



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DA LAPA - COMARCA DA CAPITAL/SP.

Processo nº 1011912-72.2017.8.26.0004

**JULIA GARCIA DIEGUES ANNIBAL**, já qualificada nos autos da Ação de Execução de Alimentos em epigrafe, proposta em face de **AMAURI ANNIBAL**, em atenção ao r. despacho de folhas 110., vem tempestivamente à presença de Vossa Excelência, anexar Laudos Técnicos de avaliação do bem penhorado. (docs. 01/03)

Perita Rosimeire Viana Barbosa – Valor da Avaliação	–	R\$ 204.959,73
Perita Edna pereira dos Anjos - Valor da Avaliação	-	R\$ 204.959,73
Perito Murilo Norcia - Valor da Avaliação	-	R\$ 208.757,30

Destarte requer o andamento da presente Execução na melhor forma de direito.

Nestes termos

Pede-se deferimento

São Paulo, 17 de setembro de 2019.

**JORGE MARINHO PEREIRA JÚNIOR.**  
**OAB/SP nº 147.534**

**PTAM**

**MÊS DE REFERÊNCIA - SETEMBRO 2019**

Foto 01 - Condomínio Residencial morada do Edem Sorocaba



*Handwritten signature in blue ink.*

**ENDEREÇO**

**Rua Benedito de Almeida Lima – 483 casa 51 – CEP 18103-021  
Éden – Sorocaba – SP**

**SUMÁRIO**

<b>1. <u>SOLICITAÇÃO</u> .....</b>	<b>3</b>
<b>2. <u>DA COMPETÊNCIA</u> .....</b>	<b>3</b>

3.	<u>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</u> .....	4
4.	<u>VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA</u> .....	4
5.	<u>CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS</u> .....	4
6.	<u>CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</u> .....	5
7.	<u>MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA</u> .....	6
8.	<u>DADOS DO IMPOSTO – IA</u> .....	6
9.	<u>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA</u> .....	7
10.	<u>FONTES DE PESQUISA</u> .....	8
11.	<u>METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS</u> .....	20
12.	<u>REFERÊNCIA NORMATIVA</u> .....	21
13.	<u>HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS</u> .....	21
14.	<u>ENCERRAMENTO</u> .....	22
15.	<u>CONCLUSÃO</u> .....	23
16.	<u>ANEXOS</u> .....	26
17.	<u>ABREVIATURAS</u> .....	32
18.	<u>CURRÍCULO</u> .....	32

## 1. SOLICITAÇÃO

*epd*

- 1.1 - Solicitante: Julia Garcia Diegues Annibal - CPF: 437.338.348-01
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 03 de setembro de 2019
- 1.3 - Data da vistoria - sem acesso ao local
- 1.4 - Finalidade: Avaliação para penhora de Imóvel (Leilão)
- 1.5 - Objetivo: Penhora do imóvel
- 1.6 - Categoria do IA: casa



## 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 176043 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 27579 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, 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 CONFEA (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 legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 176043, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado nas matrículas 173.890 junto ao 1º Cartório de Registro Civil e Imóveis – Sorocaba – São Paulo – SP



#### 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Não foi possível efetuar a vistoria deste imóvel, pois a parte executada mora no local e não disponibiliza fotos. A saber, trata-se de um bem com uma Ação de penhora para Execução.

#### 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), próximo a avenida principal do bairro do Éden, com Supermercados, Escolas, Farmácias, Casa Do cidadão, vários bancos e fácil acesso a Zona Industrial e

#### 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Éden é um bairro e foi um distrito de Sorocaba, no estado de São Paulo Localizado na Zona Industrial de Sorocaba, no extremo nordeste da cidade, sua população está estimada em mais de 60 mil habitantes[1]. A Zona Industrial sorocabana, composta pelos bairros do Éden, Cajuru do Sul, Campininha, Iporanga e Aparecidinha possui cerca de 187 mil habitantes e é responsável pela maior concentração do PIB da cidade.[3] A população da Zona Industrial de Sorocaba tentou, por diversas vezes, emancipar-se de Sorocaba.







- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,58 m<sup>2</sup>) R\$ 46.904,77
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 46.904,77

## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Condomínio Residencial morada do Edem Sorocaba

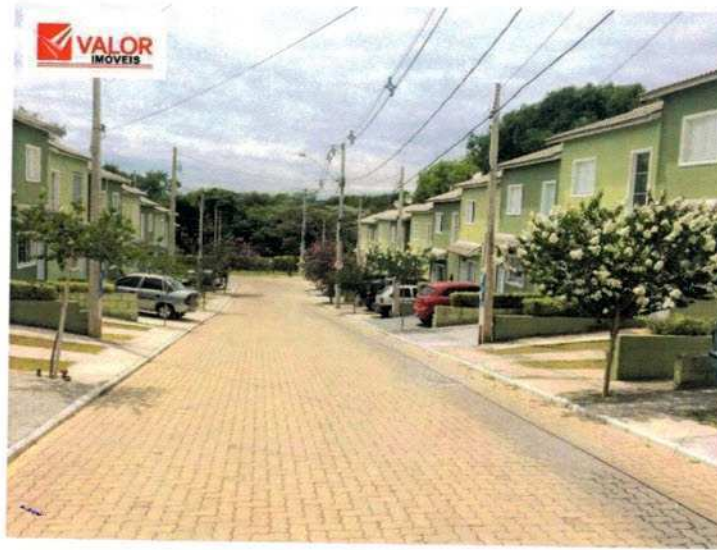


Foto 03 - vista da Rua Condomínio

Residencial Morada do Edem

*Epdyas*





## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE** **DE** **PESQUISA:**  
[https://www.imobiliariacompany.com.br/imoveis/imprimir/imovel\\_id/491583](https://www.imobiliariacompany.com.br/imoveis/imprimir/imovel_id/491583)  
[www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-eden-2937285387.html?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=sale\\_region&ocultarDatos=true](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-eden-2937285387.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true))

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 199.000,00 – O moradas do Éden é um condomínio de Sobrados de 58 m<sup>2</sup> de área construída, possui 2 quartos ,sala, cozinha, lavabo, banheiro, área de serviço e 2 vagas de garagem!

Possui portaria, playground, área de churrasqueira, piscina adulto e infantil

O condomínio está localizado no Éden Sorocaba, próximo de escola, supermercado, posto de saúde, casa do cidadão, rede de bancos e diversos comércios. com 58.00 m<sup>2</sup>.

Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.431,03 (três mil quatrocentos e trinta e um reais e três centavos)

*Edyso*



**FONTE DE PESQUISA:** imovel Web ([www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-eden-2937285387.html?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=sale\\_region&ocultarDatos=true](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-eden-2937285387.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 199.000,00 – com 58.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.431,03 (três mil quatrocentos e trinta e um reais e três centavos)

*J. P. dos Santos*





**FONTE DE PESQUISA:** imovel Web ([www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-edem-2937285387.html?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=sale\\_region&ocultarDatos=true](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-edem-2937285387.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 199.000,00 – com 58.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.431,03 (três mil quatrocentos e trinta e um reais e três centavos)

*J. P. dos*





**FONTE DE PESQUISA:** sonar ([www.sonarimovel.com.br](http://www.sonarimovel.com.br))

R<sub>3</sub> - Valor R\$ 219.000,00 - SOBRADO EM CONDOMINIO COM COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, LAVABO, COZINHA, LAVANDERIA, WC, QUINTAL, 1 ou 2 VAGAS DE GARAGEM

Serviços

Conexão à internet Garagem Lavanderia Tv a cabo Lazer

Churrasqueira Espaço Gourmet Jardim Piscina Playground Quadra Poliesportiva

Quintal Salão de Festas Segurança

Condomínio fechado Interfone Segurança 24h Cômodos

*J. P. Santos*

Área de Serviço Cozinha Sacada com 60.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.650,00 (três mil seiscentos e cinquenta reais)



**FONTE DE PESQUISA:** paula Santos ([www.paulasantos.com.br](http://www.paulasantos.com.br))

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 220.000,00 – Sobrados em condomínio Fechado Vila Jardini, fechado com portaria 24 horas. 02 dormitórios 02 banheiros Sala 02 ambientes Cozinha e 1 vaga com 62.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.548,39 (três mil quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e nove centavos)

*Paula Santos*





**FONTE DE PESQUISA:** JA paula santos ([www.paulasantos.com.br](http://www.paulasantos.com.br))

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 189.900,00 – sobrado 2 dom, 1 vaga em condomínio fechado EccoVille Vivendas do Bosque oferece uma estrutura completa, piscina, salão de festas, bosque, pista de caminhada, quadra, playground, guarita 24hs, quintal privativo, sobrado amplo e iluminado, estrutura pensada para melhor conforto térmico e obras com 62.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.062,90 (três mil e sessenta e dois reais e noventa centavos)

*Paula Santos*





**FONTE DE PESQUISA:** zap

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 169.900,00 – Villa Florença Condomínio fechado de casas residenciais com aproximadamente 53m<sup>2</sup> por unidade, contendo 2 dormitórios, sala 2 ambientes, lavabo e quintal privativo. O Condomínio Residencial Villa Florença também conta com uma ampla área de lazer, com quiosque gourmet, playground, playkids, além de portaria privativa. Experimente morar na casa ideal para você e garanta segurança e lazer para toda a sua família! com 53.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.205,66 (três mil duzentos e cinco reais e sessenta e seis centavos)

*Supdps*



**FONTE DE PESQUISA:** zap ([www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br))

R<sub>7</sub> – Valor R\$ 219.000,00 – Sobrado com sala 2 ambientes, lavabo, cozinha, 2 dormitórios, banheiro social, área de serviço, quintal e 1 garagens descobertas. Acabamento interno: Todo em piso cerâmico. Acabamento externo: Quintal. Área de serviço. 2 Garagens Descobertas com 60.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.650,00 (três mil seiscentos e cinquenta reais)

*Jorge Marinho Pereira Junior*





**FONTE DE PESQUISA:** zap ([www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br))

R<sub>8</sub> – Valor R\$ 230.000,00 – Sobrado com 02 dormitórios, wc social, sala, lavabo, cozinha, lavanderia, 01 vaga na garagem com 53.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 4.339,62 (quatro mil trezentos e trinta e nove reais e sessenta e dois centavos)

*J. P. S. M.*





**FONTE DE PESQUISA:** imovel web ([www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br))

R<sub>9</sub> – Valor R\$ 205.000,00 – Sobrados , prontos para morar, 2 dormitórios sendo um com sacada, sala, cozinha, banheiro social, lavabo, área de serviço, quintal e 1 vaga de garagem. Acabamento de primeira com piso frio em todo pavimento inferior, escadas, pia da cozinha e lavatório do banheiro em granito, esquadrias em alumínio branco de alta qualidade, moldura de gesso em todos os ambientes com 62.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.306,45 (três mil trezentos e seis reais e quarenta e cinco centavos)

*J. P. P.*



**FONTE DE PESQUISA:** valor imoveis ([www.imovelweb.com.br/imobiliarias/valor-imoveis-47045843-imoveis.html](http://www.imovelweb.com.br/imobiliarias/valor-imoveis-47045843-imoveis.html))

R<sub>10</sub> – Valor R\$ 220.000,00 – Sobrado com 02 dormitórios, wc social, sala 02 ambientes, lavabo, cozinha, quintal, garagem para 02 carro. com 58.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.793,10 (três mil setecentos e noventa e três reais e dez centavos)

*Edupes*





## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

*J. P. Dias*

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 199.000,00	58,00
2	R\$ 199.000,00	58,00
3	R\$ 219.000,00	60,00
4	R\$ 220.000,00	62,00
5	R\$ 189.900,00	62,00
6	R\$ 169.900,00	53,00
7	R\$ 219.000,00	60,00
8	R\$ 230.000,00	53,00
9	R\$ 205.000,00	62,00
10	R\$ 220.000,00	58,00
MÉDIA	R\$ 207.080,00	58,60

*J. P. Pereira*



VM = R\$ 3.533,79

## 14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - (Soma V.G.V/L + número de referências) ÷ (Soma de m<sup>2</sup> + número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	AREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 3.533,79	58.00 m <sup>2</sup>	R\$ 204.959,73

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Benedito de Almeida Lima - 483 casa 51, Município de Sorocaba – SP.

