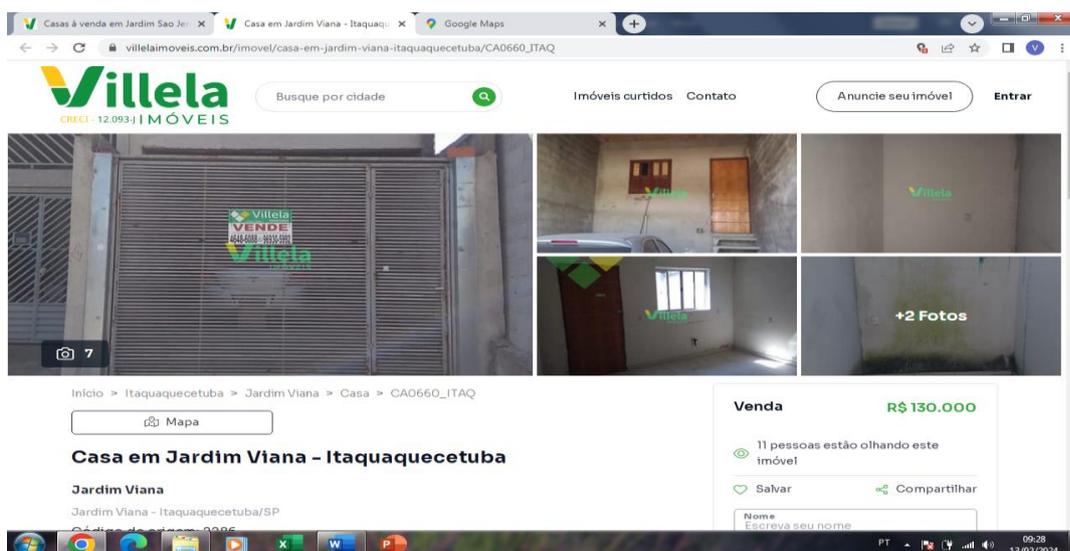
Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros imóveis que tenha elementos com atributos comparáveis, a partir de dados pesquisados no mercado. As características intrínsecas e extrínsecas dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização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

15. PESQUISA DE MERCADO-IMOVEIS REFERENCIAIS

A determinação do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referencias, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

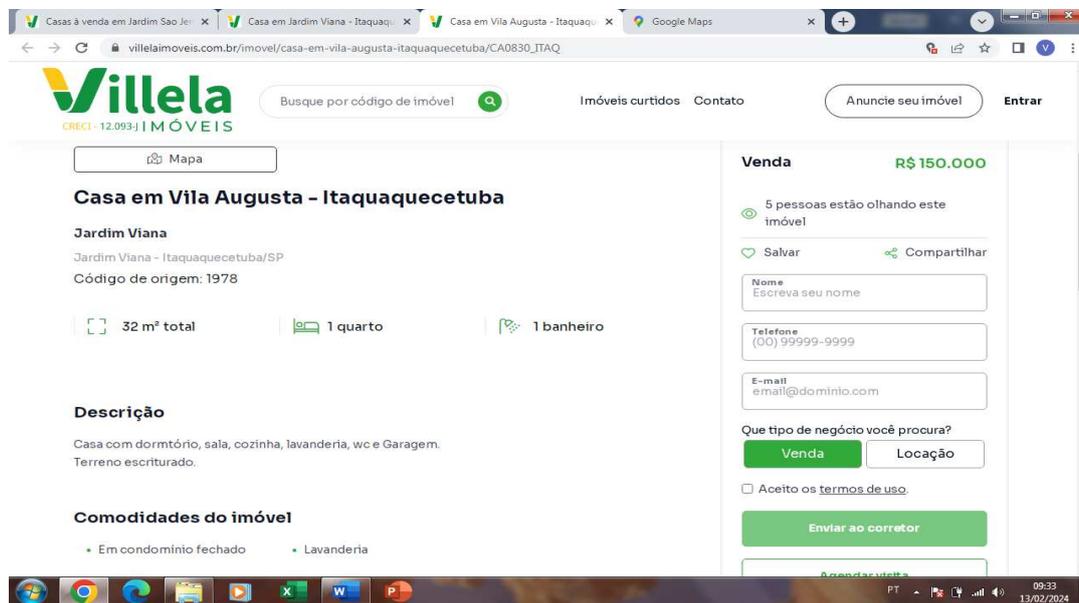
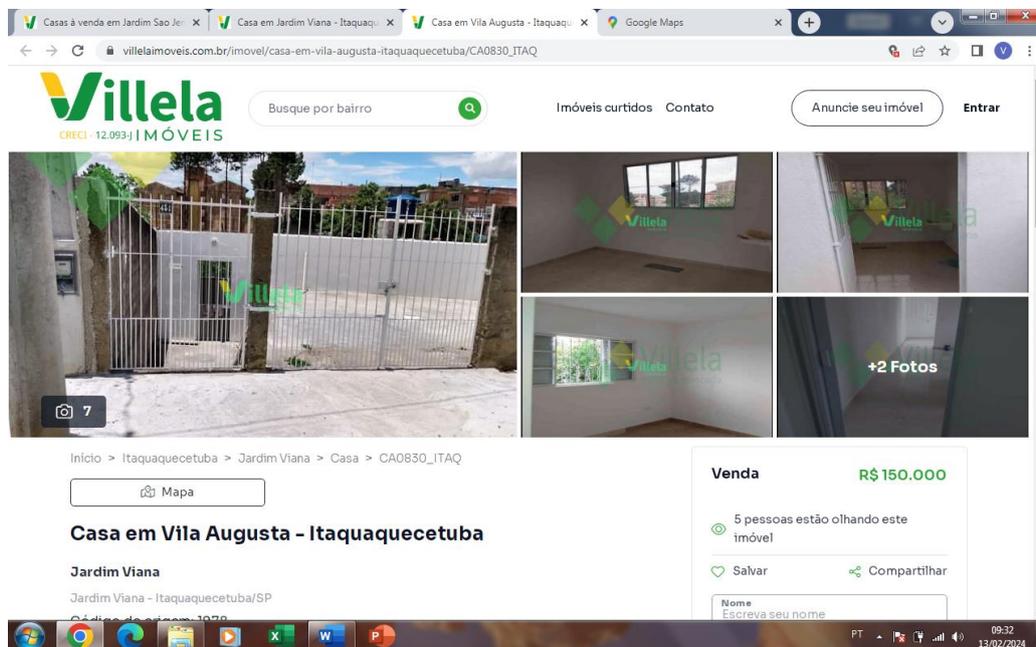
15.1. R1-IMÓVEL REFERENCIAL 1: FONTE DO ANÚCIO

