

911
7

Avaliação nº 01

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

“ PTAM – AJCA 002 * 02/2020 ”

Imóvel Avaliando: Residência situada na Praça Joaquim Cândido Garcia, N° 290 - Cajuru/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel.

Interessado: Valter Roberto dos Santos Pereira

CAJURU/SP, 10 DE JANEIRO DE 2020.

ALAIR JORGE CYRINO DO AMARAL
Creci n° 131541-F- 2ª Região (Brasil)
Rua Doutor Artur Bernardes, 237 – Jd. Sta Francisca – Guarulhos / SP
Fone: 11-94996-7993 – e-mail: alair@creci.org.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

CAJURU/SP, 10 DE JANEIRO DE 2020.

I – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

II – IMÓVEL AVALIADO

Imóvel Urbano de uso residencial, realização da vistoria do imóvel situado à Praça Joaquim Cândido Garcia, N° 290 – Cajuru/SP de propriedade do Sr. Valter Roberto dos Santos Pereira, CPF/MF: 044.961.838-20, e RG 2.716.399-4 SSP/SP, visando elucidar a atualização sobre o valor do imóvel.

Avaliação foi feita através de avaliação presencial e documental, verificado a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as possíveis avarias, e possíveis benfeitorias. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, os comércios locais, meios de transporte, localização e demais infraestruturas do bairro, os quais levaram às conclusões explicitadas no capítulo VII deste Parecer Técnico.

III – DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Identificação:

Tipo: Residência

Idade: 35 anos de edificação

Endereço: Praça Joaquim Cândido Garcia, N° 290 – Vila Rica - Cajuru/SP

Matrícula: 3.594 - Livro N° 2 Registro Geral - Cartório do 1º Ofício de Justiça e Anexos de Cajuru/SP

Dimensões:

Terreno: Frente: 13 metros – Fundos: 25 metros: Área de 325 m²

Área edificada: 150 m²



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno possui em sua totalidade 325 m² com geometria regular de área com edificação de 150m² com 35 anos de vida útil aproximados. O imóvel objeto do presente trabalho está situado na Praça Joaquim Cândido Garcia, N° 290 - Bairro Vila Rica - Cajuru – SP.

A região possui acesso facilitado através da Rodovia Abraão Assed SP-333 e Rodovia Joaquim Ferreira SP - 338, com avenidas de acesso ao bairro da residência junto ao Centro, as quais interligam os diversos bairros da cidade de Cajuru.

A residência referente ao imóvel avaliado encontra-se em via com características residenciais de médio fluxo de moradores. A região apresenta ocupação homogênea, composta por residências familiares de padrão médio e alto com facilidades de acesso a benefícios educacionais, comércio, saúde, financeiro, lazer entre outros.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de um terreno com boas dimensões, com frente no nível do logradouro e topografia nivelada plana.

Situa-se ao lado do renomado Colégio Estadual Galdino de Castro. Apresenta proximidade ao Centro, Hospital Municipal e Pronto Socorro, Clube, Praças, Supermercados e principais pontos comerciais e lazer da cidade. Área edificada de 150 m².

Distribuídos em 2 (dois) quartos, servidos por banheiro social, uma ampla suíte, sala de jantar/convivência/escritório, copa com armários, cozinha planejada, 1 (uma) garagem coberta e oferece 3 vagas descobertas, ao fundo lavanderia. Junto ao quintal, edícula com 2 (dois) cômodos e conjugado boa área externa com fogão a lenha. No quintal existem pés de frutas e ao lado acesso através de corredor lateral. A edificação em alvenaria e telhas de barro encontra-se em bom estado de conservação. O imóvel compõe-se com piso cerâmico excetuando-se os quartos com tacos de madeira. Banheiros e cozinha são cobertos em revestimento de cerâmica.

Considerando os fatos supramencionados, acredita-se que o imóvel deverá apresentar liquidez boa em eventual transação ou ação no mercado imobiliário local.

Observar: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

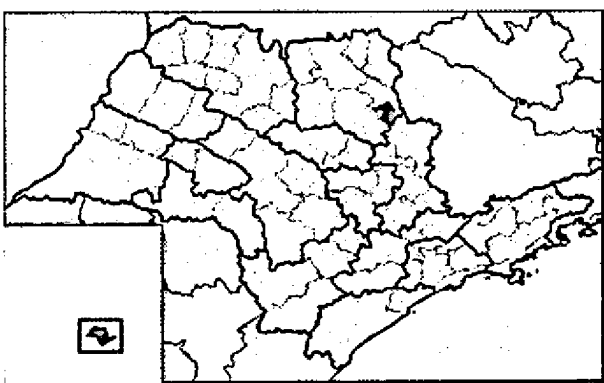
Recomendado que antes de eventual operação de compra e venda, garantia ou dação em pagamento, seja providenciada junto aos órgãos competentes a Certidão de Uso e Ocupação do Solo referente ao imóvel avaliando.

Alair

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Observar: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

V – DA LOCALIZAÇÃO



Handwritten signature or initials.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

O imóvel está localizado no município de Cajuru / SP, um município brasileiro, localizado na Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP), no estado de São Paulo, a uma latitude 21°16'31" sul e a uma longitude 47°18'15" oeste, estando a uma altitude de 775 metros. Sua população estimada em 2019 era de 26 167 habitantes.

História

Proprietária de uma grande extensão de terras e cheia de uma fé piedosa, dona Maria Pires de Araújo, apoiada e em colaboração com seus filhos, doou para o patrimônio da Igreja em 11 de novembro de 1821, um terreno para a construção de uma capela em honra do fundador da ordem beneditina (tendo se tornado, assim, a segunda paróquia mais antiga da agora arquidiocese de Ribeirão Preto, ficando atrás somente da paróquia do Senhor Bom Jesus da Cana Verde, em Batatais, fundada em 1815), a qual foi curada em 16 de março de 1835 e, em volta da qual, foi se formando um povoado que recebeu o nome de São Bento do Cajuru, uma referência ao santo que se tornou desde o princípio orago da cidade e ao nome que os índios que habitavam o lugar o chamavam à época da chegada dos tropeiros: ka'ûru, que significa "boca do mato" em tupi.

De início, a povoação encontrou-se sob a jurisdição do município de Batatais, mas o seu crescimento se deu de forma tão rápida para os padrões da época que, em 19 de fevereiro de 1846, o império assentou a criação da Freguesia do Cajuru. A partir daí, tornou-se parte do município de Casa Branca, isso até 10 de julho de 1850, véspera dos festejos de São Bento, quando voltou para à custódia do município de Batatais.

Quinze anos mais tarde, em 18 de março de 1865, a cidade foi elevada à categoria de vila. Conseguiu a sua emancipação pouco mais de um ano depois, em 18 de agosto de 1866, considerada, a partir de então, a data de fundação definitiva de Cajuru.

Demografia - Dados do Censo de 2013

População Total: 24 783

Urbana: 20 802

Rural: 2 576

Homens: 11 700

Mulheres: 11 678

Densidade demográfica (hab./km²): 31,45

Mortalidade infantil até 1 ano (por mil): 15,61

Expectativa de vida (anos): 71,36

Taxa de fecundidade (filhos por mulher): 2,19

717
2**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

Taxa de Alfabetização: 90,48%

Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M): 0,783

IDH-M Renda: 0,714

IDH-M Longevidade: 0,773

IDH-M Educação: 0,862

Economia

A base da economia cajuruense é particularmente agrícola, com boa parte das famílias sendo de alguma maneira empregadas nas plantações de cana-de-açúcar, café, laranja e, em menor proporção, eucalipto. Porém, pode-se observar um relevante crescimento no cultivo de hortifrutigranjeiros, sendo que seus produtos já abastecem várias cidades da região e são reconhecidos por sua qualidade. Há de se notar que a cidade também abriga indústrias metalúrgicas, voltadas para a fabricação de maquinaria agrícola (Menta Mit) e de peças para automóveis (Indústrias Rei - Metalúrgica Tanaka). Ademais, também há na cidade fábricas voltadas à produção de roupas (Koxilinho e Benneblues Jeans), cosméticos (Ricosti) e alimentos (Gold Meat).