*[Assinatura]*

## 15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL

ÁREA TOTAL

CONCLUSÃO

R\$ 3.533,79

58,00

R\$ 204.959,73

15.1 - Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem 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 Análise Mercadológica é de R\$= R\$198.534,00 (Cento e noventa e oito mil, quinhentos e trinta e quatro reais)

15.2 - Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$194.711,74 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e onze reais e setenta e quatro centavos) e o máximo de R\$215.207,72 (Duzentos e quinze mil, duzentos e sete reais e setenta e dois centavos)

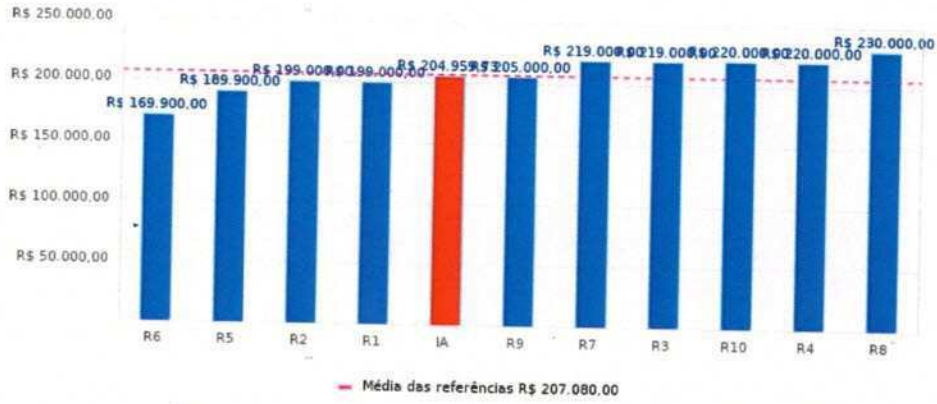
15.3 - O referido imóvel, foi avaliado com base em informações de imobiliárias locais, documentos e fotografias, disponíveis em sites especializados. Com base nas informações referente a ação de Penhora e matrícula do imóvel, foi possível identificar os dados do executado. O mesmo reside no imóvel, por esta razão não foi possível fotografar internamente.

15.4 - Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, nota-se o aumento na procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.





### 15.5 - GRÁFICO COMPARATIVO



São Paulo, 03 de setembro de 2019

  
Avaliadora Edna pereira dos Anjos

CRECI nº 123605

**16. ANEXOS**





Assessoria e Consultoria Jurídica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DA LAPA – COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Processo n.º 1011912-72.2017.8.26.0004

JULIA GARCIA DIEGUES ANNIBAL, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 102, dizer e requerer o seguinte:

Haja vista o resultado positivo da pesquisa ARISP realizada em nome do Executado, **REQUER A PENHORA DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O Nº 173.890 REGISTRADO NO 01º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA/SP**, conforme os dados da certidão de matrícula acostada nas fls. 99/101.


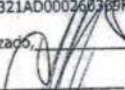
Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 23 de agosto de 2.018.

\_\_\_\_\_  
**JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR**  
 OAB/SP 147.534

MATRÍCULA	FOLHA
173.890	2
	VÉRSO

Av. 7, em 12 de agosto de 2019.  
 Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 3º Ofício de Família e Sucessões do Foro Regional - Lapa - São Paulo/SP, em 05/08/2019, do processo de Execução Civil, número de ordem: 10119127220178260004, que JEANE GARCIA CARRASCO, CPF nº 103.526.018-25, move contra AMAURI ANNIBAL, CPF nº 077.830.718-21, **averba-se a penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.4 desta matrícula**, pertencentes ao executado, para assegurar o pagamento da importância de R\$12.542,21. Foi nomeado depositário: AMAURI ANNIBAL, já qualificado. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta construção caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. A averbação foi efetuada com isenção do pagamento de custas e emolumentos, em virtude de determinação judicial. (Protocolo nº 500.747 de 05/08/2019).  
 Selo digital [111468321AD000268368R19F]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).  
 Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci  
 Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prof. nº500747, que o imóvel matriculado sob o nº 173890, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou persecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé. Caso o imóvel se localize em Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo Oficial de RI daquela comarca (Serventia Instalada em 03/11/2009).

SOROCABA, 12 de agosto de 2019.

\_\_\_\_\_  
 Escrevente Chefe

Emolumentos, Custas e Contribuições foram colados no título.  
 Certidão válida somente no original e sem rasuras. Confirme a autenticidade em [www.cartoriosorocaba.com.br](http://www.cartoriosorocaba.com.br)



Para Consultar o Selo digital acesse: <http://selodigital.tjsp.jus.br/1114683210000268368R19F>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KEILA CILENE CURY SANCHES. liberado nos autos em 13/08/2019 às 11:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código 9E4FAA3.

*Apdps*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF7ED.



DE REGISTRO  
DE IMOVEIS DE  
SOROCABA

PAULO --

MATRICULA	FOLHA
173.890	2

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

CNS nº 11.146-8

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA  
CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PÓS-AFINS NOTARIAIS  
WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR



00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte:- Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, Prazo em meses: de amortização 360, taxa anual de juros: (%) nominal 6,6600, efetiva 6,8671, encargo inicial total: R\$1.233,92, vencimento do primeiro encargo mensal: 02/01/2015, condições do reajuste/cálculo dos encargos: de acordo com a cláusula oitava do instrumento. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514, foi indicado o valor de R\$175.500,00. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 408.230 de 03/12/2014)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).  
O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 06 de março de 2018.  
Pelo requerimento datado de 26 de fevereiro de 2018, averte-se que AMAURI ANNIBAL, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado em virtude de seu casamento com MARIA APARECIDA MIRANDA, realizado aos 19 de fevereiro de 2018, pelo regime da comunhão de bens, com escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob o nº 11.379, Livro 3, Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário, permanecendo os contraentes com os mesmos nomes, conforme compoava a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Eden, deste Município e Comarca, em 19 de fevereiro de 2018, extraída do termo número 7836, livro B-029, folha 190. (Protocolo nº 470.123 de 26/02/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).FH  
Av. 6, em 06 de março de 2018.

Procede-se a esta averbação para constar que MARIA APARECIDA MIRANDA, constante nesta matrícula, é portadora do RG nº 22.048.031-X-SP, e inscrita no CPF nº 134.527.448-33, conforme elementos tabulares constantes do Pacto Antenupcial registrado sob nº 11.379 de ordem, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário, feito em 06 de março de 2018. (Protocolo nº 470.123 de 26/02/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).FH  
Oficial/Substituto,  (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

(CONTINUA NO VERSO)

1º  
Oficial  
de  
Registro  
de  
Imóveis  
Sorocaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KEILA CILÉNE CURY SANCHES, liberado nos autos em 13/08/2019 às 11:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código 9E4E4A3.



DE REGISTRO  
DE IMOVEIS DE  
SOROCABA

PAULO --

MATRICULA	FOLHA
173.890	1
	VERSO

1º OFICIAL DE IM SOR - SÃO I

de APP - Área de Preservação Permanente, com uma área de 779,68 metros quadrados. (Protocolo nº 353.352 de 01/12/2011).

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Wagner Augusto Durão). JV  
 O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 12 de dezembro de 2014.  
 Averba-se que a proprietária IDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., constante nesta matrícula, teve sua razão social alterada para IDEAL BR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., conforme comprova a Décima Quarta Alteração Contratual e Consolidação do Contrato Social, datada de 03 de setembro de 2014, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 409.666/14-2, em 20 de outubro de 2014, que fica microfilmada neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 408.230 de 03/12/2014)

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Adilson Fidencio).  
 O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 12 de dezembro de 2014.  
 Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 02 de dezembro de 2014, IDEAL BR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a AMAURI ANNIBAL, RG nº 17.924.678-SP, CPF nº 077.830.718-21, brasileiro, divorciado, administrador, residente e domiciliado na cidade de São Paulo-SP na Rua Itaxama, nº 57, apto. 11, Vila Mangalot; pelo valor de R\$175.500,00. Valor Venal R\$46.904,77. Guia de ITBI nº 02589781474. (Protocolo nº 408.230 de 03/12/2014)

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Adilson Fidencio).  
 O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 4, em 12 de dezembro de 2014.  
 Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 02 de dezembro de 2014, AMAURI ANNIBAL, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$136.197,08, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, CNPJ nº \_\_\_\_\_

(CONTINUA NA FICHA 2)

1º OFICIAL DE IM SOR - SÃO I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KEILA CILENE CURY SANCHES, liberado nos autos em 13/09/2019 às 11:14. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código 953333.

*FRS*



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA  
173.890

FOLHA  
1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO, CUIDANDO DA VALIDADE E DE SEUS DADOS EM: [WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR](http://www.cartorioSorocaba.com.br)

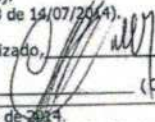
Em 23 de julho de 2014.

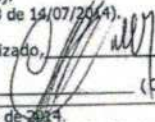
**IMÓVEL:** A unidade residencial autônoma nº 51, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL MORADAS DO ÉDEN", tendo entrada pelo nº 483 da Rua Benedito de Almeida Lima, situada no Distrito de Éden, com uma área privativa construída de 58,00 metros quadrados que somada a área comum construída de 0,9778 metro quadrado, totaliza a área construída de 58,9778 metros quadrados. O terreno faz frente para a Rua 02 do condomínio, onde mede 5,125 metros; no lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, onde mede 12,20 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 52; no lado esquerdo, onde mede 12,20 metros, confronta com a área comum do condomínio; e nos fundos, onde mede 5,125 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 28; contendo uma área privativa de 62,52 metros quadrados, uma área comum de 66,760 metros quadrados, perfazendo a área total de 129,280 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,010451 ou 1,0451% nas partes comuns do condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma área de serviço descoberta, localizada nos fundos da unidade, bem como a guarda e estacionamento de dois veículos de porte pequeno, em espaço descoberto na parte frontal da unidade.

**CADASTRO:** 67.54.56.0151.01.000.

**PROPRIETÁRIA:** IDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica, CNPJ nº 00.335.872/0001-00, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Rua Professora Abigail Alves Pires, nº 426, Jardim Sarah.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.7/155.609, de 23/07/2014 - (Instituição e Especificação Parcial de Condomínio). (Protocolo nº 400.313 de 14/07/2014).

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). JV

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 23 de julho de 2014.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av. 2, da Matrícula nº 155.609 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 27/12/2011, consta que parte da área comum de terreno do condomínio denominado "RESIDENCIAL MORADAS DO ÉDEN", consistente numa área de 2.191,65 metros quadrados, foi declarada "ÁREA VERDE", conforme Parecer Técnico nº 06100729, datado de 19 de agosto de 2011, junto ao Processo nº 06/00178/11, expedido pela Secretaria do Meio Ambiente - CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. Consta ainda do mencionado parecer uma área

(CONTINUA NO VERSO)

1.º  
Oficial  
de  
Registro  
de  
Imóveis  
Sorocaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KEILA CILENE CURY SANCHES, liberado nos autos em 13/08/2019 às 11:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código 9E4FAA3.



## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

## 18. CURRÍCULO

- Edna pereira dos Anjos

CRECI nº 123605

18.1

Dados Pessoais





CPF: 808.846.959-72

Endereço: Avenida|Mutinga, 5393

Bairro: Centro

Cidade: Osasco

Estado: SP

Telefone 1: Telefone 2 (11) 94721-3044

E-mail: [anjo.ednadosanjos@gmail.com](mailto:anjo.ednadosanjos@gmail.com)

#### Formação

Tecnico em Transações Imobiliarias

Administração de Negócios Imobiliarios

Bacharel em Direito (cursando)

#### Experiência

São 30 anos de experiencia, atuando no mercado de trabalho.

Mais de 20 no Mercado de estetica e beleza, colaborando para o bem estar e melhora da auto estima. Desta experiencia trouxe , trouxe para a corretagem um olhar aprimorado e sensível, permitindo que eu identifique com mais precisão as necessidades de meu cliente.

A 8 anos nesta area, estou aprimorando meus conehecimento, atraves de estudos para ter um diferencial.Tenho conquistado um espaço, adquirido experiencias e realizando sonhos , dos meus clientes e os meus. Sou muito determinada, e prezo um atendimento de excelencia



18.2 - Currículo 1º assinante adicional

CIRP



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - SETEMBRO 2019

Foto 01 -



## ENDEREÇO

Rua Benedito de Almeida Lima, 483 – casa 51 – CEP  
18103-021

Éden – Sorocaba – SP

MURILO NORCIA (11) 97206-2545  
Avaliador, Perito e Corretor de Imóveis







**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007

Ato Normativo nº 001/2019

**1. SOLICITAÇÃO**

- 1.1 - Solicitante: Julia Garcia Diegues Annibal - CPF: 437.338.348
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 05 de setembro de 2019
- 1.3 - Data da vistoria: Não houve vistoria
- 1.4 - Finalidade: Avaliação do valor de mercado do imóvel na presente data e solicitação de penhora
- 1.5 - Objetivo: Avaliar o valor do imóvel para venda na presente data
- 1.6 - Categoria do IA: Casa

**2. DA COMPETÊNCIA**

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 168783 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 18150 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovação de especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, 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 2019) negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (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 legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

**MURILO NORCIA (11) 97206-2545**  
**Avaliador, Perito e Corretor de Imóveis**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE WARRING PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP1901485858. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF853.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

**3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 168783, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 173.890 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba.

**4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA**

4.1 - Não houve vistoria no imóvel avaliando em razão de se tratar de uma Ação de Penhora para execução.