[HTTPS://WWW.VILLELAIMOVEIS.COM.BR/IMÓVEL/CASA-EM-JARDIM-VIANA-ITAQUAQUETUBA/CA0660_ITAQ](https://www.villelaimoveis.com.br/imovel/casa-em-jardim-viana-itaquaquetuba/CA0660_ITAQ)



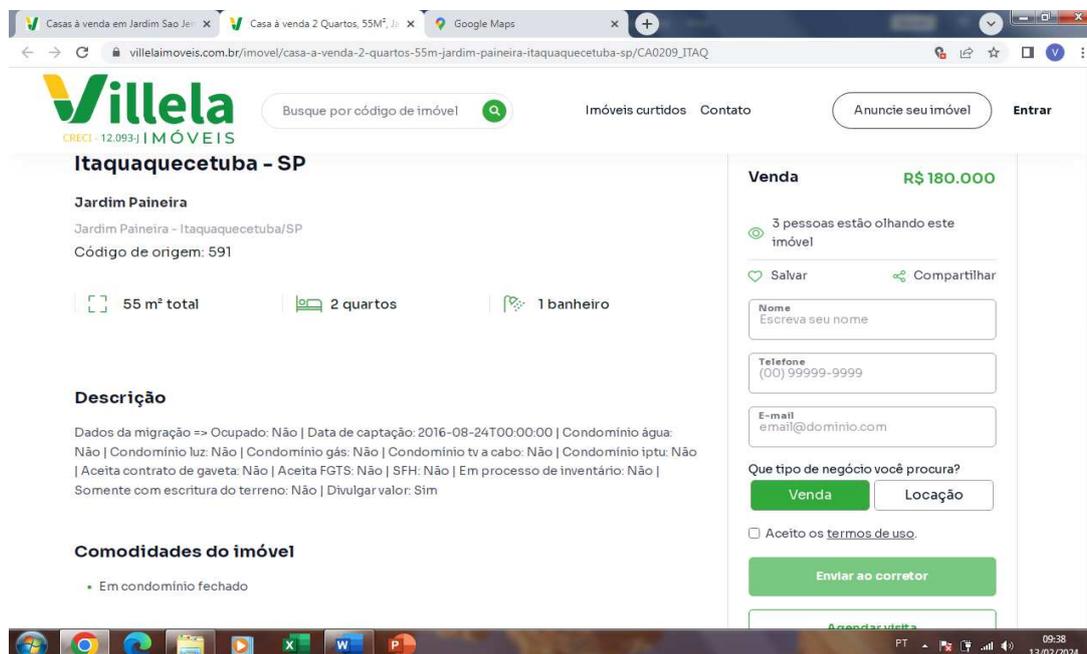
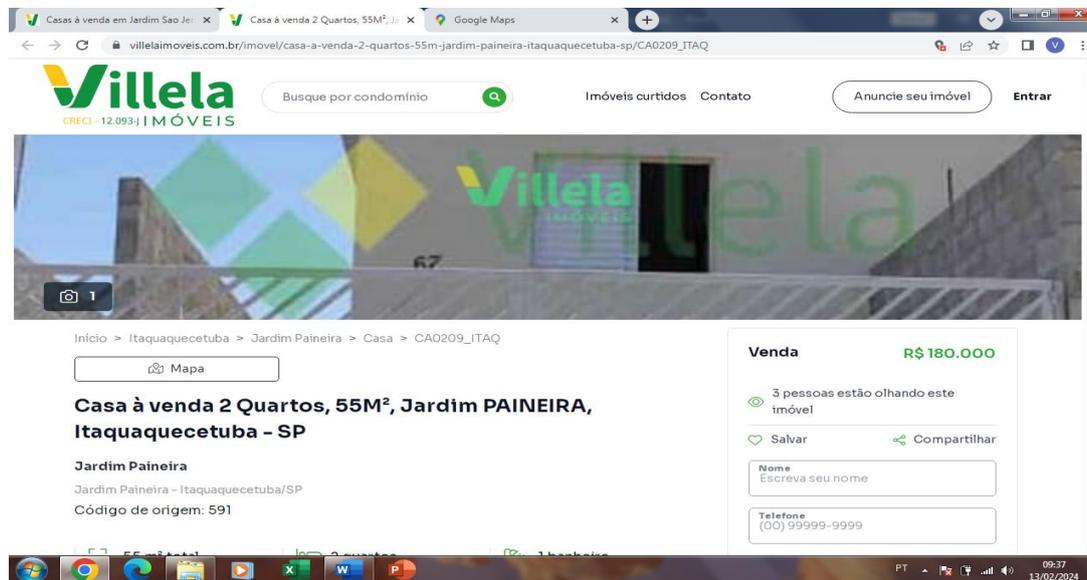
15.2. R2-IMOVEL REFERENCIAL 2: FONTE DO ANUNCIO

https://www.villelaimoveis.com.br/imovel/casa-em-vila-augusta-itaquaquetuba/CA0830_ITAQ