VI - METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo, ambos para identificar o valor do Terreno e área edificada o que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Nestes métodos, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

A. J. Cyrino

fls. 7/18
✓

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

VII - CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza semelhantes e mercado atual, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método Evolutivo atribuindo o custo de edificação e possíveis benfeitorias, 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 (**Anexos I e II; VALOR DE MERCADO**) é de **R\$ 321.650,86 (Trezentos e Vinte e Um Mil Seiscentos e cinquenta Reais e oitenta e seis centavos)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 289.486,77 (Duzentos e oitenta e Nove Mil e Quatrocentos e oitenta e Seis Reais e Setenta e Sete Centavos) e máximo de R\$ 353.815,95 (Trezentos e Cinquenta e Três Mil e Oitocentos e Quinze Reais e Noventa e Cinco Centavos).

CAJURU/SP, 10 DE JANEIRO DE 2020.



Alair Jorge Cyrino do Amaral
Corretor de Imóveis
CRECI nº 131541-F - 2ª Região (Brasil)



Handwritten initials

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O m²

ANEXO III – I P T U

ANEXO IV - MATRICULA DO IMÓVEL

ANEXO V – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO VI – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIADO

ANEXO VII – FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

ANEXO VIII – ABREVIATURAS

ANEXO IX – CURRICULUM DO CORRETOR

729

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**ANEXO I****PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS****AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**

Nº	Bairro	Quartos	Área Total	*Valor oferecido	R\$/m²
1	Centro	4	296	450.000,00	1.520,27
2	Centro	3	198	450.000,00	2.272,73
10	Centro	2	200	370.000,00	1.850,00
Média m²:					1.881,00

* Preço tipo "Oferta M² do Terreno"..

ANEXO II**AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O m²****HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores aos valores reais dos imóveis referenciados, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta. Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 5 % aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total	*Valor ajustado	Oferecido m²	F. oferta m²
1	Centro	4	296	425.000,00	1.520,27	1.444,26
2	Centro	3	198	425.000,00	2.272,73	2.159,09
10	Centro	2	200	351.500,00	1.850,00	1.757,50
Média m²:					1.786,95	

* Preços ajustados (reduzidos) pelo "Fator de Oferta" de 5%.



721
7**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM****DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO**

Considerando que o imóvel avaliado em seu estado de conservação pode ser definido como 'regular', torna-se necessário ajustar o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliado sejam consideradas na presente avaliação.

O Cálculo não se fixou somente em amostras parecidas justamente por não encontrar todas com o mesmo padrão em idade, oferta, demanda e estado de conservação.

Diante disso adotou-se o M² ajustado do imóvel avaliado para melhor identificar o valor mercadológico e perfil da região analisados.

Ajuste do M²: R\$ 1.786,95 (fator de 20 % de homogeneização média de mercado resultante):
R\$ 2.144,34

VALOR DO IMÓVEL

Valor do imóvel = 150 m²x R\$ 2.144,34 m² = R\$ 321.650,86.

1/1

722
J

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

ANEXO III – I P T U

Dados fornecidos pela Prefeitura de Cajuru / SP – Carnê de 2020 ainda não disponível.

Imóvel 0092301 inscrição 11219000701 Ult. Alteração 01/02/2019 |

| Proprietário VALTER ROBERT DOS SANTOS PEREIRA

| C.G.C 044.961.838-20 RG.2.716.399 Telefone ()

| Compromissário

| CGC RG.

| Lograd. 8 JOAQUIM CANDIDO GARCIA N 00290

| Bairro 00021 VILA RICA Cep 14240-000 1

| Loteamento Quadra 219 Lote 0007 |

1 End. Entr. 8 JOAQUIM CANDIDO GARCIA N 00290 |

1 Bairro CENTRO Cidade CAJURU UF SP Cep 14240-000 1

----- áreas ----- Valores Venais -----

1 Testada 1- 12,90 1 Terreno 9.703,06 1 Cartório 0000000 1

1 Testada 1- 0,00 1 Constr. 78.796,90 1 Livro 000

1 Testada 3- 0,00 1 Excesso 0,00 1 Folha 00000

| área do Terreno 318,53 | Total 88.499,96 | Matrícula 00000

| área Construída 128,59 | j Instrumento 00

| área Total Constr. 150,17 1 Ano 0000 Pavimento 00011 Projeto 0000000

J

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

ANEXO IV - MATRICULA DO IMÓVEL



Cartório de 1.º Ofício de Justiça e Anexos
CAJURU - SP

C.N.S. nº 12.024-6

MATRICULA Nº 3594 - PÁGINA 001 DE 001

MATRICULA
3.594

FOLHA
01

Livro N.º 2 - Registro Geral

15 de Fevereiro de 1984.

IMÓVEL: Uma casa de morada, e respectivo terreno, situados nesta cidade de Cajuru, a Praça Joaquim Candido Garcia, nº 290; sendo a casa construída de tijolos, coberta de telhas, com 06 (seis) cômodos assoalhados em parte, afastada do alinhamento e o terreno que mede 13,00 (treze) metros de frente para a Praça Joaquim Candido Garcia; 13,00 (treze) metros, nos fundos, onde confronta com José Baraldo Vieira, sucessor de Sebastião Cassio da Silva; 25,00 (vinte e cinco) metros, do lado direito, onde confronta com Vicente Carlos Lucio e José Geraldo Vieira, este último sucessor de Luiz Carlos Vieira; e, 25,00 (vinte e cinco) metros, do lado esquerdo, onde confronta com Milton de Carvalho; num total de 325,00 metros quadrados, havida em maior área e cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 01.022.095.013.008.010.-

PROPRIETÁRIO: SEBASTIÃO CASSIO DA SILVA, RG nº 7.674.534-SP e CPF nº 994.716.108/68, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente e domiciliado nesta cidade; Rua Sangaia Moreira nº 1.059.-
REGISTRO ANTERIOR: nº R-2-1.181, Livro 09 02, O. Oficial Maior, - - - /

R-1-3.594 - 15/02/1984 - **TRANSMITENTE:** SEBASTIÃO CASSIO DA SILVA, solteiro maior, acima qualificado. **ADQUIRENTE:** ANTONIO RODRIGUES, RG nº 4.893.916-SP e CPF nº 155.692.178/00, brasileiro, funcionário público municipal aposentado, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com BARBARA CONSTANCIO RODRIGUES, residente e domiciliado nesta cidade, a Praça Joaquim Candido Garcia nº 290. **COMPRA E VENDA:** Escritura de 18/01/1984, do 2º Cartório de Notas desta cidade de Cajuru, livro nº 139, fls. 11. **VALOR:** Cr\$2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros). Dou. Fe. - O Oficial Maior, - - - / **IMÓVEL:** Cr\$2.772,00 - P. - Cr\$2.772,00.-

R-2-3.594 - 03/10/1986 - **TRANSMITENTES:** ANTONIO RODRIGUES, RG nº 4.893.916-SP, aposentado e sua mulher BARBARA CONSTANCIO RODRIGUES, RG nº 20.721.822-SP, do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens antes da lei 6.515/77, CPF em conjunto nº 155.692.178/00, residentes e domiciliados nesta cidade, a Praça Joaquim Candido Garcia n. 290. **ADQUIRENTE:** VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA, RG nº 2.716.399-SP e CPF nº 044.961.-/838/20, bancário, brasileiro, casados sob o regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com NEILA DO AMARAL DOS SANTOS PEREIRA, residente e domiciliados a rua Pedrozo Alvarenga nº 345, apto. 161- São Paulo-Capital. **COMPRA E VENDA:** do imóvel acima matriculado. Escritura de 02/10/1986, do 2º Cartório de Notas, desta cidade de Cajuru, livro nº 152, fls. 069. **VALOR:** Cz\$200.000,00 (duzentos mil cruzados), representada por uma nota promissória, emitida na data da escritura pelo comprador, a favor do vendedor varão, com vencimento para o dia 02/11/1986, a qual fica vinculada na escritura constante deste registro, com a cláusula "PRÓ-SOLVENDO". Registro anterior nº R-1-3.594. Dou. sp. O Oficial Maior, - - - / **IMÓVEL:** Cz\$4.021,90- Est. Cz. - - - P. - Cz\$804,38.-