**5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS**

5.1 - Imóvel bem localizado no bairro Eden, a região é de fácil acesso pela malha viária local, sendo que as principais vias são através da SP 079, ruas Pereira da Fonseca, Jair Salim Junior e Terésio Gonçalves de Camargo.

5.2 - Valor do imposto anual R\$ 0,00

5.3 - Valor do imposto mensal R\$ 39,79

5.4 - Valor venal do terreno (128 25 m²) R\$ 6.581,12

5.5 - Valor venal da construção (58 07 m²) R\$ 59.714,59

5.6 - Resultando o valor venal total do imóvel em R\$ 66.295,71

**MURILO NORCIA (11) 97206-2545**  
Avaliador, Perito e Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53; sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF853.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

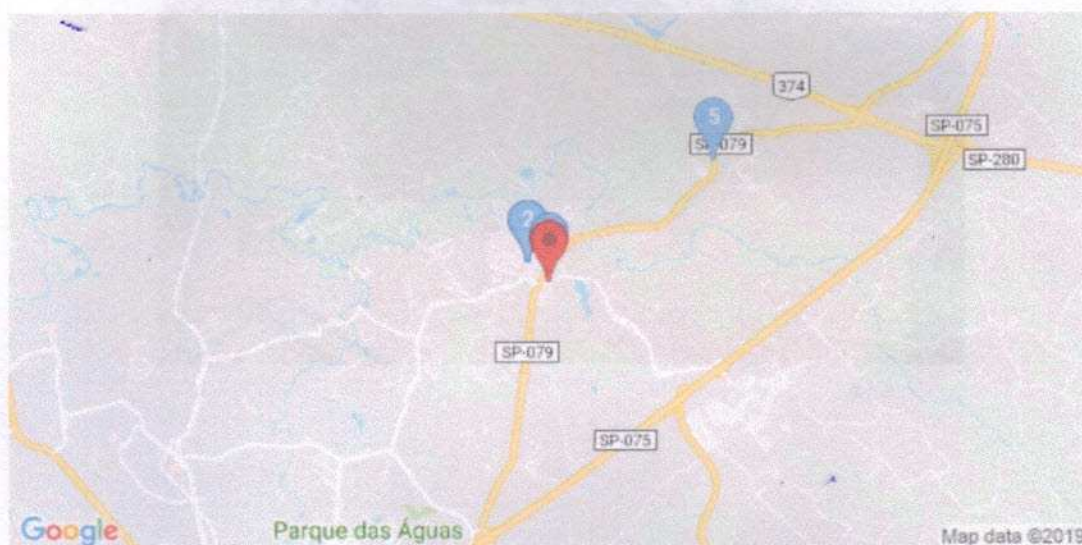
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

**6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

6.1 - O bairro faz parte do Distrito Industrial, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo é ocupado por residências unifamiliares de padrão médio, escolas, bancos, restaurantes e variado comércio. Possui os serviços públicos como rede de água, esgoto, galerias pluviais, energia elétrica, telefonia e teleinformática, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento e transporte público.

**7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA**



**8. DADOS DO IMPOSTO – IA**

- 8.1 - Cadastro sob nº 67.54.56.0151.01.000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 39,79
- 8.4 - Valor venal do terreno (129,28 m²) R\$ 6.581,12
- 8.5 - Valor venal da construção (58,97 m²) R\$ 56.714,39
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 63.565,51

**MURILO NORCIA (11) 97206-2545**  
 Avaliador, Perito e Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF853.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

### 10. FONTES DE PESQUISA

Foto 02 -



**MURILO NORCIA (11) 97206-2545**  
Avaliador, Perito e Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF853.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007

Ato Normativo nº 001/201

**10. FONTES DE PESQUISA**

**FONTE DE PESQUISA:** Zap Imóveis ([www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-eden-sorocaba-sp-58m2-id-2447158676/?paginaoferta=13](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-eden-sorocaba-sp-58m2-id-2447158676/?paginaoferta=13))

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 220.000,00 – SOBRADO PARA VENDA CONDOMINIO EM SOROCABA BAIRRO DO EDEN, LAZER COM PISCINAS, SALÃO DE FESTAS E PORTARIA 24 HRS. PRÓXIMO A SUPERMERCADOS, ESCOLAS, BANCOS, ETC. 2 DORMITÓRIOS, 1 SALA, 1 BANHEIRO, 2 VAGAS.

VALOR IMOVEIS SAO PAULO LTDA – ME - Creci: 25142-J-SP  
(11) 3726-3533(11) 3726-3533

Código da oferta

no anunciante: CA04979 no ZAP: 2447158676 com 58.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.793,10 (três mil setecentos e noventa e três reais e dez centavos)



**MURILO NORCIA (11) 97206-2545**  
Avaliador, Perito e Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19070485858. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF853.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007

Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Zap Imóveis ([www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa-de-condominio-2-quartos-eden-sorocaba-sp-50m2-id-2430936095/?paginaoferta=13](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa-de-condominio-2-quartos-eden-sorocaba-sp-50m2-id-2430936095/?paginaoferta=13))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 179.000,00 – '2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e quintal vaga'

RV MAIA IMOVEIS LTDA - ME - Creci: 29771-J-SP

(15) 3327-0410(15) 99827-8386

Código da oferta

no anunciante: SO0040 no ZAP: 2430936095 com 50.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.580,00 (três mil quinhentos e oitenta reais)



**MURILO NORCIA (11) 97206-2545**  
Avaliador, Perito e Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2017 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF853.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** fls. 185

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Zap Imóveis ([www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-eden-sorocaba-sp-58m2-id-2439808282/?paginaoferta=14](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-eden-sorocaba-sp-58m2-id-2439808282/?paginaoferta=14))

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 199.000,00 – Ótimo condomínio localizado na região do Éden Sorocaba. Sobrados com 2 dormitórios, sala estar/ jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço.

LAG Especialista em Condomínios - Creci: 27626-J-SP  
(15) 3217-2000(15) 98171-2000

Código da oferta

no anunciante: CA3230 no ZAP: 2439808282 com 58.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.431,03 (três mil quatrocentos e trinta e um reais e três centavos)



**MURILO NORCIA (11) 97206-2545**  
Avaliador, Perito e Corretor de Imóveis



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Zap Imóveis ([www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-eden-sorocaba-sp-58m2-id-2449621747/?paginaoferta=15](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-eden-sorocaba-sp-58m2-id-2449621747/?paginaoferta=15))

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 195.000,00 – Oportunidade para morar ou investir, estuda seu imóvel na negociação, aproveite! Sobrado em világio, em fase de acabamento, acabamento somente nas áreas molhadas, pronta para morar e decorar do seu jeito! O condomínio oferece total infraestrutura e lazer completo, localizado próximo avenida principal do bairro, com fácil acesso a Rodovia Presidente Castelo Branco.

Qualita Imoveis

Creci: 126249-F-SP

(15) 3013-5773(15) 99755-5003

Código da oferta

no anunciante: CA01313 no ZAP: 2449621747 com 58.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.362,07 (três mil trezentos e sessenta e dois reais e sete centavos)



MURILO NORCIA (11) 97206-2545  
Avaliador, Perito e Corretor de Imóveis



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Zap Imóveis (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa-de-condominio-2-quartos-com-area-de-servico-eden-sorocaba-sp-46m2-id-2435616086/?paginaoferta=15)

**FONTE DE PESQUISA:** Zap Imóveis (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa-de-condominio-2-quartos-com-area-de-servico-eden-sorocaba-sp-46m2-id-2435616086/?paginaoferta=15)

R\$ – Valor R\$ 180.000,00 – Ótima opção pra você que procura uma casa no Edén, Cajuru do Sul e imediações! More em condomínio fechado com toda a segurança. Fácil acesso à toda a Zona Industrial de Sorocaba e Itu.

Casa com 46 m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

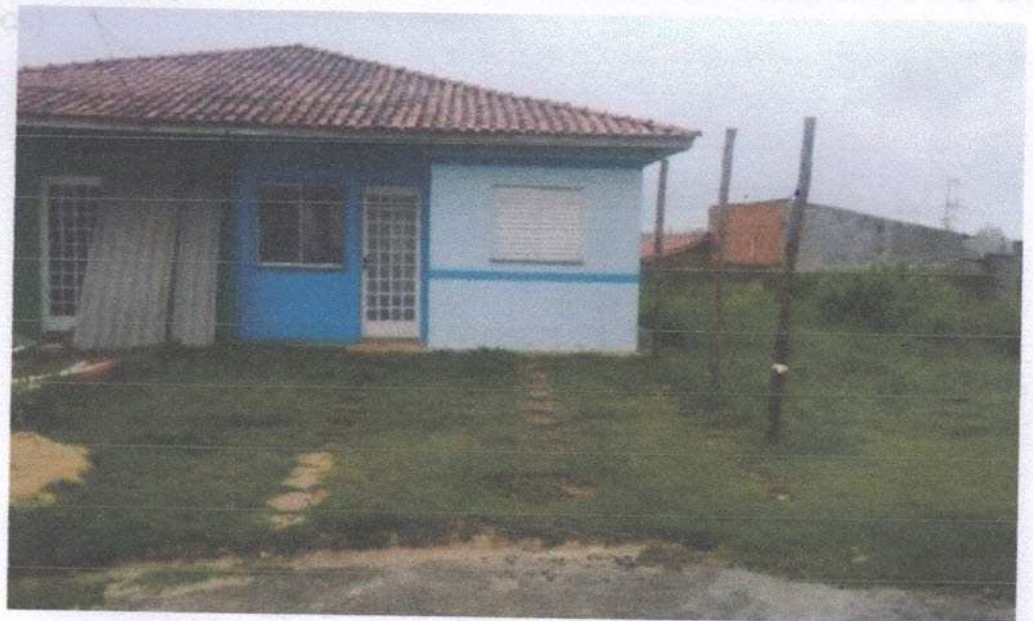
J.A.Paula Santos Administração de Bens Ltda.

Creci: 07523-J-SP

(15) 3212-8080(15) 99666-8687

Código da oferta

no anunciante: CA1543 no ZAP: 2435616086 com 46.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.913,04 (três mil novecentos e treze reais e quatro centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF87D.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

**FONTE DE PESQUISA:** Zap Imóveis ([www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-area-de-servico-eden-sorocaba-sp-67m2-id-2455960305/?paginaoferta=1](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-area-de-servico-eden-sorocaba-sp-67m2-id-2455960305/?paginaoferta=1))

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 220.000,00 – Excelente casa térrea toda reformada! Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha planejada, banheiro social, quintal e 02 vagas de garagem. Sala com piso porcelanato acetinado Eliane, cozinha armários, pia em pedra são Gabriel, dormitórios com modulados e piso em madeira, banheiro social com box temperado, lavatório com mármore travertino esculpido e gabinete. Duas vagas de garagem sendo uma coberta e jardim. Condomínio, muito bem organizado, com câmeras e portão eletrônico. Vagas para visitantes e playground. Ótima localização no bairro do Eden, ao lado da Avenida Independência e vários pontos comerciais. a poucos minutos da Castelo Branco.

Qualita Imoveis - Creci: 126249-F-SP  
(15) 3013-5773(15) 99755-5003

Código da oferta no anunciante: CA00509 no ZAP: 2455960305 com 67.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.283,58 (três mil duzentos e oitenta e três reais e cinquenta e oito centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF87D.



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolado em 17/09/2019 às 17:59, sob o número WLAP19701485588. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF87D.



### 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 220.000,00	58,00
2	R\$ 179.000,00	50,00
3	R\$ 199.000,00	58,00
4	R\$ 195.000,00	58,00
5	R\$ 180.000,00	46,00
6	R\$ 220.000,00	67,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 198.833,33	56,17

**VM = R\$ 3.540,06**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007

Ato Normativo nº 001/2011

13. CONCLUSÃO

**14. ENCERRAMENTO**

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 -  $(\text{Soma V.G.V/L} + \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 + \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciados}$  multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 3.540,06	58.97 m <sup>2</sup>	R\$ 208.757,30

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Benedito de Almeida Lima, 483 - casa 51, Município de Sorocaba – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701486858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF87D.