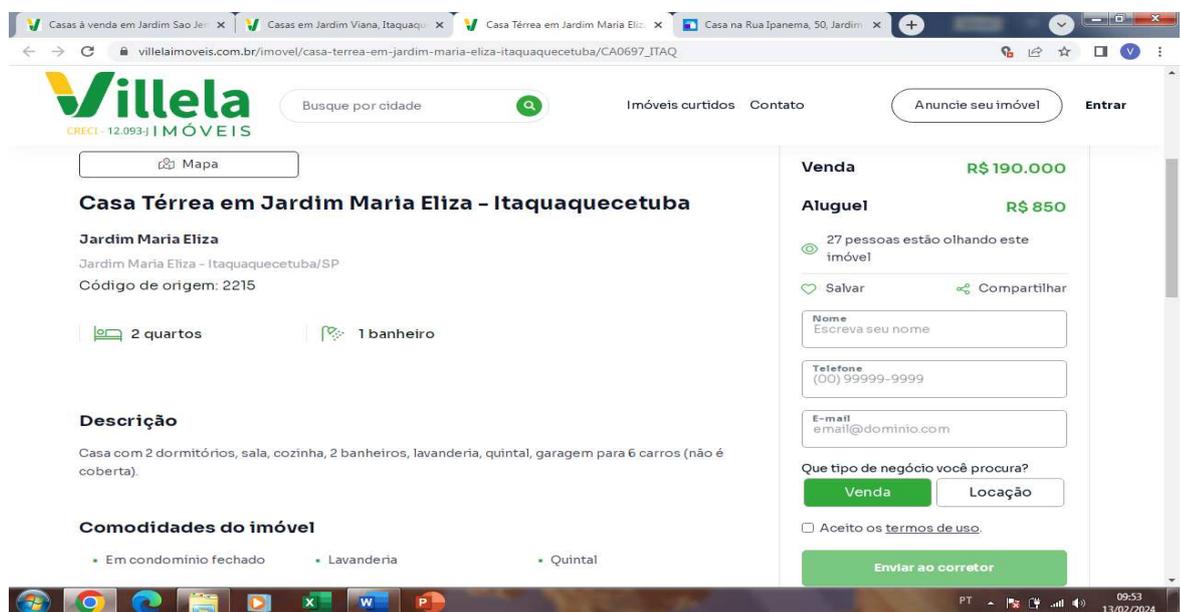
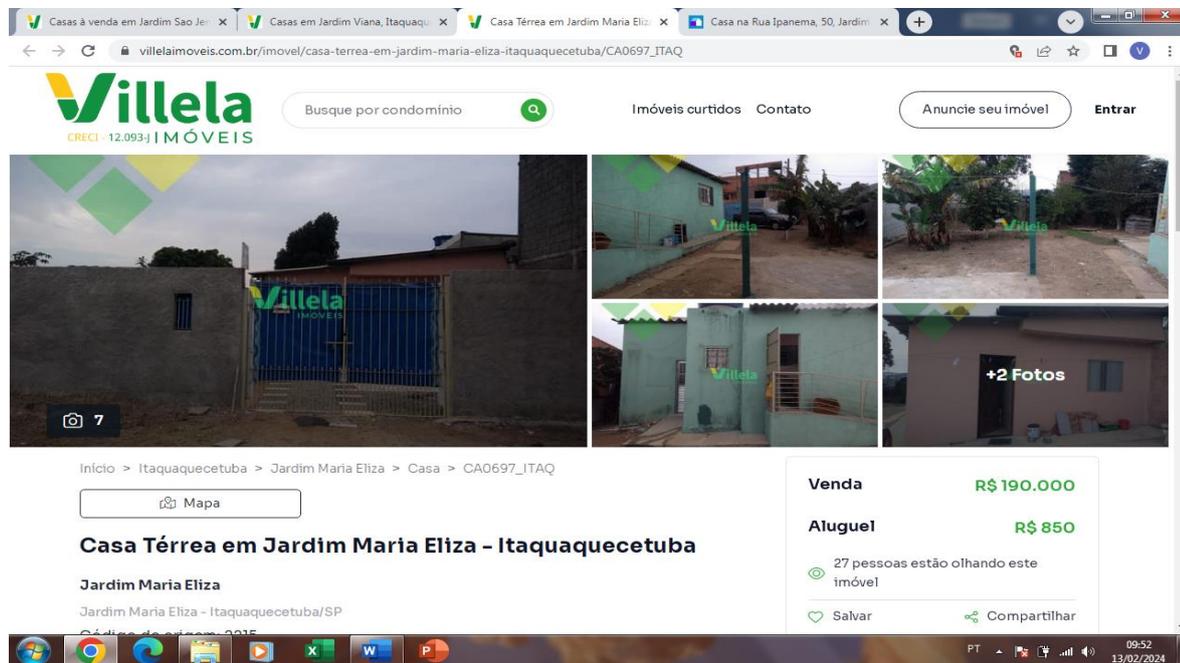
15.3. R3 IMOVEL REFERENCIAL 3 :FONTE DO ANUNCIO

[HTTPS://WWW.VILLELAIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/CASA-A-VENDA-2-QUARTOS-55M-JARDIM-PAINEIRA-ITAQUAQUECETUBA-SP/CA0209_ITAQ](https://www.villelaimoveis.com.br/IMOVEL/CASA-A-VENDA-2-QUARTOS-55M-JARDIM-PAINEIRA-ITAQUAQUECETUBA-SP/CA0209_ITAQ)