AV-3-3.594 - 12/01/1.987 - A Nota Promissória do valor de Cz\$. 200.000,00 (Duzentos mil cruzados), emitida em 02/10/1.986 por VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA a favor do SR. ANTONIO RODRIGUES, e vencida em 02/11/1986, a qual ficou vinculada na escritura constante do registro acima nº. R-2-3.594, foi quitada pelo Sr. ANTONIO RODRIGUES em data de 03/11/1986, conforme recibo no verso da mesma. O Oficial Maior, - - - /

Handwritten signature

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

3.594 01
VERSO

R-4-3.594 - 25/05/1.992 - HIPOTECA - CREDOR: - BANCO ITAÚ S/A., atual de
nomação de Banco Itaú S/A - Banco Comercial, de Investimento, de Cré-
dito ao Consumidor e de Crédito Imobiliário, conforme AGE/O de 27/03/89,
registrada na JUCESP sob nº. 742.325, sucessor por incorporação de Itaú
S/A - Crédito Imobiliário, conforme AGE/O de 22/12/88, registrada na - /
JUCESP sob nº. 698.550, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Boa Vista
nº. 176, inscrito no CGC/MF. sob nº. 60.701.190/0001-04.- DEVEDORES:-
VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA, bancário e sua mulher NEILA DO AMA-
RAL SANTOS PEREIRA, professora, brasileiros, casados sob o regime de co-
munhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº. 6.515/77,
possuidores das Cédulas de Identidade RG nºs. 2.716.399-SP. e 4.811.702-
SP, respectivamente, inscritos no CPF nºs. 044.961.838/20, residentes e
domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Jesuíno Arruda, nº. 901, apto.
51.- TÍTULO:- PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA do imóvel retro matri-
culado.- FORMA DO TÍTULO:- Instrumento Particular com força de escritu-
ra pública, nos termos do artº. 61 e parágrafos da Lei nº. 4.380, de -
21/08/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 5.049, de 29/06/-
66 e artigos 24 e 44 do Decreto-Lei nº. 70, de 21/11/66, de substituição
de garantia hipotecária, assinado em 11/05/1992, com ratificação do Ins-
trumento Particular de mútuo em dinheiro para construção e/ou reforma -
de unidade habitacional, garantia hipotecária e outras avenças, datado
de 14/10/87.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:- Cr\$. 120.000.000,00 (Cento e vinte
milhões de cruzeiros).- CONTEÚDO DO INSTRUMENTO, que os devedores recon-
tem e confessam dever ao CREDOR a importância de Cr\$. 84.555.735,20 (oi-
tenta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, setecentos
e trinta e cinco cruzeiros e vinte centavos), apurada em 11/05/92, e,
que deram o imóvel da presente matrícula, em hipoteca ao CREDOR, em ga-
rantia das obrigações assumidas no Contrato de 14/10/87, firmado entre-
eles, com o objetivo de substituir a garantia hipotecária registrada -
sob nº. 03, na matrícula nº. 47.443 do 13º Cartório de Registro de Imó-
veis de São Paulo-Capital; hipoteca esta (R-4-M.3594) que permanecerá -
em vigor o tempo necessário ao completo pagamento e cumprimento de to-
das as obrigações assumidas com Contrato anteriormente firmado.- Demais
cláusulas, condições e obrigações, constantes do referido instrumento,-
que fica uma via arquivada neste Cartório, em pasta própria. Registro -
anterior nº. R-2-M.3594.- Dou fé. O Oficial Maior, *[Assinatura]*
(Gilson Aparecido Marques) - EMULS:- Cr\$. 204.711,10 - *[Assinatura]* Cr\$. -
55.271,99 - P.Cr\$. 40.942,22 -

AV-5/3.594 - 16/01/2001 - ADITIVO: Por Instrumento Particular de Renego-
ciação das Condições de Amortização da Dívida de Contrato-
de Financiamento Habitacional para Adoção de Sistema de Amortização -
Constante-SAC e Outras Avenças, com forma de escritura pública, nos ter-
mos do artº. 61 e parágrafos da Lei nº. 4.380, de 21/08/64, com as alte-
rações introduzidas pela Lei nº. 5.049, de 29/06/66 e Decreto-Lei nº. -
70, de 21/11/66, datado em São Paulo-Capital, aos 10 de Junho de 2000,-
as partes: como CREDOR: BANCO ITAÚ S/A., com sede em São Paulo-SP., na
Rua Boa Vista, nº. 176, inscrito no CNPJ/MF sob nº.: 60.701.190/0001-04;
e, como DEVEDORES: VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA e sua mulher NEILA
DO AMARAL SANTOS PEREIRA, já qualificados, ajustaram e contrataram ope-
ração de RENEGOCIAÇÃO para alteração das condições de amortização da dí-
vida do Contrato nº. 101-0477450, objeto do "R-4/3594", para adoção do
Sistema de Amortização Constante-SAC e outras avenças, na forma seguin-
te: ESTIPULAÇÕES NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO ADITADO: Sistema de Amor-
tização: Tabela Price; Plano de Reajustamento: Carteira Hipotecária Men-
sal; Periodicidade do Reajuste das Prestações/Critério: Mensal; Taxa de
Juro efetiva/mensal: -1,0000%; VALOR DO ÚLTIMO ENCARGO MENSAL NOS TERMOS
DO CONTRATO ORA ADITADO NA DATA DA RENEGOCIAÇÃO: Prestação (Amortização
e Juros): R\$. 1.061,35; Seguro Morte e Ivalidez: R\$. 22,56; Seguro Danos
Físicos no Imóvel: R\$. 54,92; Tarifa de Serviços de Administração-TSA:
R\$. 0,00; Total: R\$. 1.138,83; INCORPORAÇÃO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO -

[Assinatura]

725
4

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CAJURU - SP

MATRÍCULA Nº 3594 - PÁGINA 003 DE 004

Matrícula
3.594

Ficha
02

C.N.S. nº 12.024-6

Livro Nº 2 - Registro Geral

AO SALDO DEVEDOR: Período em atraso: de 10/02/2000 a 10/06/2000; Valor dos Encargos mensais vencidos: R\$. 5.675,80; Valor dos encargos moratórios: R\$. 260,28; Valor total dos encargos vencidos: R\$. 5.936,08; VALOR EM 10/06/2000 DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO, CONSIDERANDO, QUANDO FOR O CASO, O VALOR DA INCORPORAÇÃO; R\$. 32.542,60; CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO A PARTIR DE 10/06/2000: Taxa mensal de juro efetiva: 1,0000%; Prazo de amortização: 29 meses; Forma de Amortização: Sistema de Amortização Constante-SAC; Periodicidade de reajuste das prestações: mensal; Data de vencimento da primeira prestação: 10/07/2000; Data de vencimento do contrato: 10/12/2002; Dia do mês designado para o vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor: 10; VALOR, EM 10/06/2000, DO ENCARGO MENSAL CONSIDERANDO A RENEGOCIAÇÃO DO FINANCIAMENTO: A-Valor da cota de amortização: R\$. 1.122,16; B-Valor do juro: R\$. 325,43; C-Valor do prêmio de seguro- Morte e Invalidez Permanente: R\$. 25,06; D-Valor do prêmio de seguro- Danos Físicos no Imóvel: R\$. 14,50; E-Valor da Tarifa de Serviços de Administração-TSA: R\$. 12,00; Valor total do Encargo Mensal: R\$. 1.499,15; RAZÃO DE DECRESCIMO DA PRESTAÇÃO DE JURO: R\$. 11,22; TAXA DE INSCRIÇÃO E EXPEDIENTE-TIE: R\$. 150,00. TUDO NOS TERMOS E SOB AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO, ora averbado, que foi firmado pelas partes contratantes, na presença de duas testemunhas, o qual passa a fazer parte integrante e inseparável do contrato originário; Cujo instrumento particular de aditivo foi apresentado em 03 vias, das quais fica uma arquivada nesta Serventia, na pasta nº 015 de Instr. Part., DOC. nº. 074. O Substituto do Oficial, *Spencer J. Marques* (Gilson Aparecido Marques).