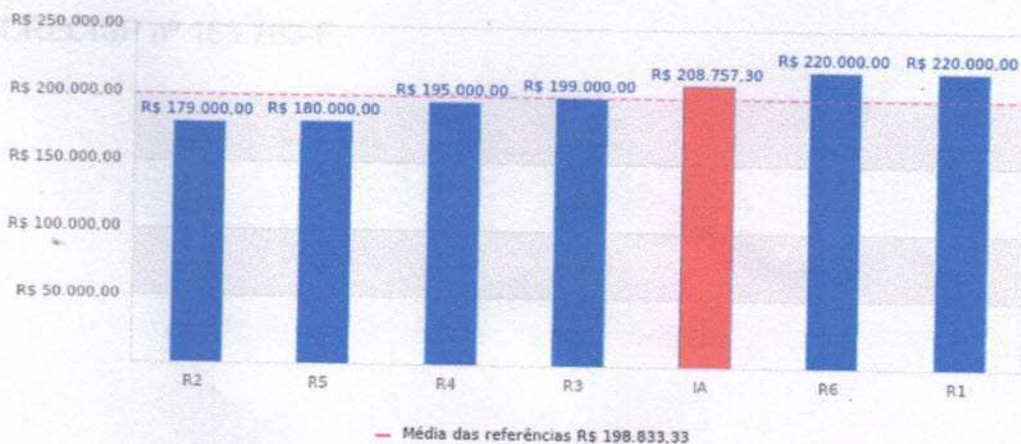


## 15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 3.540,06	58,97	R\$ 208.757,30

15.1 - O valor de mercado para venda na presente data do imóvel localizado na Rua Benedito de Almeida Lima, 483, casa 51, Município de Sorocaba / SP é de R\$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais).

### 15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

16. ANEXOS

São Paulo, 05 de setembro de 2019



Avaliador: Murilo Norcia

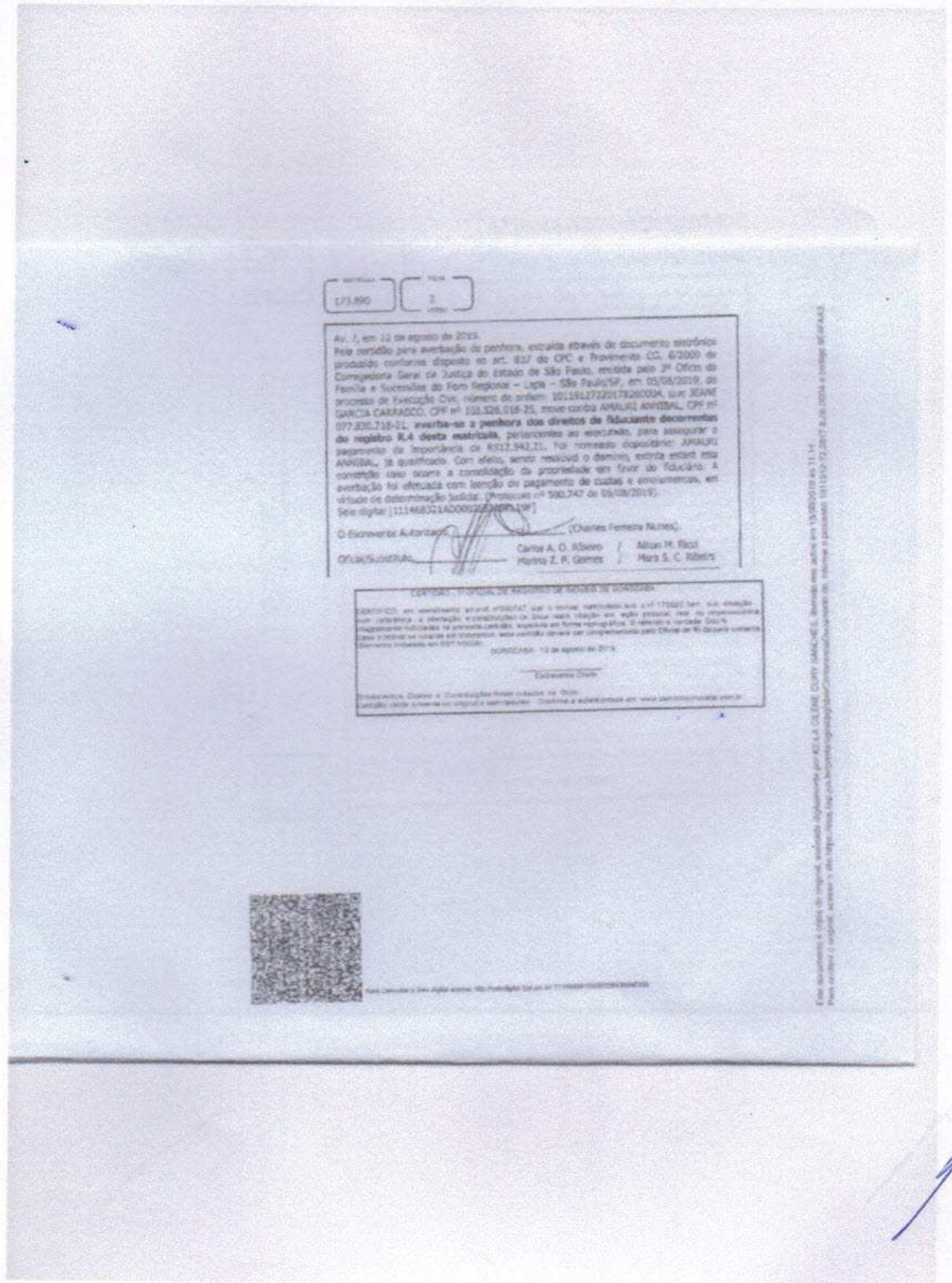
CRECISP nº 168.783-F





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**16. ANEXOS**



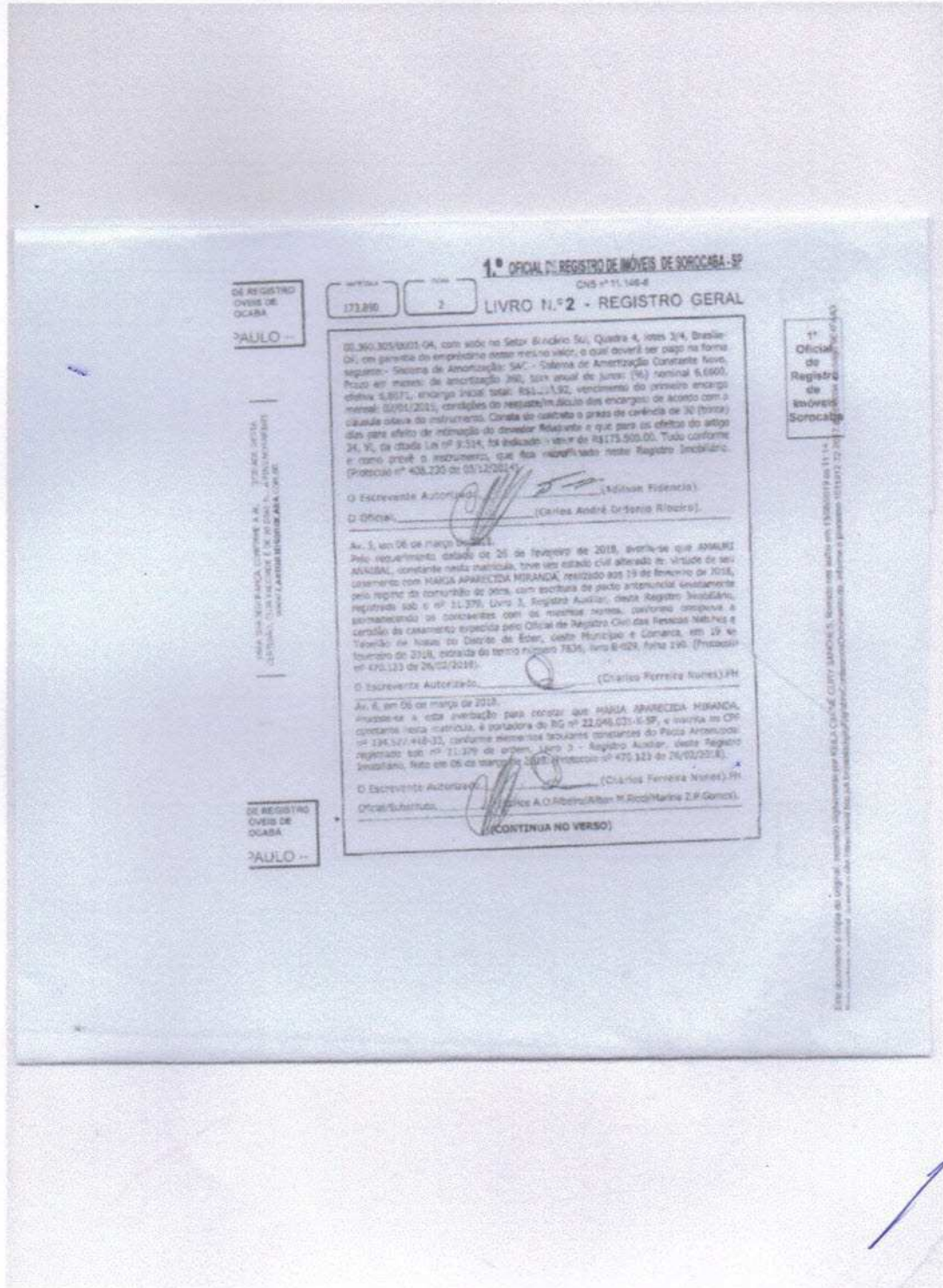
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF87D.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF8A6.

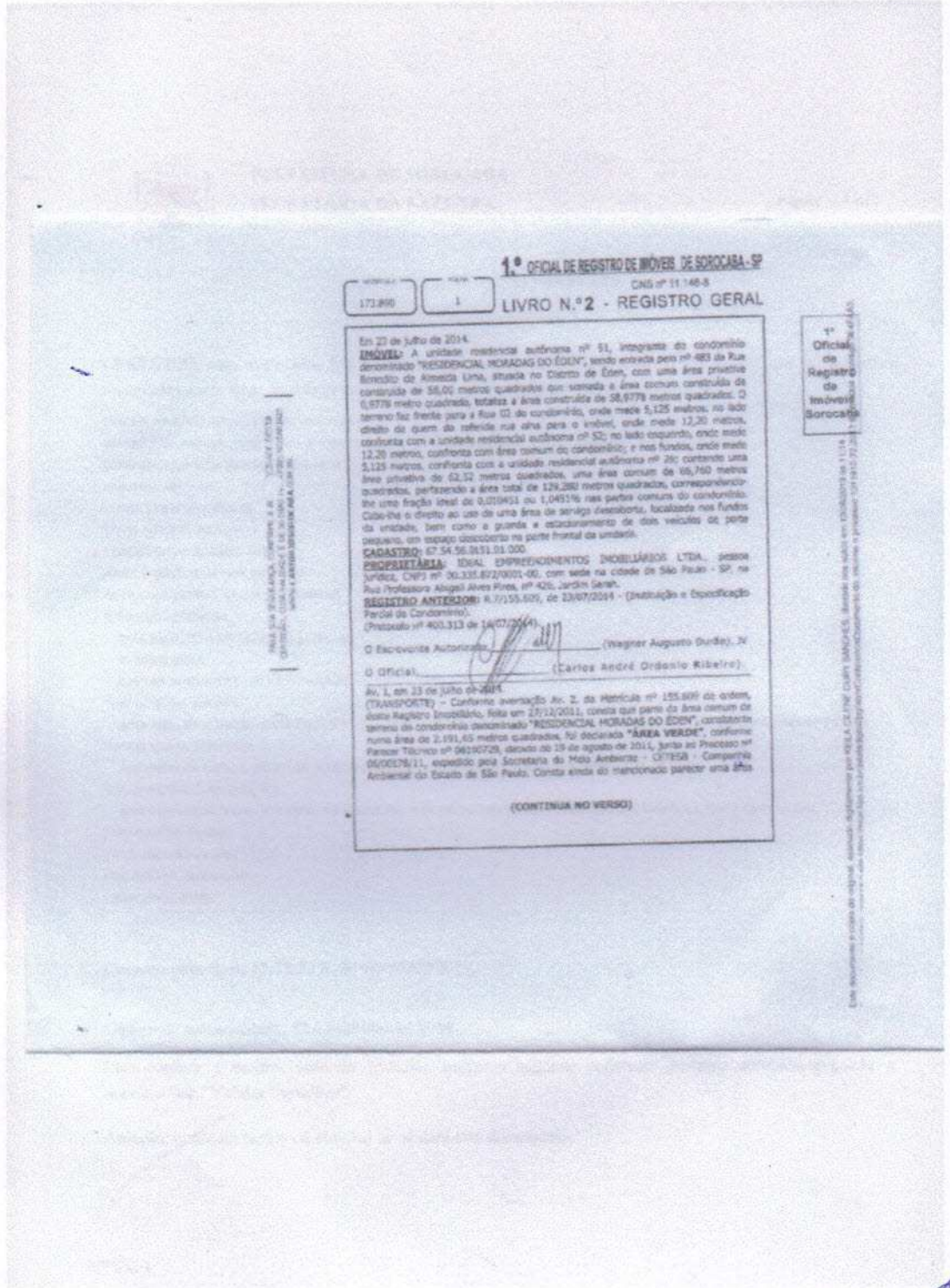






# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



Rua São Francisco, nº 100 - Jd. São Francisco - Sorocaba - SP - CEP: 13506-900 - Fone: (13) 3333-1111 - E-mail: contato@registro.sp.gov.br

1.º Oficial de Registro de Imóvel Sorocaba

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF8A6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF8A6.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

ABREVIATURAS



PREFEITURA DE SOROCABA  
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº. 211.159/19-40

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 67.54.56.0151.01.000  
 MATRÍCULA: 155.609 - CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS - DATA: 27/12/2011  
 LOGRADOURO: RUA BENEDITO DE ALMEIDA LIMA  
 NÚMERO: 483  
 COMPLEMENTO: CASA 51  
 LOTE: ÁREA E / REMAN  
 LOTEAMENTO: BAIRRO EDEN  
 ÁREA TERRITORIAL: 129,200000 m2  
 ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 88,970000 m2  
 ENDEREÇO ENTREGA:  
 RUA BENEDITO DE ALMEIDA LIMA, 483  
 BAIRRO EDEN  
 CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.103-021  
 VALOR VENAL IMÓVEL:  
 ANO 2019 - R\$ 63.565,51 - (SESSENTA E TRÊS MIL E QUINHENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS)  
 VALOR VENAL TERRENO:  
 ANO 2019 - R\$ 6.851,12 - (SEIS MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E DOZE CENTAVOS)  
 VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:  
 ANO 2019 - R\$ 56.714,39 - (CINQUENTA E SEIS MIL E SETECENTOS E QUATORZE REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS)  
 TIPO IMÓVEL: Predial  
 TIPOLOGIA: Residencial  
 USO IMÓVEL: Residencial  
 CATEGORIA: FINO

Certidão emitida às 15:18:33 h, do dia 05/09/2019.