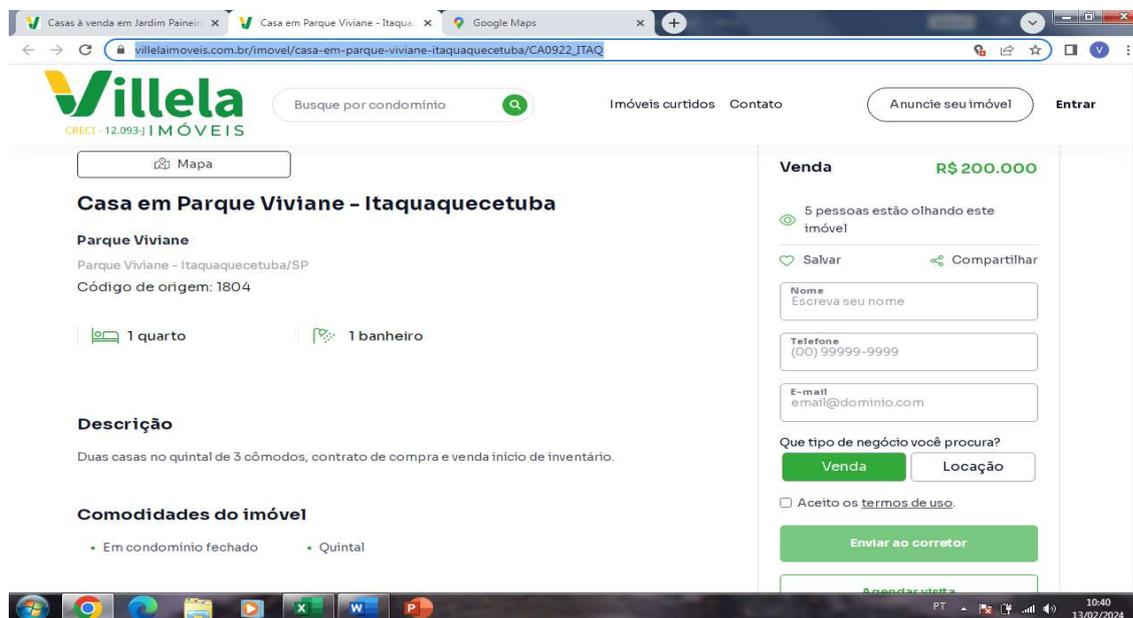
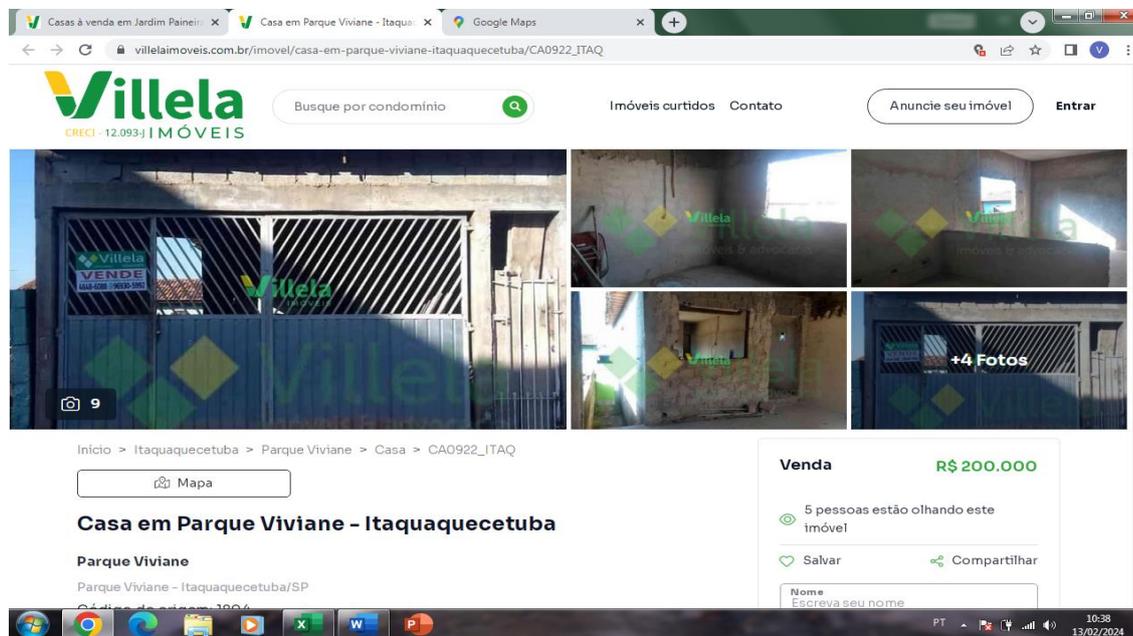
15.4. R4 IMOVEIS REFERENCIAL 4 : FONTE DO ANUNCIO

[HTTPS://WWW.VILLELAIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/CASA-TERREA-EM-JARDIM-MARIA-ELIZA-ITAQUAQUECETUBA/CA0697_ITAQ](https://www.villelaimoveis.com.br/IMOVEL/CASA-TERREA-EM-JARDIM-MARIA-ELIZA-ITAQUAQUECETUBA/CA0697_ITAQ)