AV-6/3.594 - 15/02/2.002 - ADITIVO: Por instrumento particular de Renegociação das Condições de Amortização da Dívida de Contrato de Financiamento Habitacional para adoção do Sistema de Amortização Constante-SAC e outras avenças, com forma de escritura pública, nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei nº.4380, de 21/08/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº.5049, de 29/06/66 e Decreto-Lei nº.70, de 21/11/66, datado em São Paulo-Capital, aos 10/01/2002, as partes: como CREDOR: BANCO ITAU S/A., com sede em São Paulo-SP, na Rua Boa Vista, nº.176, inscrito no CNPJ nº.60.701.190/0001-04; e, como DEVEDORES: VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA e sua mulher NEILA DO AMARAL SANTOS PEREIRA, já qualificados, ajustaram e contrataram operação de RENEGOCIAÇÃO para alteração das condições de amortização da dívida do Contrato nº.101-0477450, Objeto do R-4/M 3594, para adoção do Sistema de Amortização Constante-SAC e outras avenças, na forma seguinte: ESTIPULAÇÕES NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO ADITADO Sistema de Amortização: Tabela Price; Plano de Reajustamento: Carteira Hipotecaria Mensal CHM- Periodicidade do Reajuste das Prestações/Critério Mensal- Taxa de juro efetiva/mensal: 1,0000%; VALOR DO ÚLTIMO ENCARGO MENSAL NOS TERMOS DO CONTRATO ORA ADITADO NA DATA DA RENEGOCIAÇÃO: Prestação (Amortização e juros)- R\$. 1.452,71; Seguro Morte e invalidez- R\$. 9,27; Seguro Danos Físicos no imóvel- R\$. 14,92; Tarifa de Serviços de Administração-TSA- R\$. 12,50; Total- R\$. 1.489,40; INCORPORAÇÃO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO: AO SALDO DEVEDOR: Período em atraso de 10/10/2001 a 10/01/2002; Valor dos encargos mensais vencidos-R\$.5.958,71; Valor dos encargos moratórios- R\$. 298,24; Valor total dos encargos vencidos- R\$. 6.256,95; VALOR NESTA DATA DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO, CONSIDERANDO, QUANDO FOR O CASO, O VALOR DA INCORPORAÇÃO: R\$. 16.183,28; CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO A PARTIR DESTA DATA: Taxa mensal de juros efetivos- 1,0000%; Prazo de amortização remanescente- 10 meses; Forma de Amortização- Sistema de Amortização Constante SAC; Periodicidade de reajuste das prestações- mensal; Data de vencimento da primeira prestação- 10/02/2002; data de vencimento do contrato 10/11/2002; Dia do mês designado para o vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor- 10; VALOR NESTA DATA, DO ENCARGO MENSAL CONSIDERANDO A RENEGOCIAÇÃO DO FINANCIAMENTO: a)- Valor da cota de amortização- R\$. 1.618,33; b)- Valor do Juro- R\$. 161,83; c)- Valor do prêmio de seguro-Morte e invalidez Permanente- R\$. 12,46; d)- Valor do prêmio de seguro Danos Físicos no Imóvel- R\$. 16,00; e)- Valor da tarifa de Serviços de administração TSA- R\$. 12,30- Valor total do Encargo Mensal- continua no verso.

Oficial de Registro de Imóveis e Aneiros
Cajuru - SP

12024-6-AA 068489



CRECISP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TECNICAS

M.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

MATRÍCULA Nº 3594 - PÁGINA 004 DE 006

Matrícula

3.594

Ficha

02

Versão

Mensal- R\$. 1.820,92; RAZÃO DE DECRESCIMO DA PRESTAÇÃO DE JURO: R\$. 16,18 TAXA DE INSCRIÇÃO E EXPEDIENTE-TIE- R\$.000. TUDO NOS TERMOS E SOB AS CLAUSULAS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO, ora averbado, que foi firmado pelas partes contratantes, na presença de duas testemunhas, o qual passa a fazer parte integrante e inseparável do contrato originário; cujo instrumento particular de aditivo foi apresentado em 02 vias, à qual fica uma via arquivado nesta Serventia, na pasta nº. 018, de Instr. Part., DOC nº.005. O Escrevente Autorizado, (Adalberto Piccini).

R-7/3.594 - 14/03/2002 - **HIPOTECA EM 2º GRÁU**: Conforme escritura pública de confissão de dívida, sob garantia hipotecária, lavrada aos 12 de março de 2002 pelo Tabelião de Notas desta cidade de Cajuru-SP., Livro nº. 201, página 103, - os proprietários VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA, RG.nº. 2.716.399-SSP/SP e CIC.nº. 044.961.838/20, administrador de empresa e sua mulher NEILA DO AMARAL SANTOS PEREIRA, RG.nº. 4.811.702-SSP/SP e CIC.nº. 043.514.308/50, professora, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes a vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Sampaio Moreira, nº. 290, na qualidade de DEVEDORES, - DERAM O IMÓVEL objeto desta matrícula, EM SEGUNDA (2º) E ESPECIAL HIPOTECA, à favor do CREDOR: AMÉRICO PAULO ALVES SILVEIRA, RG.nº. 5.573.681-SSP/SP e CIC.nº. 007.496.408/98, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com REGINA ELISABETE SECAF SILVEIRA, RG.nº. 7.706.876-SSP/SP, e CIC.nº. 044.681.758/93, psicóloga, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida 5, nº. 1.415, na cidade de Orlandia-SP., em garantia e segurança de dívida no valor de R\$. 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), proveniente de diversas transações comerciais efetuadas entre as partes, que será pago dentro do prazo de vinte e quatro (24) meses, a partir do dia 12/06/2002, na cidade e comarca de Orlandia-SP., no endereço do credor, ou seja, Avenida 5, nº. 1.415; Consignando que, caso o credor tenha que recorrer ao Poder Judiciário ou administrativo, mesmo em concurso de credores ou outro processo, por mais especial que seja, para haver o pagamento de seu crédito ou a manutenção de seus direitos, os devedores se obrigam mais a lhe pagar uma multa de 10% (dez por cento) sobre o débito referido/confessado, além de pagar honorários de advogado, fixados em 20% (vinte por cento), custas processuais e outras despesas que se verificarem, inclusive correção monetária prevista em Lei, de conformidade com os índices estabelecidos pelo Governo Federal. Avaliação do Imóvel, para os efeitos do artº. 818 do Código Civil: R\$. 36.000,00. TUDO NOS TERMOS E SOB AS DEMAIS CLAUSULAS, CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO. O Oficial Substituto, (Gilson Aparecido Marques).

AV-8/3.594 - 01/12/2003 - **INDISPONIBILIDADE**: Em cumprimento ao r. ofício nº. 1602/2003, datado de 11/11/2003, devidamente assinado pelo Doutor Fernando Henrique Pinto, MMº, Juiz de Direito desta Comarca, expedido nos autos nº. 001/03- Crime Falimentar-Comarca de Cajuru-SP-AA. JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE CAJURU, e RR. ASP TRANSPORTES LTDA; DENNIS DO AMARAL SANTOS PEREIRA e LUCIANO PINTO E SILVA SANTOS PEREIRA, procedo a presente averbação para constar que, conforme r. decisão do referido Magistrado, de fls. 123/129 do citado processo, FOI DETERMINADO A INDISPONIBILIDADE do imóvel em relação ao proprietário VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA; cujo expediente fica arquivado em Cartório, na pasta nº. 011 de Instr. Juríd., DOC. nº. 023. O Preposto Designado, (Gilson Aparecido Marques). Prot.nº. 29.447, em 01/12/2003.