Código de autenticidade: 52A24291D4A43D19

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: [portalsiat.sorocaba.sp.gov.br](http://portalsiat.sorocaba.sp.gov.br) e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Nº Via 1



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
 Ato Normativo nº 001/2011

## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

## 18. CURRÍCULO

18.1 - MURILO NORCIA

CRECISP 168783

CNAI 18150

Telefone: (11) 97206-2545

E-mail: murilonorcia@creci.org.br



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



**PTAM**

**MÊS DE REFERÊNCIA - SETEMBRO 2019**

Foto 01 - Condomínio Residencial morada do Edem Sorocaba



16. ENTREVISTA  
17. ANÁLISE  
18. ANÁLISE  
19. ANÁLISE  
20. ANÁLISE  
21. ANÁLISE  
22. ANÁLISE  
23. ANÁLISE  
24. ANÁLISE  
25. ANÁLISE  
26. ANÁLISE  
27. ANÁLISE  
28. ANÁLISE  
29. ANÁLISE  
30. ANÁLISE  
31. ANÁLISE  
32. ANÁLISE  
33. ANÁLISE  
34. ANÁLISE  
35. ANÁLISE  
36. ANÁLISE  
37. ANÁLISE  
38. ANÁLISE  
39. ANÁLISE  
40. ANÁLISE  
41. ANÁLISE  
42. ANÁLISE  
43. ANÁLISE  
44. ANÁLISE  
45. ANÁLISE  
46. ANÁLISE  
47. ANÁLISE  
48. ANÁLISE  
49. ANÁLISE  
50. ANÁLISE

*[Handwritten signature]*



**ENDEREÇO**

**Rua Benedito de Almeida Lima – 483 casa 51 – CEP 18103-021  
Éden – Sorocaba – SP**

Rosemeire Viana Barbosa  
Consultora de Negócios Imobiliários  
CRECI 176043 CNAI 27579 Whatsapp (11) 951417708

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF8D2.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	21
14. ENCERRAMENTO.....	22
15. CONCLUSÃO.....	23
16. ANEXOS.....	26
17. ABREVIATURAS.....	32
18. CURRÍCULO.....	32





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Julia Garcia Diegues Annibal - CPF: 437.338.348-01
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 03 de setembro de 2019
- 1.3 - Data da vistoria: Não houve vistoria
- 1.4 - Finalidade: Avaliação para penhora de Imóvel (Leilão)
- 1.5 - Objetivo: Penhora do imóvel
- 1.6 - Categoria do IA: Casa

## 2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 176043 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 27579 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, 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 CONFEA (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 legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

**3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 176043, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado nas matrículas 173.890 junto ao 1º Cartório de Registro Civil e Imóveis – Sorocaba – São Paulo – SP

**4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA**

4.1 - Não foi possível efetuar a vistoria deste imóvel, pois a parte executada mora no local e não disponibiliza fotos. A saber, trata-se de um bem com uma Ação de penhora para Execução.

**5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS**

5.1 - O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), próximo a avenida principal do bairro do Éden, com Supermercados, Escolas, Farmácias, Casa Do cidadão, vários bancos e fácil acesso a Zona Industrial e



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

6.1 - Éden é um bairro e foi um distrito de Sorocaba, no estado de São Paulo. Localizado na Zona Industrial de Sorocaba, no extremo nordeste da cidade, sua população está estimada em mais de 60 mil habitantes [1]. A Zona Industrial sorocabana, composta pelos bairros do Éden, Cajuru do Sul, Campininha, Iporanga e Aparecidinha possui cerca de 187 mil habitantes e é responsável pela maior concentração do PIB da cidade. [3] A população da Zona Industrial de Sorocaba tentou, por diversas vezes, emancipar-se de Sorocaba.

6.2 - Seu acesso para o centro é feita pela avenida Independência, também conhecida como rodovia SP 79, onde se encontra grande número de indústrias e serviços. Localizado na região nordeste de Sorocaba, o Éden fazia parte das terras devolutas pertencentes ao estado de São Paulo e com a Lei Municipal nº 539 de 17 de Abril de 1957, passa a ser denominado inicialmente de "Vila Éden" constituindo inicialmente por famílias de agricultores, chácaras, e sítios, foram registrados, 2.019 habitantes, segundo o censo demográfico de 1970, realizado pelo IBGE. Com características rurais e uma grande extensão de terras disponíveis, torna-se viável para investimentos. Como o então distrito de Votorantim consegue sua autonomia e vira município, Sorocaba perde os recursos fiscais advindos de Votorantim, e assim novas decisões, são tomadas, pela administração de Sorocaba. Como uma estratégia de desenvolvimento cria uma Zona Industrial, na qual o Éden e bairros próximos, como Cajuru e Aparecidinha fazem parte. Assim uma área com características rurais, foi se transformando e passando a desempenhar a função mais Urbana e Industrial.

Percebendo o valor variável total do imóvel em R\$ 304.777



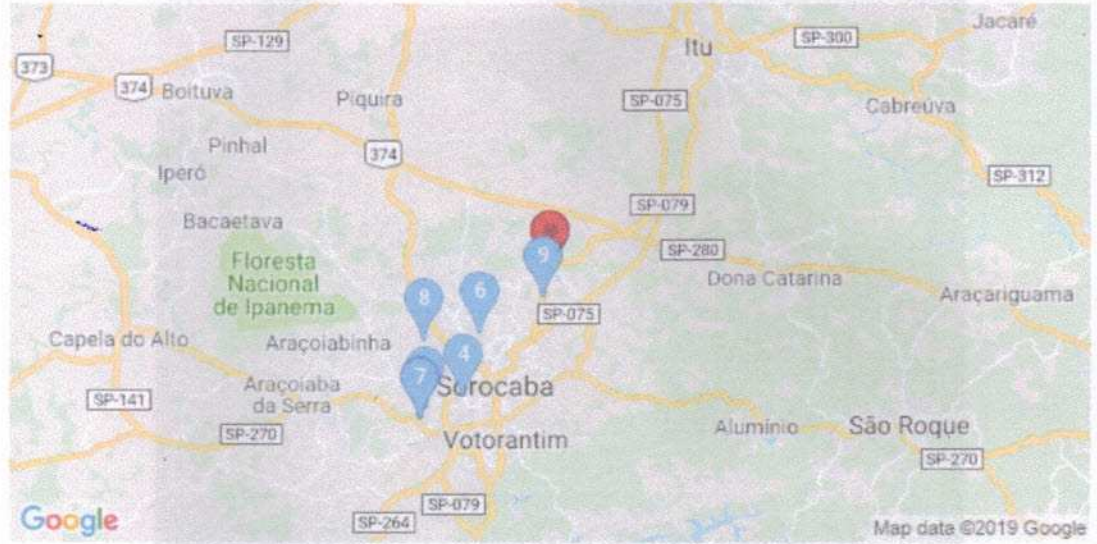
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 67.54.56.0151.01.000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,58 m<sup>2</sup>) R\$ 46.904,77
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 46.904,77



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Condomínio Residencial morada do Edem Sorocaba



Foto 03 - vista da Rua Condomínio Residencial Morada do Edem



Rosemeire Viana Barbosa  
Consultora de Negócios Imobiliários  
CRECI 176043 CNAI 27579 Whatsapp (11) 951417708

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF8D2.





## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** [https://www.imobiliariacompany.com.br/imoveis/imprimir/imovel\\_id/491583](https://www.imobiliariacompany.com.br/imoveis/imprimir/imovel_id/491583) ([www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-eden-2937285387.html?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=sale\\_region&ocultarDatos=true](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-eden-2937285387.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true))

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 199.000,00 – O moradas do Éden é um condomínio de Sobrados de 58 m<sup>2</sup> de área construída, possui 2 quartos ,sala, cozinha, lavabo, banheiro, área de serviço e 2 vagas de garagem!  
Possui portaria, playground, área de churrasqueira, piscina adulto e infantil  
O condomínio está localizado no Éden Sorocaba, próximo de escola, supermercado, posto de saúde, casa do cidadão, rede de bancos e diversos comércios. com 58.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.431,03 (três mil quatrocentos e trinta e um reais e três centavos)





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

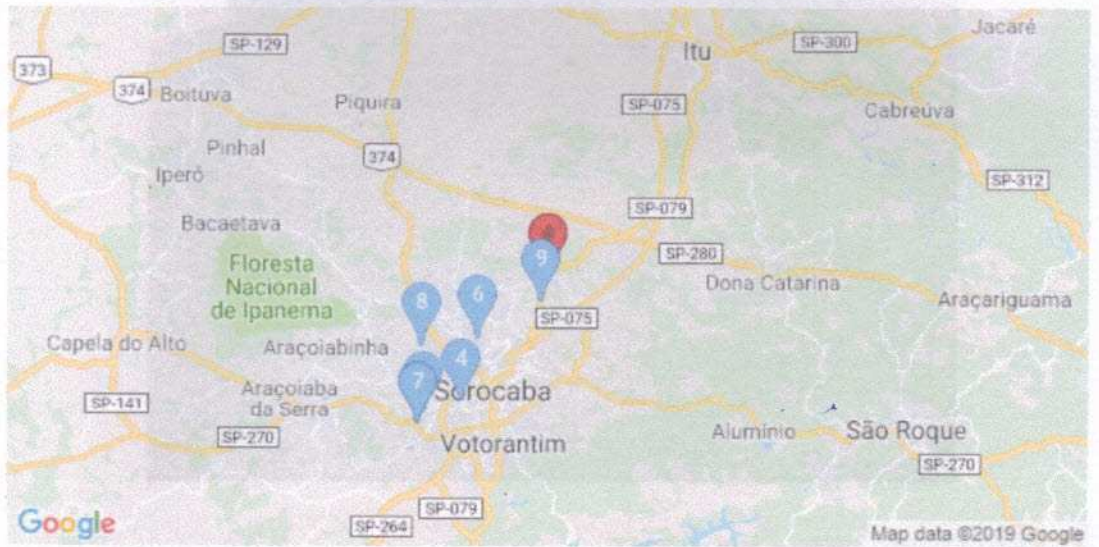
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



PONTE DE PESQUISA: [www.inovaweb.com.br/propriedades/avaliacao-mercado-de-terrenos-2037388007.html](http://www.inovaweb.com.br/propriedades/avaliacao-mercado-de-terrenos-2037388007.html)

Valor R\$ 190.000,00 - com 58 m<sup>2</sup> - custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.275,86 (descontando a taxa e um mês e três centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF8F3.