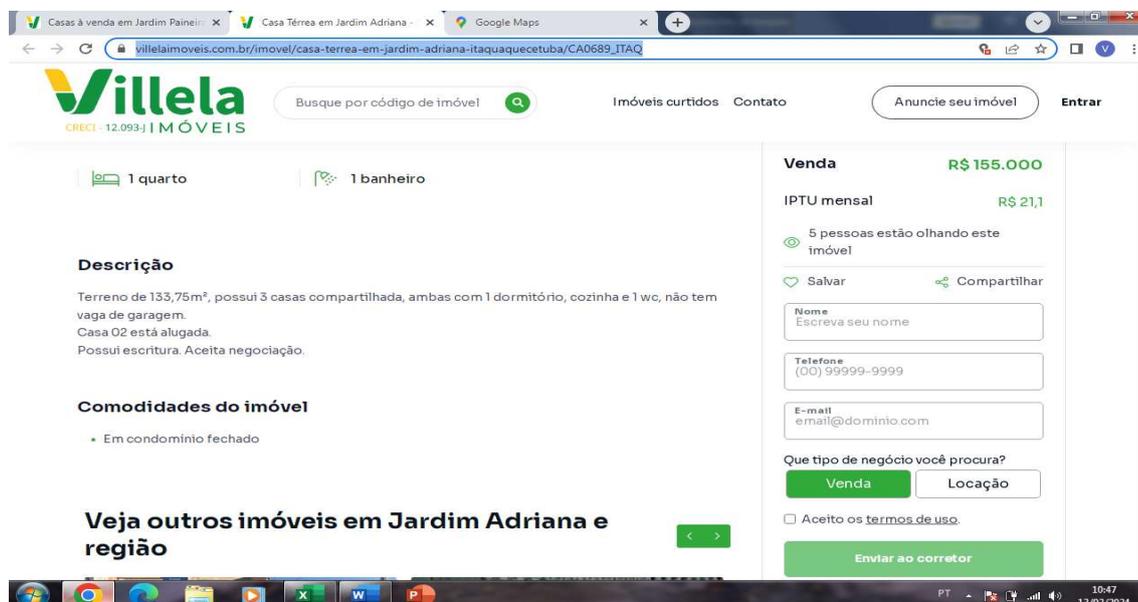
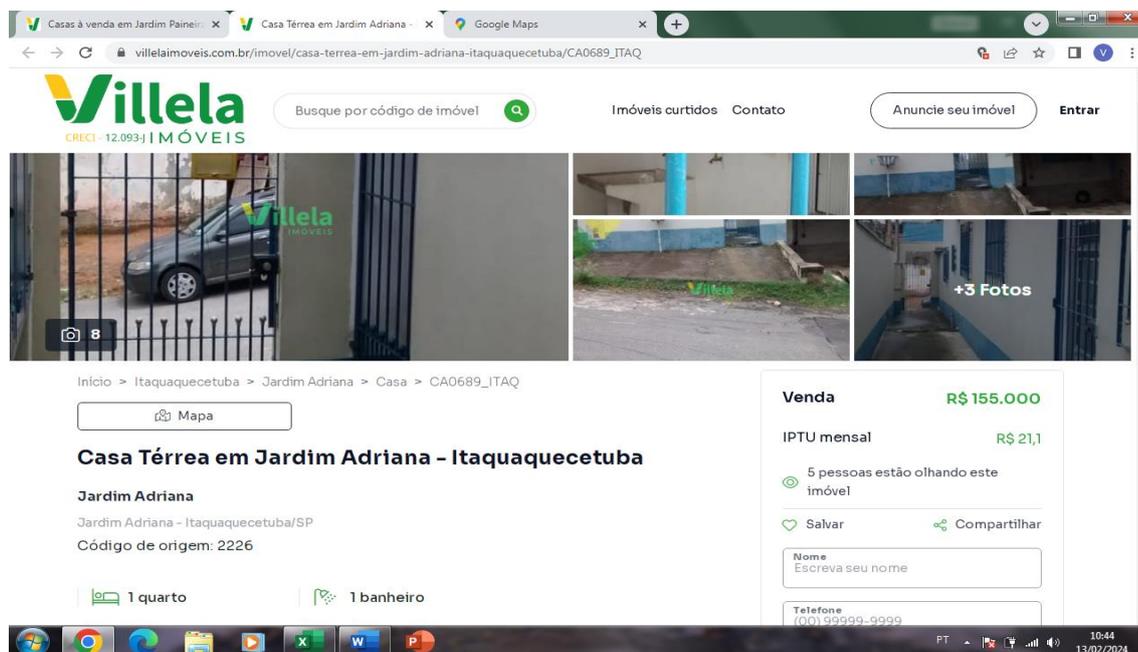
15.5. R5 IMOVEIS REFERENCIAL 5 :FONTE DO ANUNCIO

https://www.villelaimoveis.com.br/imovel/casa-em-parque-viviane-itaquaquetuba/CA0922_ITAQ



15.6. R6 IMOVEIS REFERENCIAL 6 :FONTE DO ANUNCIO

https://www.villelaimoveis.com.br/imovel/casa-terrea-em-jardim-adriana-itaquaquetuba/CA0689_ITAQ



16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, não foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas por se tratar de imóveis com o mesmo ano de vida útil.

16.2-Dados dos imóveis referenciais

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: rua travessa quebrangulo n.02 Cidade/UF: são paulo
 Terreno (m²): 132,00
 Construção (m²): 90,00 Idade do IA: 25

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação
R1	jardim viana	60,00	Anúncio	R\$ 130.000,00	25	R\$ (6.500,00)	R\$ 2.058,33	0	70	0	Entre reparos simples e im
R2	jardim viana	32	Anúncio	R\$ 150.000,00	28	R\$ (7.500,00)	R\$ 4.453,13	-3	70	-6	Entre regular e reparos sim
R3	jardim paineira	55	Anúncio	R\$ 180.000,00	28	R\$ (9.000,00)	R\$ 3.109,09	-3	70	-6	Reparos importantes
R4	jardim maria eliza	100	Anúncio	R\$ 190.000,00	25	R\$ (9.500,00)	R\$ 1.805,00	0	70	0	Reparos simples
R5	jardim parque viviane	60	Anúncio	R\$ 200.000,00	25	R\$ (10.000,00)	R\$ 3.166,67	0	70	0	Entre reparos simples e im
R6	jardim adriana	55	Anúncio	R\$ 155.000,00	25	R\$ (7.750,00)	R\$ 2.677,27	0	70	0	Reparos simples
R7		0		R\$ -	0	R\$ -		25	0	0	Regular
R8		0		R\$ -	0	R\$ -		25	0	0	Regular
R9		0		R\$ -	0	R\$ -		25	0	0	Regular