727/

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAJURU - S.P.

Código Nacional da Serventia: 12.024-6

MATRÍCULA
3.594

FICHA
03 frente

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

AV-9/3.594 - 08/09/2016 - PENHORA DE 100% - EXECUÇÃO CIVIL: Conforme certidão emitida pelo sistema eletrônico online; em 31/08/2016 por Carmo Aguaió, escrevente do 37º Ofício Judicial da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da ação de Execução Civil - Processo nº de ordem: 0134665-42.2003.8.26.0100, constando como **Exequente:** ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04; e como **Executado:** VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA, CPF nº 044.961.838-20, procedo a presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se **PENHORADO** nos referidos autos, para garantir dívida no valor de R\$. 166.835,72. Data do auto ou termo da penhora: 15/07/2004. Depositário: Valter Roberto dos Santos Pereira. Tal documento fica uma via arquivada na pasta de Instrumentos Jurídicos, nº 22, sob nº 36. Prenotação nº 57.553 de 31/08/2016. O Substituto do Oficial, *Gilberto* (Gilson Aparecido Marques).

Ofício de Registro de Imóveis e Anexo da comarca de Cajuru/ SP
CERTIFICO e dou fé que, além dos atos constantes da presente certidão, extraída em inteiro teor por meio reprográfico nos termos do art. 19 da lei nº 5.015/73, não consta qualquer outro ônus ou registro de citação de ações reais ou pessoais resersecutorias abrangendo o imóvel. A presente certidão é válida para os atos registrares praticados até dois dias úteis anteriores a sua emissão.

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS
CONSTAM DO RECIBO
Pedido nº 024371 - Valor da certidão: R\$ 18
Emitida às 11:27:47 - Relação nº 248/2019
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 18, "c", disp. XIV das Normas de Serviço)
SELO: 1202463C300000001167520J

Último ato: R. 09

CAJURU, 06 DE JANEIRO DE 2020

GILBERTO ANTONIO MARQUES JUNIOR - ESCRIVENTE



10

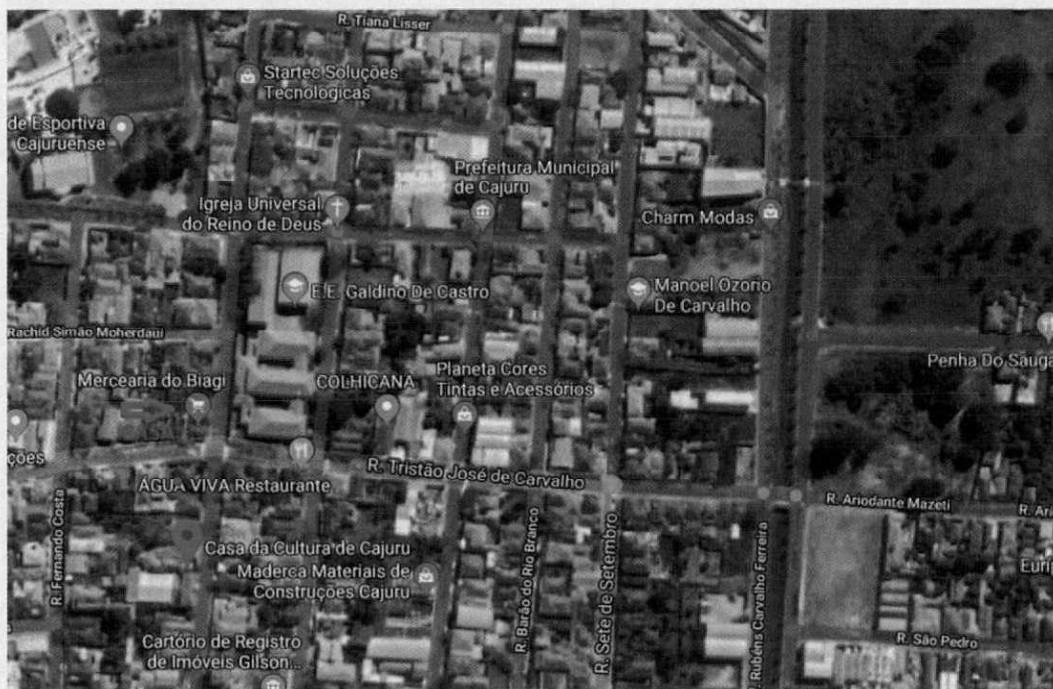
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

ANEXO V – PLANTA DE LOCAIZAÇÃO

Mapa



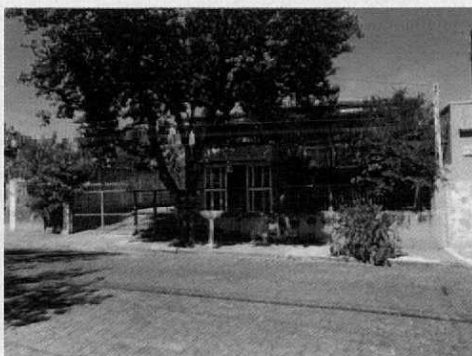
Satélite



ANEXO VI – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIADO

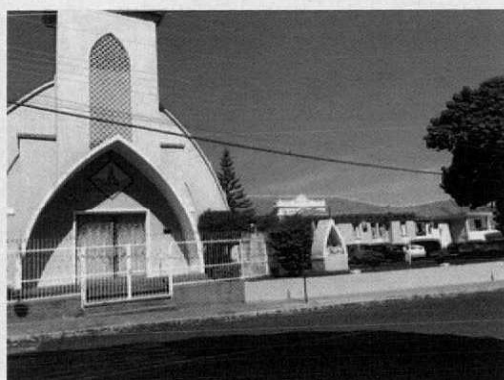
FOTOS DO IMÓVEL

FACHADA



ESCOLA ESTADUAL EM FRENTE AO IMÓVEL

HOSPITAL MUNICIPAL PRÓXIMO



ESCOLA MUNICIPAL CENTRO

PRONTO SOCORRO RUA TRANSVERSAL



Handwritten signature

fls. 746
2

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

IGREJA MATRIZ PRAÇA NO CENTRO CONTINUAÇÃO RUA DO IMÓVEL



ESCOLA MUNICIPAL PRAÇA NO CENTRO CONTINUAÇÃO RUA DO IMÓVEL



Handwritten signature

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

ANEXO VII – FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

I

FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertada pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R3”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa de imóveis, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados neste parecer técnico.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Referência – R1