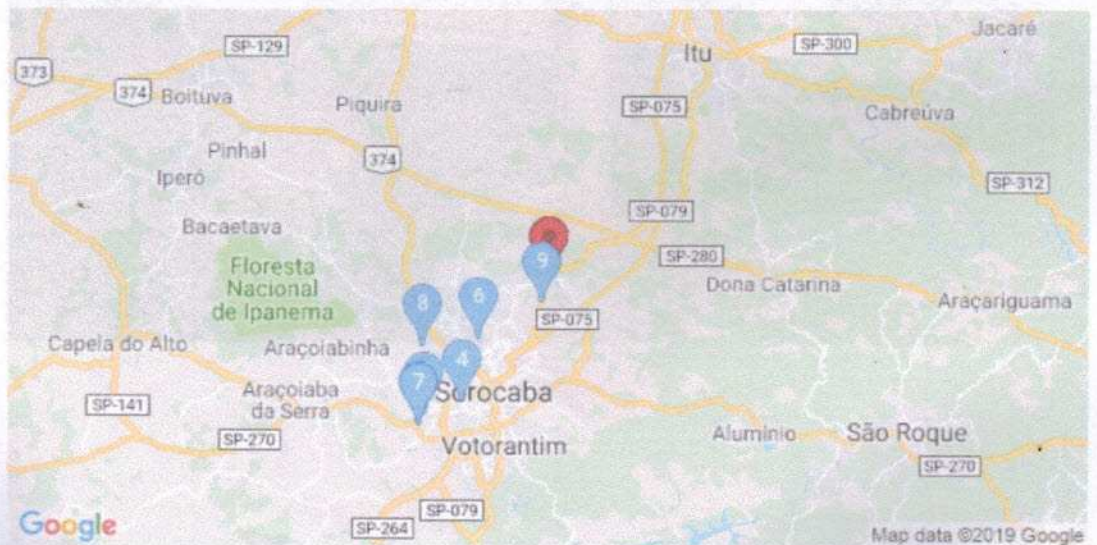
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



**FONTE DE PESQUISA:** imóvel Web ([www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-edem-2937285387.html?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=sale\\_region&ocultarDados=true](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-de-condominio-moradas-do-edem-2937285387.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDados=true))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 199.000,00 – com 58.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.431,03 (três mil quatrocentos e trinta e um reais e três centavos)





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



**FONTE DE PESQUISA:** sonar ([www.sonarimovel.com.br](http://www.sonarimovel.com.br))

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 219.000,00 – SOBRADO EM CONDOMINIO COM COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, LAVABO, COZINHA, LAVANDERIA, WC, QUINTAL, 1 ou 2 VAGAS DE GARAGEM

**Serviços**

Conexão à internet Garagem Lavanderia Tv a cabo Lazer  
Churrasqueira Espaço Gourmet Jardim Piscina Playground Quadra Poliesportiva Quintal Salão de Festas Segurança  
Condomínio fechado Interfone Segurança 24h Cômodos  
Área de Serviço Cozinha Sacada com 60.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.650,00  
(três mil seiscientos e cinquenta reais)





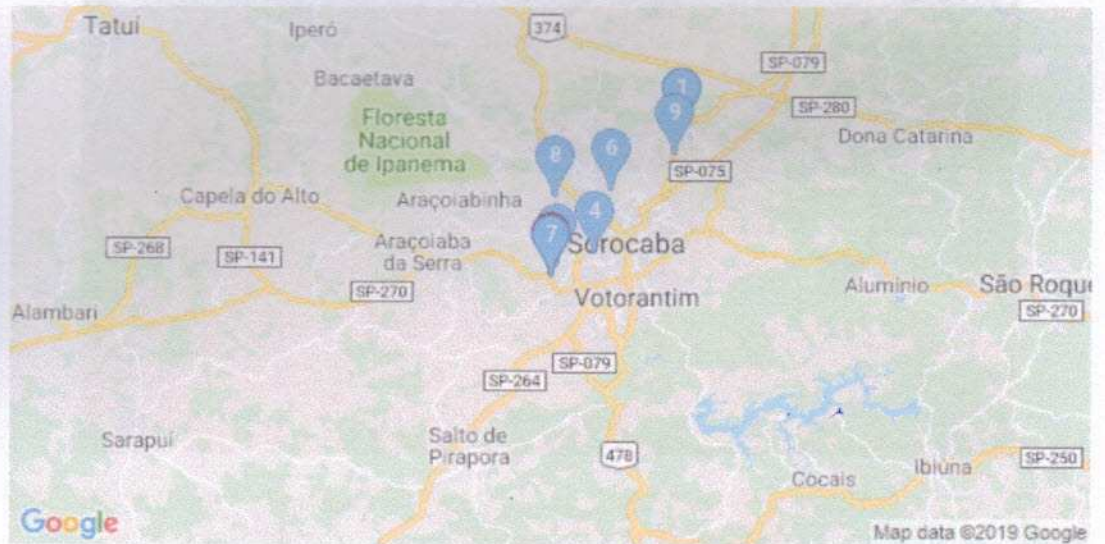
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: portal Santos (www.portal-santos.com.br)

R\$ - Valor R\$ 720.000,00 - Solvidos em 2019/2019 Fachada Vila Jaraguá fechada com portão 24 horas 02 dormitórios 02 banheiros Sala 02 ambientes Cozinha a 1 vaga com 6,100 m². Custo por m² R\$ 3.548,39 (três mil quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e nove centavos)





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



**FONTE DE PESQUISA:** paula Santos ([www.paulasantos.com.br](http://www.paulasantos.com.br))

R4 – Valor R\$ 220.000,00 – Sobrados em condomínio Fechado Vila Jardim, fechado com portaria 24 horas. 02 dormitórios 02 banheiros Sala 02 ambientes Cozinha e 1 vaga com 62.00 m². Custo por m² R\$ 3.548,39 (três mil quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e nove centavos)





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

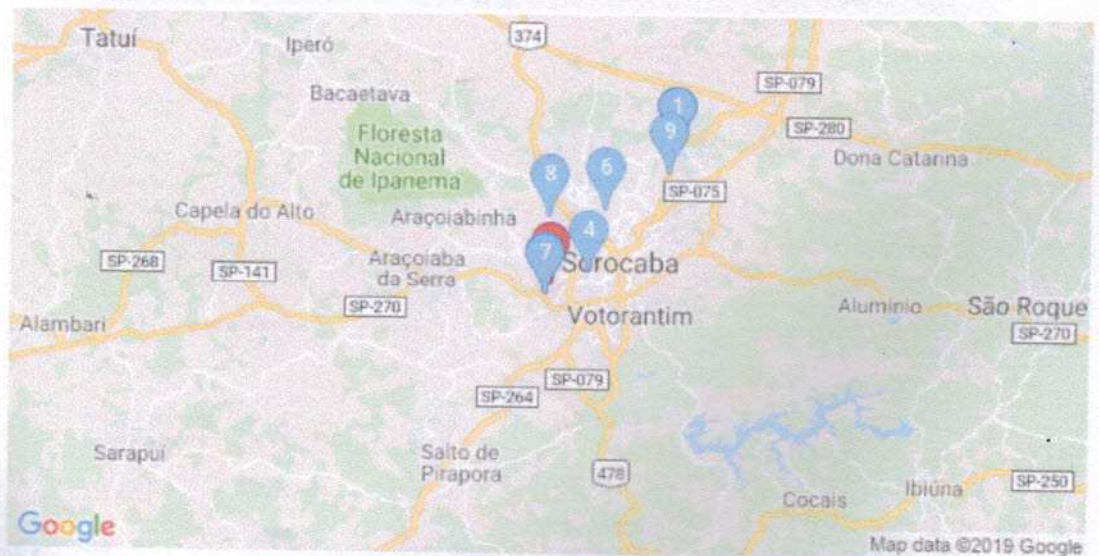
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: zap

**FONTE DE PESQUISA:** JA paula santos (www.paulasantos.com.br)

R5 – Valor R\$ 189.900,00 – sobrado 2 dom, 1 vaga em condomínio fechado EccoVille Vivendas do Bosque oferece uma estrutura completa, piscina, salão de festas, bosque, pista de caminhada, quadra, playground, guarita 24hs, quintal privativo, sobrado amplo e iluminado, estrutura pensada para melhor conforto térmico e obras com 62.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.062,90 (três mil e sessenta e dois reais e noventa centavos)





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

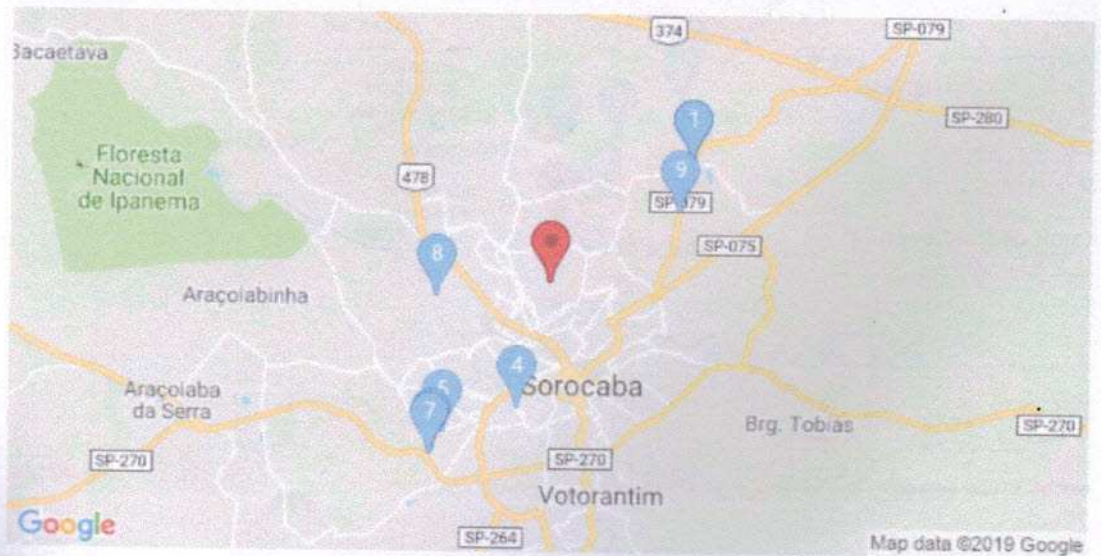
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



**FONTE DE PESQUISA:** zap

FONTE DE PESQUISA: zap (www.zapimoveis.com.br)

R6 – Valor R\$ 169.900,00 – Villa Florença Condomínio fechado de casas residenciais com aproximadamente 53m<sup>2</sup> por unidade, contendo 2 dormitórios, sala 2 ambientes, lavabo e quintal privativo. O Condomínio Residencial Villa Florença também conta com uma ampla área de lazer, com quiosque gourmet, playground, playkids, além de portaria privativa. Experimente morar na casa ideal para você e garanta segurança e lazer para toda a sua família! com 53.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.205,66 (três mil duzentos e cinco reais e sessenta e seis centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF8F3.



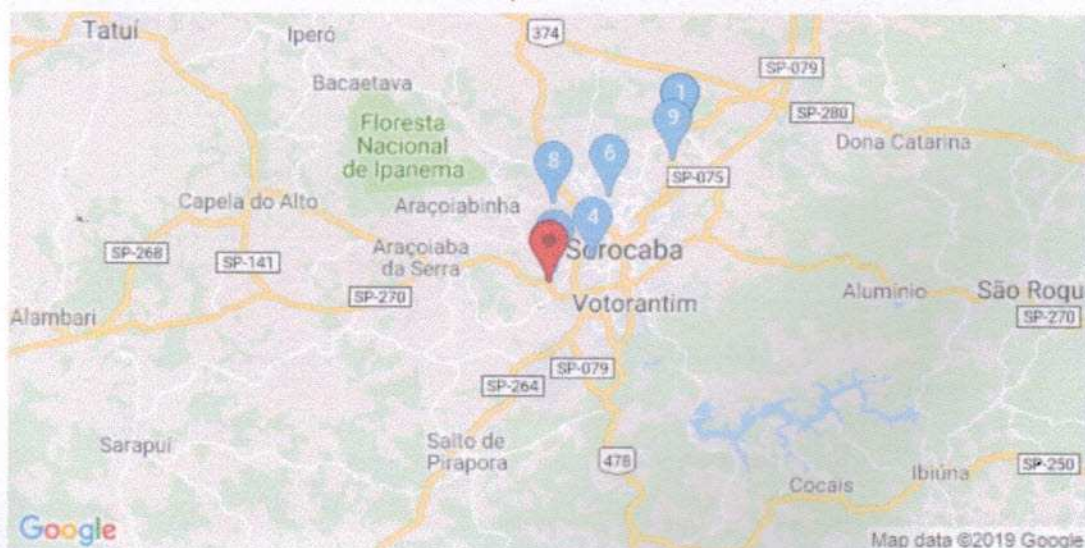
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



**FONTE DE PESQUISA:** zap ([www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br))

R7 – Valor R\$ 219.000,00 – Sobrado com sala 2 ambientes, lavabo, cozinha, 2 dormitórios, banheiro social, área de serviço, quintal e 1 garagens descobertas. Acabamento interno: Todo em piso cerâmico. Acabamento externo: Quintal. Área de serviço. 2 Garagens Descobertas com 60.00 m². Custo por m² R\$ 3.650,00 (três mil seiscentos e cinquenta reais)