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)	
R\$ 130.000,00	25	R\$ (6.500,00)	R\$ 2.058,33	0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$ 2.058,33	
R\$ 150.000,00	28	R\$ (7.500,00)	R\$ 4.453,13	-3	70	-6	Entre regular e reparos simples	D	5	R\$ 5.003,51	
R\$ 180.000,00	28	R\$ (9.000,00)	R\$ 3.109,09	-3	70	-6	Reparos importantes	G	8	R\$ 6.773,62	
R\$ 190.000,00	25	R\$ (9.500,00)	R\$ 1.805,00	0	70	0	Reparos simples	E	6	R\$ 1.805,00	
R\$ 200.000,00	25	R\$ (10.000,00)	R\$ 3.166,67	0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$ 3.166,67	
R\$ 155.000,00	25	R\$ (7.750,00)	R\$ 2.677,27	0	70	0	Reparos simples	E	6	R\$ 2.677,27	
R\$ -	0	R\$ -		25	0	0	Regular	C	4	R\$ -	
R\$ -	0	R\$ -		25	0	0	Regular	C	4	R\$ -	
R\$ -	0	R\$ -		25	0	0	Regular	C	4	R\$ -	
R\$ -	0	R\$ -		25	0	0	Regular	C	4	R\$ -	
									Total:		R\$ 21.484,40
									Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):		R\$ 2.148,44
										Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 193.359,62	

16.3 Quanto à idade dos imóveis

A idade de alguns dos imóveis referenciais são variáveis do imóvel avaliando por se tratar de imóveis de diferente anúncio .

16.4 Resultados auferidos

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo o valor médio do metro quadrado com base nos imóveis referenciais obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer técnico conforme segue.

VALOR FINAL DO IMOVEL EM AVALIAÇÃO: R\$ 193.359,62

17. GRAFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA RS

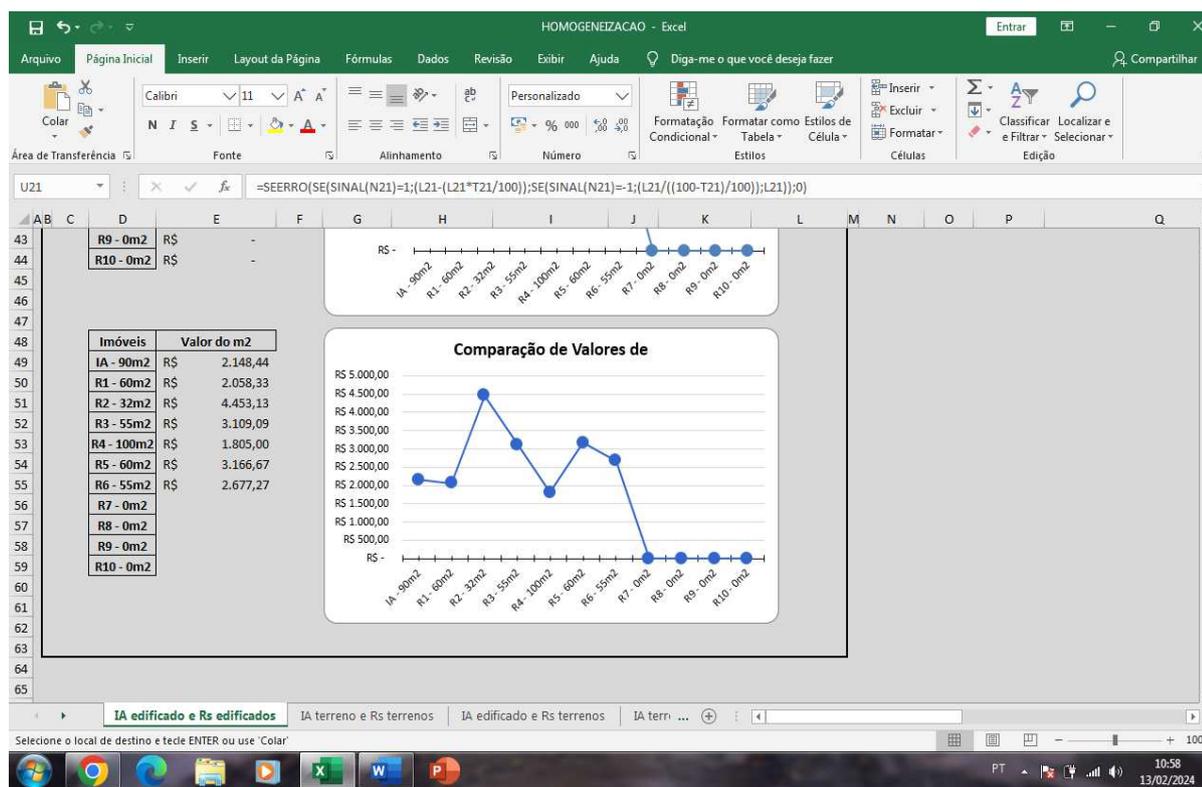
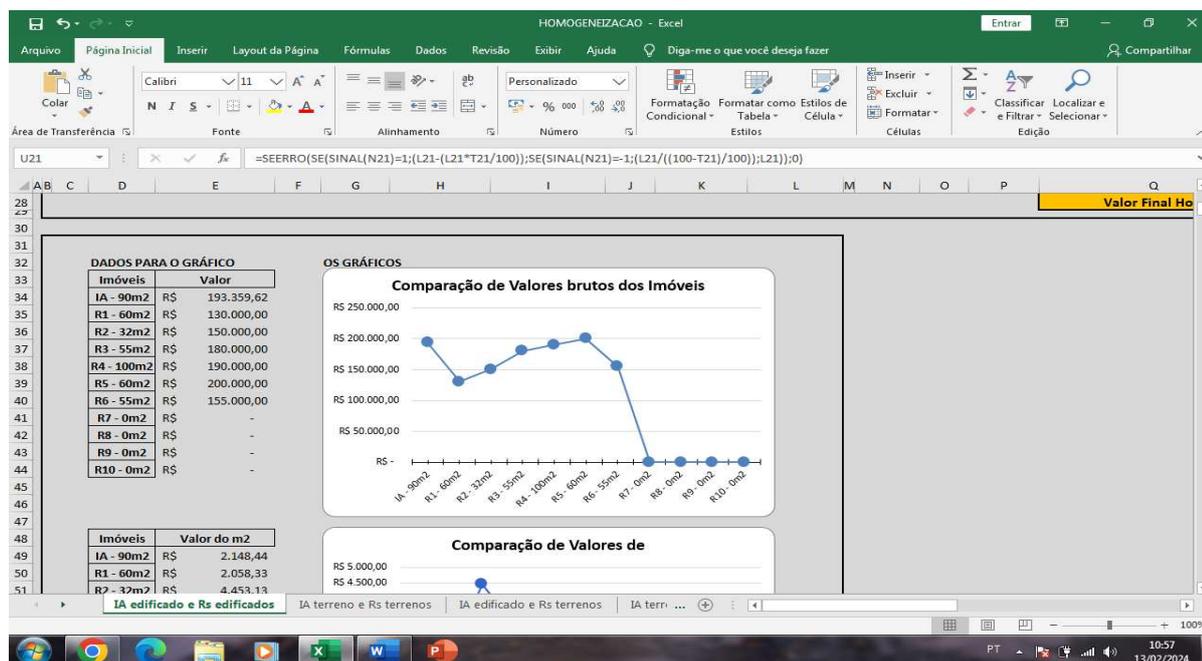
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos ate aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerado ,seja do imóvel avaliando ,seja dos imóveis referenciais.

Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

17.1 GRAFICOS



18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, a possível influência supramencionada não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando. portanto todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características publicas valorizastes e desvalorizastes ,tornando desnecessário ,matematicamente , considera-las especificamente para este caso

19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio de tratamento técnico e ponderações dos seus atributos , utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, e aplicada as devidas técnicas 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, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de comercialização é de C\$193.359,62**

Valor de mercado do imóvel avaliando R\$193.359,62

Por se tratar de um parecer técnico de avaliação mercadológica expedido

Com base em pesquisa realizada no mercado imobiliário ,deve-se prever uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seus proprietários.

Agradeço a oportunidade de preparar a apresentar este documento ,me colocando a disposição de v.sa. para qualquer esclarecimentos que se façam necessário.

GUARULHOS/SP, 15 de fevereiro de 2024.

Valdomiro mesquita dos santos
 Corretor de Imóveis
 CRECI nº 184857F - 2ª Região São Paulo (Brasil)
 Perito em avaliação imobiliária CNAI nº 29743
 Perito em grafotécnica código TJSP nº82636

SELO

20.-CURRICULO DO CORRETOR DE IMOVEIS EMISSOR DESTE PARECER TECNICO

VALDOMIRO MESQUITA DOS SANTOS

NACIONALIDADE: BRASILEIRO NATURAL: MARTINOPOLIS

NACIMENTO: 26/06/1961 RG: 18181017-7 CPF: 00958919860

ENDEREÇO: RUA: CAPITÃO ZINEU SIMIONATO Nº479

CIDADE: GUARULHOS-SP CEP. 07135-050

011-979875095

E-MAIL: mesquita_sotnas@yahoo.org.br

Profissional

- Corretor de imóveis CRECISP-184857F.
- Perito em avaliação imobiliária CNAI-29743
- Perito em grafotécnica código TJSP 82636

Experiência**NA AREA IMOBILIARIA COMO CORRETOR DE IMOVEIS E AVALIADOR****Responsabilidades:**

- Atendimento ao cliente, captações de imóveis, emissão de documentos em geral, levantamento de certidões junto aos órgãos competentes e entre outros serviços relacionados a profissão.

Formação

CURSO DE TTI FORMADO PELO O EBRAE SP Conclusão em 30-11-2017

PERITO JUDICIAL FORMADO PELO PROECCI NO SISTEMA EAD.

AVALIADOR IMOBILIARIO FORMADO PELO PROECCI NO SISTEMA EAD.

DOCUMENTAÇÃO IMOBILIARIA FORMADO PELO PROECCI NO SISTEMA EAD.

PERITO EM DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOTECNICA FORMADO PELO INPAT FORENSE

21.-TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMOVEIS

Esta tabela e usada para informar a vida útil do imóvel

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	60
FINO ou LUXO		50	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

22.-TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas formulas utilizadas neste parecer técnico.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

23.-TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

AS PARTES

1) Como promitente vendedor, doravante designados simplesmente vendedor o Sr. **JOSÉ BRITO TEIXEIRA**, brasileiro, casado, maior, portador do documento de identidade RG nº 36.896.1394 e inscrito no CPF/MF 487.322.575-20, residente e domiciliado na Rua Raul Seixas, 05 em Buris de Abrantes CEP 42.840-000- Camaçari- Bahia,

2) Como promitentes compradores, doravante designados simplesmente compradores o Sr. **FLAVIO LUIS NOGUEIRA**, brasileiro, casado, maior, portador do documento de identidade RG nº 22.826.578-2 e inscrito no CPF/MF sob nº 179.167.548-43, casado com a Sra. **DERORAH OLIVEIRA DE MORAIS NOGUEIRA**, brasileira maior, portadora do documento de identidade RG nº 34.307.344-4 e inscrita no CPF/MF sob o nº 312.230.558-50, ambos residente e domiciliados á Rua Planalto, nº 55 CEP 08573-630 - Bairro Jardim Gonçalves, na Cidade de Itaquaquecetuba - Estado de São Paulo -SP.