Casas Cajuru SP

Casa - 198m² · 3 Quartos · 3 Vagas

Rua: Goiás , Centro, Cajuru

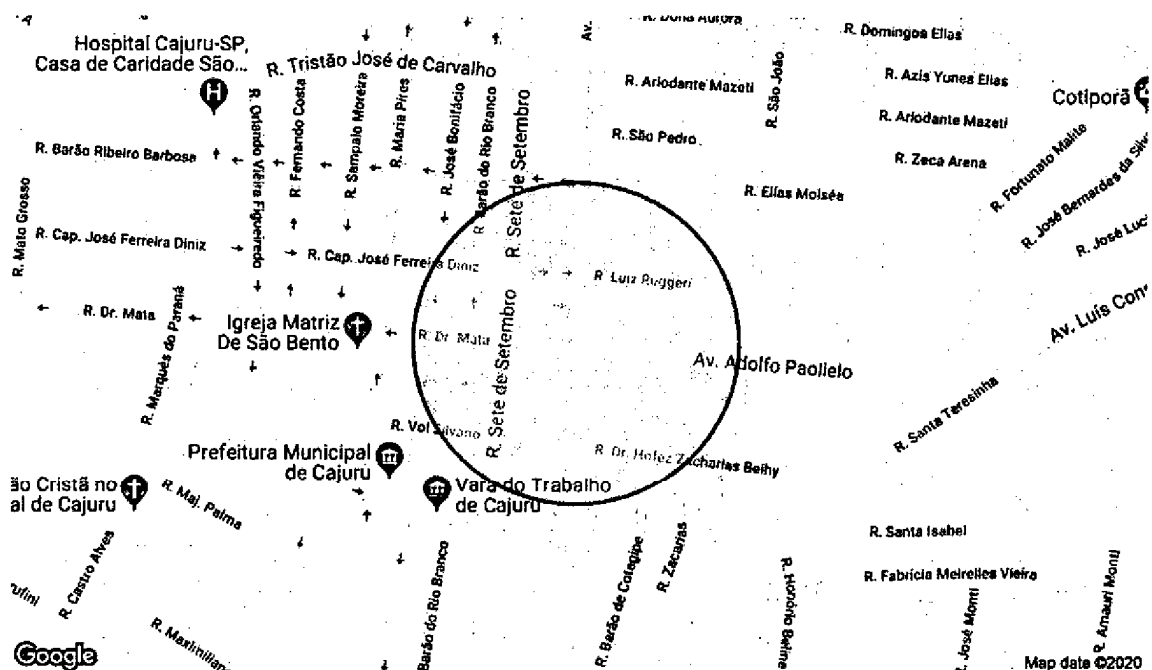
Casa - Padrão - Venda - Cajuru - Cod. 11773

Casa com 198 m² de construção, com 3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 banheiro social e 1 lavabo (todos com revestimento até o teto), área de serviço, cozinha conjugada e área de lazer gourmet, clara boia, garagem para até 3 carros, circuito interno de segurança, câmeras, alarme e cerca elétrica, sancas na sala e no quarto (suíte), churrasqueira com giragrill, ar condicionado "Split" no quarto (suíte) e na sala, nos demais quartos, escritório e copa (ventiladores de teto).

210m²	198m²	2	3	3	1
Area total	Área útil	Banheiros	Vagas	Quartos	Suíte

Localização

Rua: Goiás , Centro, Cajuru



ÍNDICE IMÓVEIS

CRECI: 20059-J

Valor: R\$ 450.000,00

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Handwritten signature

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

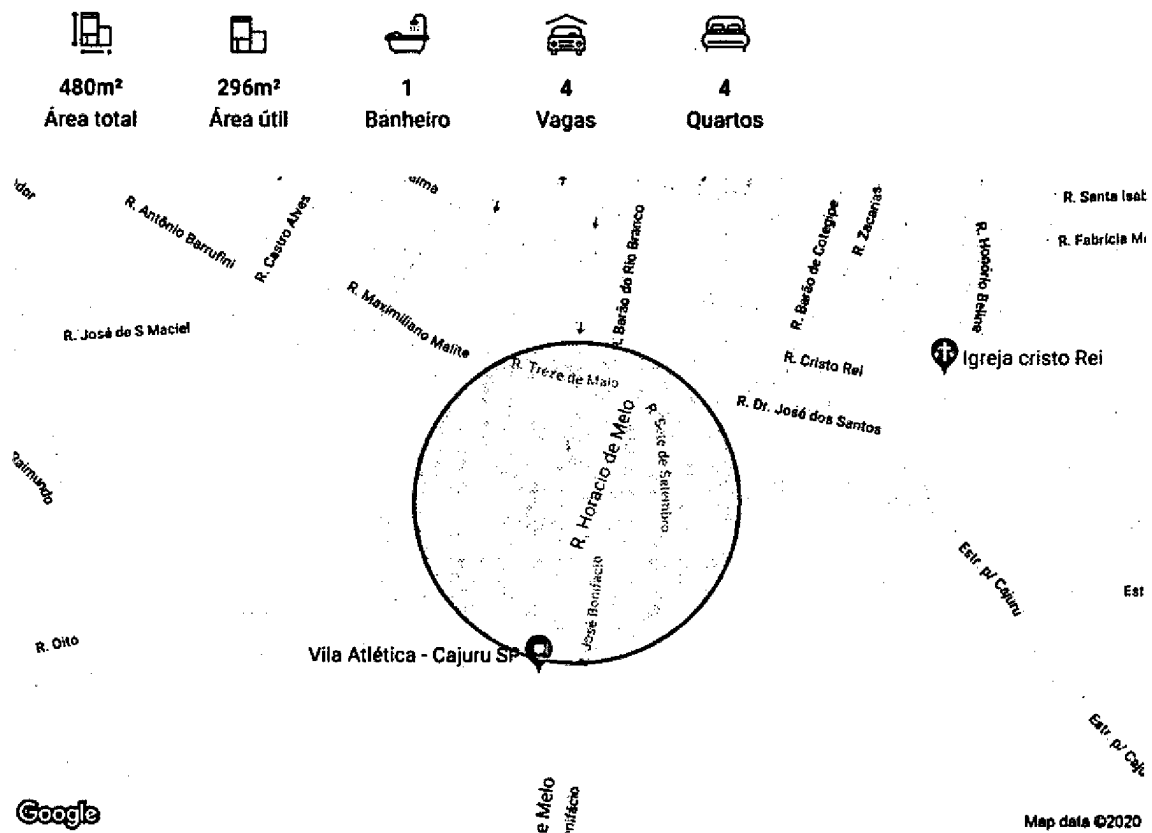
Referência – R2

Casa · 296m² · 4 Quartos · 4 Vagas

Rua José Bonifácio , Centro, Cajuru

Casa muito bem localizada, 4 quadras do centro, próxima de mercado, padaria, farmácia e etc

Áreas Privativas: Churrasqueira, Varanda e Despensa.



SORDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

CRECI: 25997-J

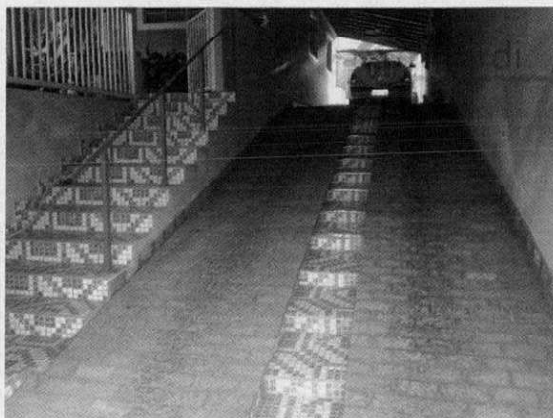
Valor: R\$ 450.000,00

IPTU: 500,00

Handwritten signature

735

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Handwritten signature

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM


Referência – R3


Casa com 4 Quartos à Venda, 200 m²


Rua Roberto Luís da Silva - Jardim Novo Cajuru, Cajuru - SP


Linda casa para venda em Cajuru no bairro Jd Nova Cajuru, 4 dormitórios sendo 1 suíte, varanda gourmet em 282 m² de área total.

4 dormitórios sendo 1 suíte com hidromassagem, sala de TV, 1 sala de Jantar, 3 banheiros, Cozinha completa, Varanda Gourmet (churrasqueira e Chuveirão), Lavanderia, Aquecedor solar, alarme, cerca elétrica, e portões eletrônicos, casa rica em madeira, Deck maravilhoso com iluminação no jardim e irrigação, pisos em Madeira e Porcelanato, edícula com banheiro e quarto despensa, 2 vagas de garagem.