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

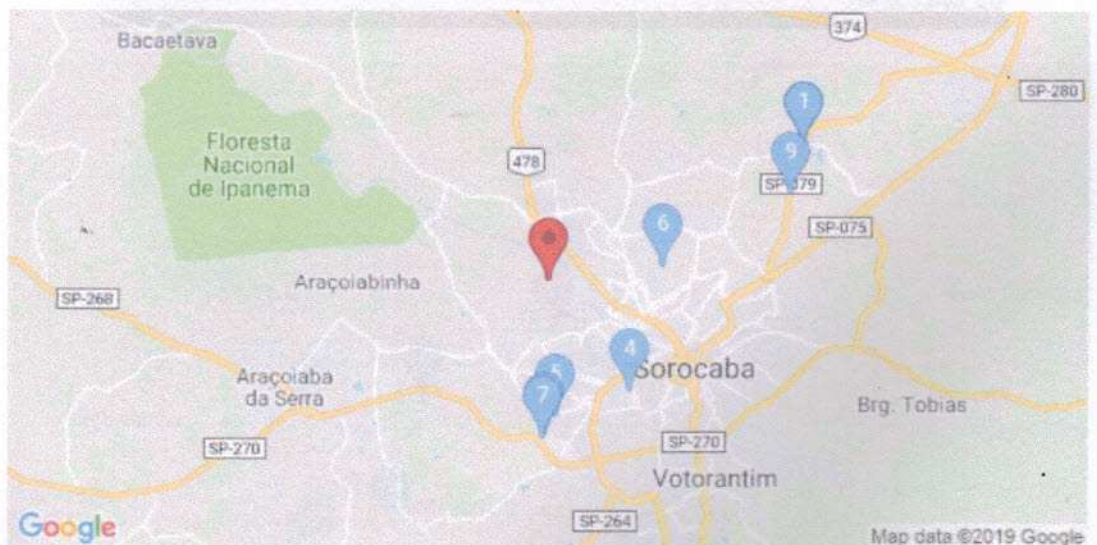
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

**FONTE DE PESQUISA:** zap ([www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br))

R<sub>8</sub> – Valor R\$ 230.000,00 – Sobrado com 02 dormitórios, wc social, sala, lavabo, cozinha, lavanderia, 01 vaga na garagem com 53.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 4.339,62 (quatro mil trezentos e trinta e nove reais e sessenta e dois centavos)





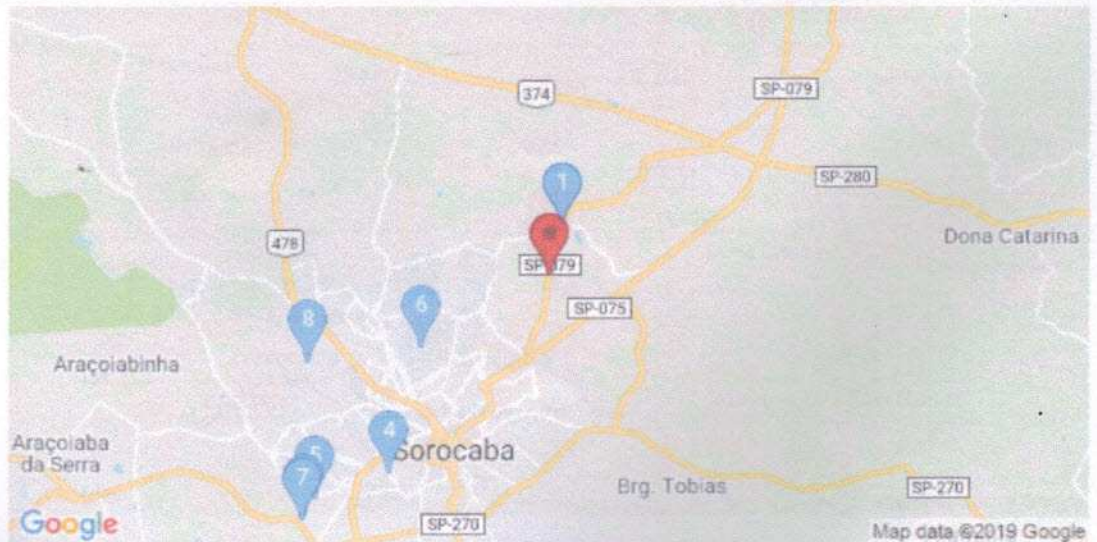
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



**FONTE DE PESQUISA:** imovel web ([www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br))

R<sub>9</sub> – Valor R\$ 205.000,00 – Sobrados , prontos para morar, 2 dormitórios sendo um com sacada, sala, cozinha, banheiro social, lavabo, área de serviço, quintal e 1 vaga de garagem. Acabamento de primeira com piso frio em todo pavimento inferior, escadas, pia da cozinha e lavatório do banheiro em granito, esquadrias em alumínio branco de alta qualidade, moldura de gesso em todos os ambientes com 62.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.306,45 (três mil trezentos e seis reais e quarenta e cinco centavos)





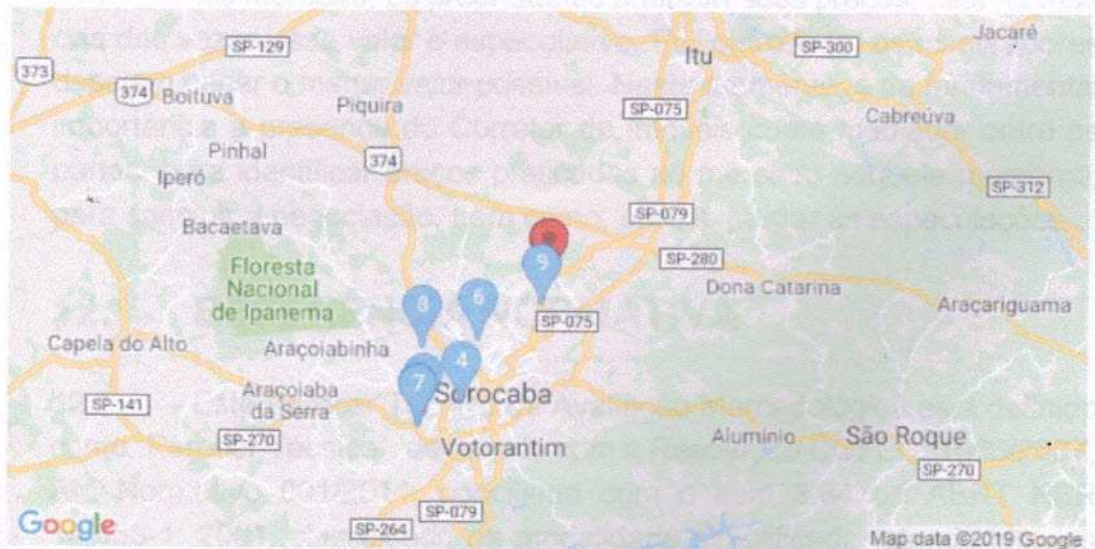


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** valor imoveis ([www.imovelweb.com.br/imobiliar-rias/valor-imoveis\\_47045843-imoveis.html](http://www.imovelweb.com.br/imobiliar-rias/valor-imoveis_47045843-imoveis.html))

R<sub>10</sub> – Valor R\$ 220.000,00 – Sobrado com 02 dormitórios, wc social, sala 02 ambientes, lavabo, cozinha, quintal, garagem para 02 carro. com 58.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 3.793,10 (três mil setecentos e noventa e três reais e dez centavos)





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS**

- 11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.
- 11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.
- 11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.
- 11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.
- 11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

**12. REFERÊNCIA NORMATIVA**

- 12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007

Ato Normativo nº 001/2011

## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 199.000,00	58,00
2	R\$ 199.000,00	58,00
3	R\$ 219.000,00	60,00
4	R\$ 220.000,00	62,00
5	R\$ 189.900,00	62,00
6	R\$ 169.900,00	53,00
7	R\$ 219.000,00	60,00
8	R\$ 230.000,00	53,00
9	R\$ 205.000,00	62,00
10	R\$ 220.000,00	58,00

MÉDIA R\$ 207.080,00 58,60

**VM = R\$ 3.533,79**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF915.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



15. CONCLUSÃO

**14. ENCERRAMENTO**

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 -  $(\text{Soma V.G.V/L} + \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 + \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais}$   
 multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 3.533,79	58.00 m <sup>2</sup>	R\$ 204.959,73

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM localizado no(a) Rua Benedito de Almeida Lima - 483 casa 51, Município de Sorocaba – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF915.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**15. CONCLUSÃO**

15.1 - Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 3.533,79	58,00	R\$ 204.959,73

intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem 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 Análise Mercadológica é de R\$= R\$198.534,00(Cento e noventa e oito mil, quinhentos e trinta e quatro reais)

15.2 - Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$194.711,74( cento e noventa e quatro mil, setecentos e onze reais e setenta e quatro centavos) e o máximo de R\$215.207,72 (Duzentos e quinze mil, duzentos e sete reais e setenta e dois centavos)

15.3 - O referido imóvel, foi avaliado com base em informações de imobiliárias locais, documentos e fotografias, disponíveis em sites especializados. Com base nas informações referente a ação de Penhora e matrícula do imóvel, foi possível identificar os dados do executado. O mesmo reside no imóvel, por esta razão não foi possível fotografar internamente.

15.4 - Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, nota-se o aumento na procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

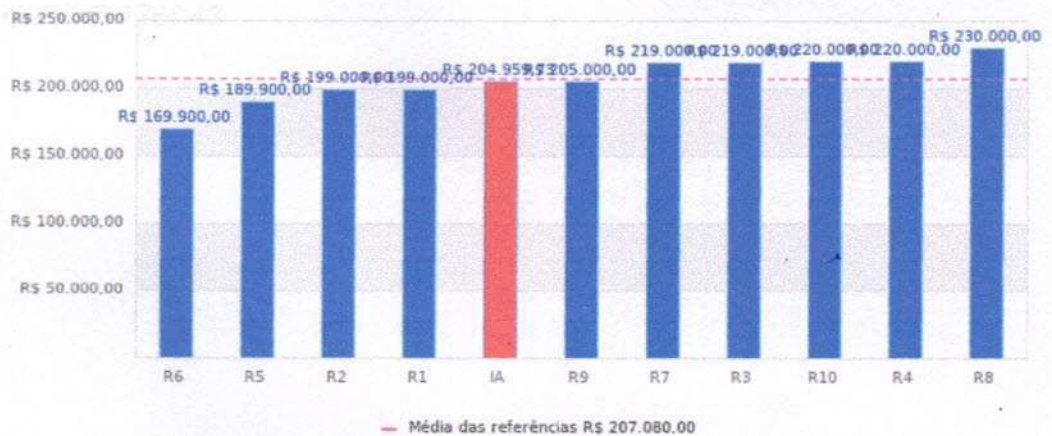
Ato Normativo nº 001/2011



São Paulo, 03 de setembro de 2019

## 15.5 - GRÁFICO COMPARATIVO

Para a avaliação: Rosemeire Viana Barbosa





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



São Paulo, 03 de setembro de 2019

---

Perita avaliadora: Rosemeire Viana Barbosa

creci nº 176043

15. ANEXOS



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007

Ato Normativo nº 001/2011



TRAFEGUEIRO SOTER LINDOZ LANE DE BRITO DA M VIANA DA  
FANTIA E DAS SUCESSORES DO FUND REGIONAL DA CAFA - SOCIEDADE  
DE SÃO PAULO - SP

Paraná, 10 de 12 de 2011 e 2012

ELIA GARCIA DE OLIVEIRA JUNIOR, A QUALIFICAR  
DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, DO QUALIFICAR DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO  
IMÓVEL, DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

## 16. ANEXOS

DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR  
CARTÃO 142.236

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701186858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF915.





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
 Ato Normativo nº 001/2011



Assessoria e Consultoria Jurídica

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA DA  
 FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DA LAPA – COMARCA  
 DE SÃO PAULO – SP.**

Processo n.º 1011912-72.2017.8.26.0004

JULIA GARCIA DIEGUES ANNIBAL, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 102, dizer e requerer o seguinte:

Haja vista o resultado positivo da pesquisa ARISP realizada em nome do Executado, **REQUER A PENHORA DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O Nº 173.890 REGISTRADO NO 01º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA/SP**, conforme os dados da certidão de matrícula acostada nas fls. 99/101.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 23 de agosto de 2018.

**JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR**  
 OAB/SP 147.534

Rua Jeroaquara, 93 - Lapa - São Paulo - SP. CEP: 05047-010 Tel: 3875-6105/3868-3664  
 www.marinhoepereira.adv.br - jrmp@ig.com.br/marinhojorge@sti.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF94C.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA


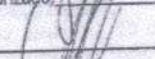
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



fls. 127

MATRÍCULA	FOLHA
173.890	2
	VERSO

Av. 7, em 12 de agosto de 2019.  
 Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 3º Ofício da Família e Sucessões do Foro Regional - Lapa - São Paulo/SP, em 05/08/2019, do processo de Execução Civil, número de ordem: 10119127220178260004, que JEANE GARCIA CARRASCO, CPF nº 103.526.018-25, move contra AMAURI ANNIBAL, CPF nº 077.830.718-21, averba-se a penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.4 desta matrícula, pertencentes ao executado, para assegurar o pagamento da importância de R\$12.542,21. Foi nomeado depositário: AMAURI ANNIBAL, já qualificado. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta construção caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. A averbação foi efetuada com isenção do pagamento de custas e emolumentos, em virtude de determinação judicial. (Protocolo nº 500.747 de 05/08/2019).  
 Selo digital [111466321AD000260369R19F]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).  
 Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Alton M. Ricci  
 Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA  
 CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº500747, que o imóvel matriculado sob o nº 173860, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé. Caso o imóvel se localize em Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo Oficial de RI daquela comarca. Serventia instalada em 03/11/2009.  
 SOROCABA, 12 de agosto de 2019.  
 \_\_\_\_\_  
 Escrevente Chefe  
 Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.  
 Certidão válida somente no original e sem rasuras. Confirme a autenticidade em [www.cartoriosorocaba.com.br](http://www.cartoriosorocaba.com.br)



Para Consultar o Selo digital acesse: <http://selodigital.tjsp.jus.br/111466321AD000260369R19F>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KEILA CILENE CURY SANCHES, liberado nos autos em 13/08/2019 às 11:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código 9E4FAA3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF94C.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



fls. 126

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DE REGISTRO  
ÓVEIS DE  
OCABA

MATRÍCULA  
173.890

FOLHA  
2

PAULO --

1º  
Oficial  
de  
Registro  
de  
Imóveis  
Sorocaba

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS  
WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte:- Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, Prazo em meses: de amortização 360, taxa anual de juros: (%) nominal 6,6600, efetiva 6,8671, encargo inicial total: R\$1.233,92, vencimento do primeiro encargo mensal: 02/01/2015, condições do reajuste/cálculo dos encargos: de acordo com a cláusula oitava do instrumento. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514, foi indicado o valor de R\$175.500,00. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 408.230 de 03/12/2014)

O Escrevente Autorizado, [Assinatura] (Adilson Fidencio).

O Oficial, [Assinatura] (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 06 de março de 2018.

Pelo requerimento datado de 26 de fevereiro de 2018, averba-se que AMAURI ANNIBAL, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado em virtude de seu casamento com MARIA APARECIDA MIRANDA, realizado aos 19 de fevereiro de 2018, pelo regime da comunhão de bens, com escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob o nº 11.379, Livro 3, Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário, permanecendo os contraentes com os mesmos nomes, conforme compoava a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Eden, deste Município e Comarca, em 19 de fevereiro de 2018, extraída do termo número 7836, livro B-029, folha 190. (Protocolo nº 470.123 de 26/02/2018).

O Escrevente Autorizado, [Assinatura] (Charles Ferreira Nunes).FH

Av. 6, em 06 de março de 2018.

Procede-se a esta averbação para constar que MARIA APARECIDA MIRANDA, constante nesta matrícula, é portadora do RG nº 22.048.031-X-SP, e inscrita no CPF nº 134.527.448-33, conforme elementos tabulares constantes do Pacto Antenupcial registrado sob nº 11.379 de ordem, Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Registro Imobiliário, feito em 06 de março de 2018. (Protocolo nº 470.123 de 26/02/2018).

O Escrevente Autorizado, [Assinatura] (Charles Ferreira Nunes).FH

Oficial/Substituto, [Assinatura] (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

(CONTINUA NO VERSO)

DE REGISTRO  
ÓVEIS DE  
OCABA

PAULO --

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KEILA CILÉNE CURY SANCHES, liberado nos autos em 13/08/2019 às 11:14. Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011912-72.2017.8.13.0004 e código A2BF94C.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
 Ato Normativo nº 001/2011



fls. 125

MATRÍCULA	FOLHA
173.890	1
	VERSO

10 OFICIAL DE IM SOR - SÃO

de APP – Área de Preservação Permanente, com uma área de 779,68 metros quadrados. (Protocolo nº 353.352 de 01/12/2011).

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Wagner Augusto Durão). JV  
 O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 12 de dezembro de 2014.  
 Averba-se que a proprietária IDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., constante nesta matrícula, teve sua razão social alterada para IDEAL BR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., conforme comprova a Décima Quarta Alteração Contratual e Consolidação do Contrato Social, datada de 03 de setembro de 2014, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 409.666/14-2, em 20 de outubro de 2014, que fica microfilmada neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 408.230 de 03/12/2014)

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Adilson Fidencio).  
 O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 12 de dezembro de 2014.  
 Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 02 de dezembro de 2014, IDEAL BR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a AMAURI ANNIBAL, RG nº 17.924.678-SP, CPF nº 077.830.718-21, brasileiro, divorciado, administrador, residente e domiciliado na cidade de São Paulo-SP na Rua Itaxama, nº 57, apto. 11, Vila Mangalot; pelo valor de R\$175.500,00. Valor Venal R\$46.904,77. Guia de ITBI nº 02589781474. (Protocolo nº 408.230 de 03/12/2014)

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Adilson Fidencio).  
 O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 4, em 12 de dezembro de 2014.  
 Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 02 de dezembro de 2014, AMAURI ANNIBAL, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$136.197,08, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, CNPJ nº

**(CONTINUA NA FICHA 2)**

10 OFICIAL DE IM SOR - SÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KEILA CILENE CURY SANCHES, liberado nos autos em 13/08/2019 às 11:14. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código 9E4F33.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP19701485858. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF94C.





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
 Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

fls. 124

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 173.890 FOLHA 1 CNS nº 11.146-8  
 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis Sorocaba

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA  
 CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS, EM  
 WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

Em 23 de julho de 2014.  
**IMÓVEL:** A unidade residencial autônoma nº 51, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL MORADAS DO ÉDEN", tendo entrada pelo nº 483 da Rua Benedito de Almeida Lima, situada no Distrito de Éden, com uma área privativa construída de 58,00 metros quadrados que somada a área comum construída de 0,9778 metro quadrado, totaliza a área construída de 58,9778 metros quadrados. O terreno faz frente para a Rua 02 do condomínio, onde mede 12,20 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 52; no lado esquerdo, onde mede 12,20 metros, confronta com área comum do condomínio; e nos fundos, onde mede 5,125 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 28; contendo uma área privativa de 62,52 metros quadrados, uma área comum de 66,760 metros quadrados, perfazendo a área total de 129,280 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,010451 ou 1,0451% nas partes comuns do condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma área de serviço descoberta, localizada nos fundos da unidade, bem como a guarda e estacionamento de dois veículos de porte pequeno, em espaço descoberto na parte frontal da unidade.  
**CADASTRO:** 67.54.56.0151.01.000.  
**PROPRIETÁRIA:** IDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica, CNPJ nº 00.335.872/0001-00, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Rua Professora Abigail Alves Pires, nº 426, Jardim Sarah.  
**REGISTRO ANTERIOR:** R.7/155.609, de 23/07/2014 - (Instituição e Especificação Parcial de Condomínio).  
 (Protocolo nº 400.313 de 14/07/2014).  
 O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Wagner Augusto Durão). IV  
 O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).  
 Av. 1, em 23 de julho de 2014.  
 (TRANSPORTE) - Conforme averbação Av. 2, da Matrícula nº 155.609 de ordem deste Registro Imobiliário, feita em 27/12/2011, consta que parte da área comum de terreno do condomínio denominado "RESIDENCIAL MORADAS DO ÉDEN", consistente numa área de 2.191,65 metros quadrados, foi declarada "ÁREA VERDE", conforme Parecer Técnico nº 06100729, datado de 19 de agosto de 2011, junto ao Processo nº 06/00178/11, expedido pela Secretaria do Meio Ambiente - CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. Consta ainda do mencionado parecer uma área

(CONTINUA NO VERSO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KEILA CILENE CURY SANCHES, liberado nos autos em 13/08/2019 às 11:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código 9E4FAA3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE MARINHO PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 17:53, sob o número WLAP1901485858. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011912-72.2017.8.26.0004 e código A2BF94C.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**17. ABREVIATURAS**

- AÚ – Área útil
- CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional
- Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado
- CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
- CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis
- CRI – Cartório de Registro de Imóveis
- IA – imóvel em avaliação
- M<sup>2</sup> - Metro quadrado
- MG – Média geral
- PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma
- V.G.V/L – Valor geral de venda/locação
- VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

**18. CURRÍCULO**

18.1 - ROSEMEIRE VIANA BARBOSA

CRECISP 176043

CNAI 27579

Dados Pessoais

CPF: 283.403.078-27

Rosemeire Viana Barbosa  
Consultora de Negócios Imobiliários  
CRECI 176043 CNAI 27579 Whatsapp (11) 951417708





## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua Corcovado  
 Bairro: Parque Residencial da Lapa  
 Cidade: São Paulo Estado: SP  
 Telefone 1: Telefone 2: (11) 95141-7708  
 E-mail: rviana@creci.org.br

### Formação

Designer de Interiores - Escola Tecnica Paulista

Serviço Social - Universidade Anhanguera

Tecnico em Transações Imobiliarias - Ebrae

Avaliadora -Creci

Perita Judicial - Creci

Gestor Predial - Pro síndico Capacitação

Gestão de pessoas e negocios - Sebrae

### Experiência

Em inicio carreira passei por lojas de departamentos e de telemarketing, aonde aprendi muito sobre pessoas e relacionamento interpessoal, descobri minha facilidade para mediação e conciliação. Fui motivadora e participante em empresas como TIVIT SJC, parceira da NET do Brasil. Minha iniciativa e pro atividade, foram primordiais, para meu aprendizado. Minha determinação e comprometimento, para novos desafios, situações e recomeço. Enquanto empresaria, atuei de forma societária em Restaurante, Factoring e uma Fabrica de Escovas Industriais, aonde pude vivenciar, todo o processo de fiscalizações e labores relativos a estas áreas e negociações. Tenho orgulho em dizer que sou Consultora de Negócios Imobiliários. São mais de 35 anos de experiencia no mercado de trabalho, atuando em diversas áreas e setores. Os





## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua Corcovado  
 Bairro: Parque Residencial da Lapa  
 Cidade: São Paulo Estado: SP  
 Telefone 1: Telefone 2: (11) 95141-7708  
 E-mail: rviana@creci.org.br

### Formação

Designer de Interiores - Escola Tecnica Paulista

Serviço Social - Universidade Anhanguera

Tecnico em Transações Imobiliarias - Ebrae

Avaliadora -Creci

Perita Judicial - Creci

Gestor Predial - Pro síndico Capacitação

Gestão de pessoas e negocios - Sebrae

### Experiência

Em inicio carreira passei por lojas de departamentos e de telemarketing, aonde aprendi muito sobre pessoas e relacionamento interpessoal, descobri minha facilidade para mediação e conciliação. Fui motivadora e participante em empresas como TIVIT SJC, parceira da NET do Brasil. Minha iniciativa e pro atividade, foram primordiais, para meu aprendizado. Minha determinação e comprometimento, para novos desafios, situações e recomeço. Enquanto empresaria, atuei de forma societária em Restaurante, Factoring e uma Fabrica de Escovas Industriais, aonde pude vivenciar, todo o processo de fiscalizações e labores relativos a estas áreas e negociações. Tenho orgulho em dizer que sou Consultora de Negócios Imobiliários. São mais de 35 anos de experiencia no mercado de trabalho, atuando em diversas áreas e setores. Os



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



desafios fizeram parte da minha trajetória, fortalecendo meus valores e acrescentando novas oportunidades. Em 2010, por questões pessoais voltei para SP para um recomeço. Teria que ser tudo do zero, e foi neste momento que vi a minha oportunidade na corretagem. Tudo corroborou. Minha facilidade de comunicação, o meu jeito singular humanizado, fizeram toda a diferença. Transformei minha habilidade em expertise, passei a identificar e entrelaçar perfis. Estudo cada caso, cliente e proprietário, buscando agregar valores, mostrando um olhar de encantamento a cada imóvel, o melhor para ambos, o seu imóvel ideal.

#### Informações Complementares

Promotora Legal Popular - Formada pelo Centro Dandara De Promotoras

Membro do Grupo de Peritos Avaliadores de Imóveis do Tribunal de Justiça, Ministério Público.

Membro do grupo de Avaliadores do Sistema CRECI/COFECI



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



18.2 - Currículo 1º assinante adicional

CIRP



Rosemeire Viana Barbosa  
Consultora de Negócios Imobiliários  
CRECI 176043 CNAI 27579 Whatsapp (11) 951417708





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**3ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES**  
**RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo-SP - CEP 05074-050**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1011912-72.2017.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Alimentos**  
 Requerente: **Julia Garcia Diegues Annibal**  
 Requerido: **Amauri Annibal**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Virgínia Maria Sampaio Truffi**

Vistos.

Considerando as avaliações juntadas pela autora às fls. 145/235, fixo o valor do bem em R\$200.000,00 (duzentos mil reais) e reconsidero o despacho de fls. 253, cientificando-se o Sr. Perito.

No mais, providencie a autora a indicação de leiloeiro devidamente cadastrado junto ao portal de auxiliares da justiça.

Int.

São Paulo, 10 de março de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**