As partes supra nomeadas e qualificadas têm entre si justo de contratado o seguinte, que mutuamente aceitam, outorgam a saber

DO IMÓVEL

O promitente vendedor, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de qualquer dividas e ônus reais, inclusive hipotecas mesma legais, impostos e taxa em atraso, é senhor e legítimo possuidor de uma casa e seus respectivo terreno na Rua Travessa Quebrangulo, nº 01 Bairro de Jardim São Jerônimo Cidade de Itaquaquecetuba Estado de São Paulo, medindo o terreno 16,50 (dezesseis metros e cinqüenta centímetros) de comprimento com 08 (oito metros) de largura de frente por 08 (oito metros) de largura de fundo.

DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

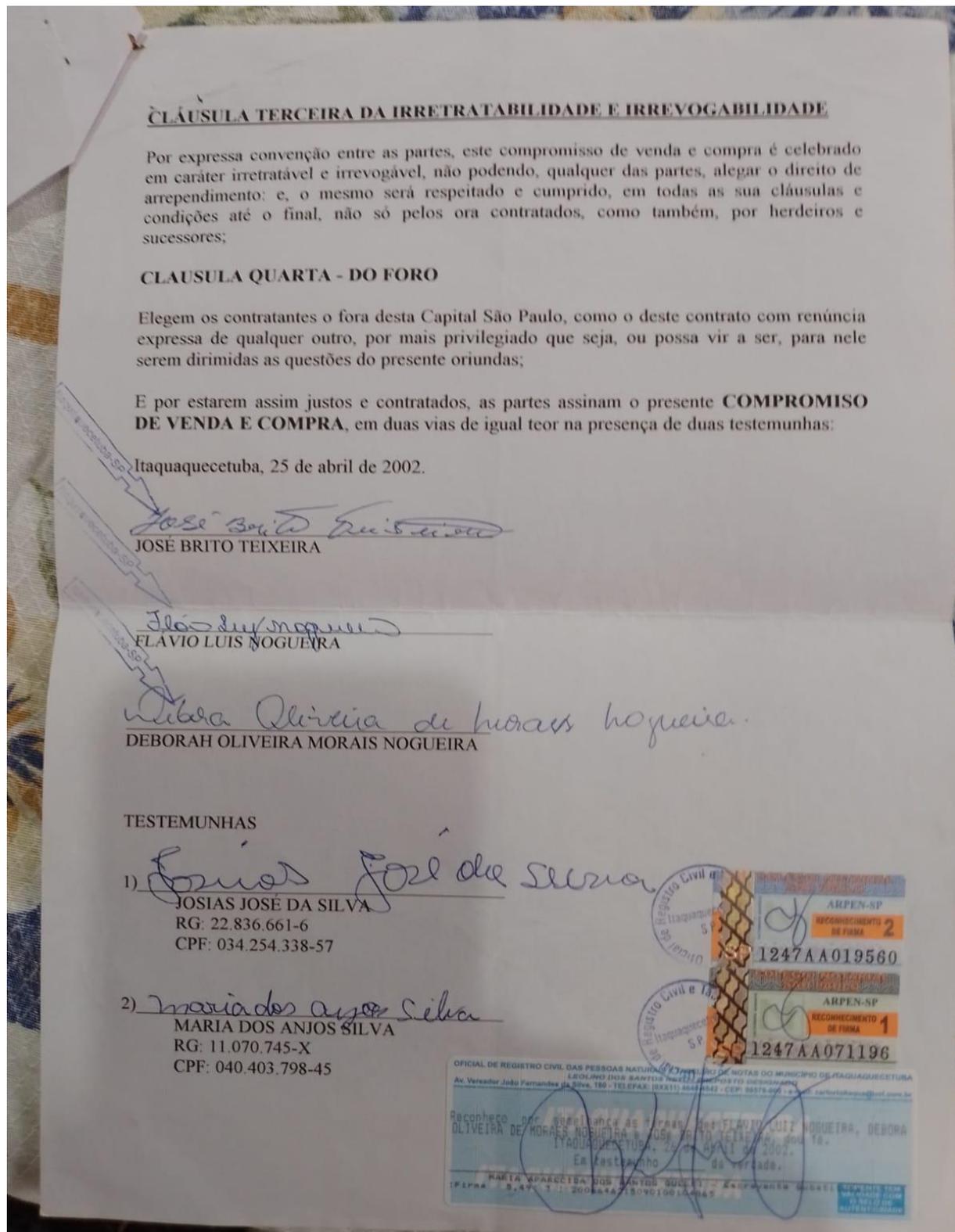
Por este instrumento e na melhor forma de direito, o promitente vende aos promitentes compradores, que por sua vez se comprometem a adquirir, o imóvel acima descrito e caracterizado, tudo mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO PREÇO

O preço certo e ajustado para a presente promessa de compra e venda é de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), pagáveis pela seguinte forma: Uma parcela de R\$ 3.000,00 (três mil reais) pago como entrada e o restante da dívida no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) dividido em 40 (quarenta) parcelas mensais e iguais no valor de 150,00 (cento e cinqüenta reais) fixas com o seu primeiro vencimento para 10 de Junho de 2002 e as restantes sucessivas a esta com a mesma data e valor até final liquidação, tudo sem juros ou correção monetária pagáveis ao promitente vendedor através de depósito bancário.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA POSSE

Os promitentes compradores entram na posse do imóvel a partir do pagamento da parcela de entrada, ou seja quando das assinaturas do compromisso de compra e venda.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE DE LUCA MARQUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/02/2024 às 08:49, sob o número WIAQ24700218835. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008054-45.2021.8.26.0278 e código MDUWKR.