 195m²

 4 quartos

 3 banheiros
1 suíte

 2 vagas

Área do Terreno 282 m²

Área construída 200 m²

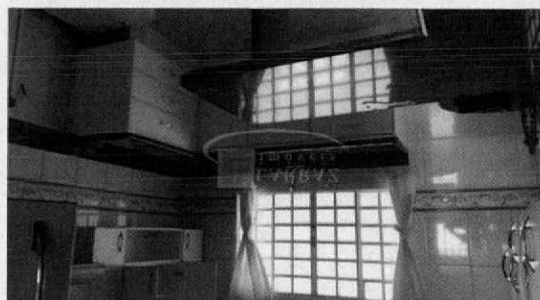
Larraz Imóveis Ltda – ME

CRECI: 30352-J

Valor: R\$ 370.000,00

737
7

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



lj

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

ANEXO VIII – ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação;

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

Art. – Artigo;

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

NBR - Normas Brasileiras;

M² - Metro quadrado;

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano;

R – Referenciais;

V.V - Valor de venda;

V.L - Valor da locação;

A. T.C - Área Total construída **A. T. T** - Área Total do Terreno;

A. T. T - Área Total do Terreno **AT** - Área do terreno;

C.M² - Custo por metro quadrado;

V.G.V ou **V.G.L** - Valor global da venda ou locação;

V.M - Valor médio **TG** - Total Geral **MG** - Média geral;

TG - Total Geral;

MG - Média geral;

I.A.C - Idade aparente da construção;

DTC – Depreciação por Tempo de Construção;

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

739

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

**ANEXO IX
CURRICULUM DO CORRETOR**

ALAIR JORGE CYRINO DO AMARAL ☒
Creci 131.541-F
(11) 94996-7993

Rua Doutor Artur Bernardes, 237 – Jd Sta Francisca
CEP: 07013-030 - Guarulhos / SP
alair@creci.org.br

RESUMO DE QUALIFICAÇÕES

Avaliador de imóveis, especialista credenciada pelo CRECISP, Perito Judicial de Imóveis, especialista na realização de Laudos Periciais de valoração imobiliária para constituição de garantias, vendas, desdobro, alienação fiduciária dentre outros.

Mediação, Conciliação e arbitragem na Gestão de Conflitos em Negociações Financeiras e Controle de Contratos e processos imobiliários.

Atuação em segmentos diversos, orientados, principalmente, para áreas de Planejamento, finanças, Tecnologia de Informações, Imóveis, comercial e sistemas ERP.

Conhecimentos adicionais, de Controladoria, Orçamento, Custos, Auditoria, Telecomunicações e Logística, decorrentes de formação educacional ou atividades específicas.

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Universidade Mackenzie – Engenharia;
USP – FEA - Mestrado em Finanças, Contabilidade e Ciências Atuariais;
Faculdade de São Paulo – Pedagogia e Licenciatura Plena em Matemática.

CURSOS DE APERFEIÇOAMENTO PROFISSIONAL

- Curso de Avaliador de Imóveis – PROECCI – CRECISP;
- Curso de Perito Judicial – PROECCI – CRECISP;
- TTI – SEBRAE – SP;
- Matemática Financeira;
- Gestão de Projetos – GPA;
- Capacitador e Multiplicador Interno – GPA;
- Neolinguística – Comunicação / Expressão Verbal – Instituto Reinaldo Passadori;
- Custos e Rentabilidade – Instituto Brasileiro de ciências Bancárias – FEBRABAN;
- Rentabilidade, Custos e Desempenho de Instituições Bancárias – COM;
- Análise Técnica – BOVESPA;
- Seguros – Marítima, Porto Seguro;
- Sistemas Especialistas - IBM;
- Banco de Dados Relacional - IBM;
- Mercado de Capitais – BM&F;
- Futuros – BM&F.

IDIOMAS

- ✓ Inglês – Fluente;
- ✓ Espanhol – Intermediário;
- ✓ Francês – conhecimento.



CRECISP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

Handwritten signature

760
4

Avaliação nº 02

1
—
741
2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM – JJCG 005 - 01/2.020

Imóvel Avaliando: Um Imóvel Residencial localizado na cidade de Cajuru - SP.
Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel

JEFFERSON JUNIOR COSTA GOBBO
CRECI Nº 186654-F

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Sumário

2
7/42
4

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	3
Vistoria	3
Valor do imóvel avaliando	5
Conclusão	5
Anexos	6

Jefferson

743
✓

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente PTAM- Parecer Técnico é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Comercialização.

Este Parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (O.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (O.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (O.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração, com base na ABNT-NBR- 14653/1/2.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade do Sr. Valter Roberto dos Santos Pereira, CPF/MF: 044.961.838-20, e RG 2.716.399-4 SSP/SP, está localizado a Praça Joaquim Cândido Garcia, Nº 290 – Cajurú/SP, e tem como número de matrícula 3.594 no Cartório do 1º Ofício de Justiça e Anexos de Cajurú/SP.

CONTEXTO

O imóvel avaliando localiza-se em área privilegiada, com fácil acesso ao centro da cidade de Cajurú - SP, área de grande circulação de pessoas também consideradas como área nobre, ótimo para comercio e residências em convivência harmoniosa. Tendo em seu entorno grande variedade de comercio, inclusive agencias do Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú Unibanco, Santander e Bradesco, podemos citar, vizinho de vários supermercados e varejo da cidade, atraindo centenas de pessoas diariamente, aproximadamente 200 metros da lotérica, loja de móveis, roupas, farmácia, dentre outros, o que torna este o melhor ambiente disponível na cidade para residir ou investir.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na cidade, e as informações do setor Imobiliário da Prefeitura Municipal de Cajurú - SP e circunvizinhas são constantes a procura por imóveis semelhantes, o que torna a sua comercialização ou locação rápida e fácil.

METODOLOGIA UTILIZADA

4

Para a realização do presente trabalho utilizou-se a **Avaliação Direta de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando será atribuído de acordo com sua localização e seu entorno, sempre tomando como base a realidade Mercadológica do local e do momento.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 (cinco) valores nas Imobiliárias da cidade e circunvizinhas, de acordo com ofertas e transações, e nas características do imóvel descrito, ou seja, área de terreno, infraestrutura do local, estado de conservação dos imóveis e sua localização, após ponderação foram utilizados apenas 3 (três), que são estes os mais próximos do avaliando, enumerados a seguir, cujas características igualam-se ao imóvel avaliando.

Nº	CIDADE	FONTE	VALOR	Área	Valor M ² T
3	CAJURÚ	MARTINELLI	380.000,00	195	1.948,72
2	CAJURÚ	PLANTEL IMÓVEIS	500.000,00	300	1.666,67
1	RIBEIRÃO PRETO	RIBEIRO IMÓVEIS	240.000,00	166	1.445,78

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores comparativos pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{1.948,72 + 1.666,67 + 1.445,78}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = 1.687,06$$

Logo teremos:

Metragem total da área de construção (150 m²) x Valor médio do m² (R\$ 1.687,06)

VALOR INICIAL DO IMÓVEL = R\$ 253.059,00



Valorização

Após a evolução dos cálculos, torna-se necessário aplicar uma valorização de 10 % no valor final do imóvel, devido aos imóveis comparativos não possuírem as mesmas idades e padrões construtivos do avaliando e localização diferenciada.

Valor de Venda do Imóvel + Fator de Valorização = Valor atual de Venda.

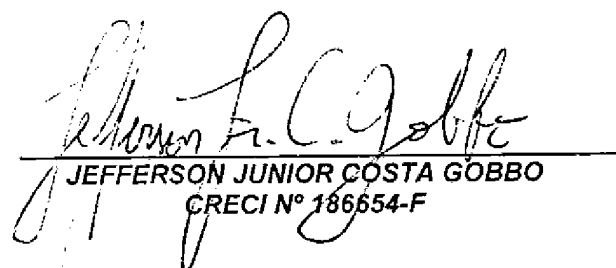
R\$ 253.059,00 + 10% = R\$ 278.364,90

Valor do Imóvel Avaliando: R\$ 278.364,90

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa e inoveis e natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando a Avaliação Direta 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, foram cumpridos todos os quesitos estabelecidos na NBR 14.653/2 da ABNT, conclui-se que, o valor de mercado para comercialização do imóvel em questão é de **R\$ 278.364,90 (Duzentos e setenta e oito Mil trezentos e sessenta e quatro Reais e noventa centavos)**. Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 264.446,66 (Duzentos e sessenta e quatro Mil e quatrocentos e quarenta e seis Reais e sessenta e seis centavos) e o Máximo de R\$ 292.283,15 (Duzentos e noventa e dois Mil e duzentos e oitenta e três Reais e quinze centavos).

Cajuru - SP, 15 de janeiro de 2020.


JEFFERSON JUNIOR COSTA GOBBO
CRECI Nº 186654-F

ANEXOS

Relatório fotográfico do Imóvel
Avaliando.
Relatório Fotográfico dos Imóveis
Comparativos
Matricula.
IPTU

Relatório fotográfico do Imóvel Avaliando.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel com dois quartos, banheiro social, um quarto com suíte, sala de jantar, espaço de estar, copa e cozinha com armários, 4 vagas de garagem sendo uma coberta e lavanderia, edificação no quintal com dois quartos fechados e um aberto com fogão a lenha. Plantas frutíferas no amplo quintal e acesso através de corredor lateral independente. Construção realizada em alvenaria e cobertura com telhas de barro em regular estado de conservação. Quartos com piso de tacos em madeira, banheiros e cozinha em revestimento de cerâmica.



Jefferson

767

Relatório fotográfico dos imóveis comparativos.

Imóvel Referência 1

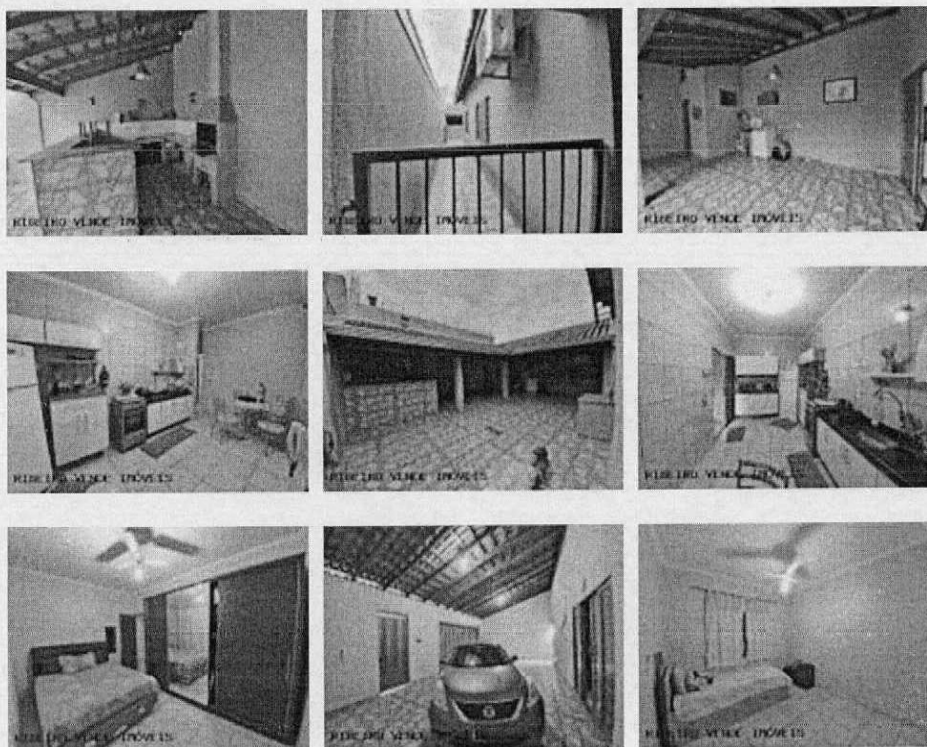
Casa para Venda, Ribeirão Preto / SP, bairro JARDIM DOUTOR PAULO GOMES ROMEIO.

Descrição

Casa com 2 dormitórios, 2 banheiros, 3 garagens, área total 200,00 m², **área construída 166,00 m²**

Terreno Frente: 10,00 Metros; Terreno Fundo: 20,00 Metros.

Valor: R\$ 240.000,00 - RIBEIRO VENDE IMÓVEIS - ARARAQUARA SP
CRECISP 142538-F - 2ª REGIÃO - SP



Casa muito nova com 2 dormitórios, sala com jardim de inverno, banheiro social, cozinha com armários, lavanderia, varanda gourmet com churrasqueira e banheiro (exclusivo para a área de lazer) quintal, interfone, portão basculante com motor, 3 vagas de garagem, a construção está edificada em um terreno de 200m².

748

Imóvel Referência 2

Casa para Venda, Rua Cássia dos Coqueiros – Jd Maria Tereza

Cajuru – SP

Descrição

Ótima casa em Cajuru – SP, com 04 dormitórios, sendo 01 suíte com armários, 02 salas, 04 banheiros, 02 cozinhas, área de serviço, quintal, varanda, despensa, 04 vagas de garagens cobertas, ricas em armários.

A.T. 360 m² e A.U. 300 m².

Valor: R\$ 500.000,00 - Plantel Imóveis - Creci: 003741-J - 2ª REGIÃO – SP



Gobbo

749

Imóvel Referência 3

9

Registro do Imóvel

Casa para Venda, Rua Roberto Luís da Silva - Nova Cajuru, Cajuru - SP.

Descrição

Área útil: 195 m², 4 quartos, 2 vagas, 3 banheiros.

Valor: R\$ 380.000 - MARTINELLI IMOB. E CONS. LTDA- Creci: 22285- J - 2ª REGIÃO - SP

Casa térrea, 4 dormitórios sendo 1 suíte com armário e hidro, banheiro social, sala, lavabo, cozinha e área de serviço planejadas, despensa, dormitório de serviço, churrasqueira, 2 vagas cobertas, excelente localização, Churrasqueira, Cozinha Planejada, Sala de Jantar.



750
2/

Registro de imóvel



Cartório do 1.º Ofício de Justiça e Anexos

CAJURU - SP

C.N.S. nº 12.024-6

MATRÍCULA Nº 1534 - FOLHA 001 DE 001

MATRÍCULA

3.594

FOLHA

01

Livro N.º 2 - Registro Geral

15 de fevereiro de 1984.

IMÓVEL: Uma casa de morada, e respectivo terreno, situadas nesta cidade de Cajuru, a Praça Joaquim Cândido Garcia, nº 290; sendo a casa construída de tijolos, coberta de telhas, com 05 (seis) cômodos apropriados em parte, afastada do alinhamento e o terreno que mede 13,00 (treze) metros de frente para a Praça Joaquim Cândido Garcia; 13,00 (treze) metros, nas fundas, e 25,00 (vinte e cinco) metros, do lado direito, onde confronta com Ricarte Carlos Lucia e João Geraldo Vieira, este último, sucessor de Luiz Carlos Vieira; e, 25,00 (vinte e cinco) metros, do lado esquerdo, onde confronta com Milton de Carvalho; sua total de 325,00 metros quadrados, e encontra-se sob o registro nº 001.022.095.013.000.010.-

PROPRIETÁRIO: SEBASTIÃO CASSIO DA SILVA, RG nº 7.674.534-SP e CPF nº 194.715.168/00, brasileiro, solteiro, color, motorista, residente e domiciliado nesta cidade; **CONJUGES:** Cassio Moreira nº 1.059.- **REGISTRO ANTERIOR:** nº 3.594, Livro nº 02, O Oficial Maior, - - -

A-1-3.594 - 15/02/1984 - TRANSMISSÃO: SEBASTIÃO CASSIO DA SILVA, solteiro maior, acima qualificado. **ADQUIRENTE:** ANTONIO RODRIGUES, RG nº 4.893.916-SP e CPF nº 155.692.178/00, brasileiro, funcionário público municipal aposentado, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **ERABELLA CONSTANÇAO RODRIGUES**, residente e domiciliado nesta cidade, a Praça Joaquim Cândido Garcia nº 290. **COMISSÃO FUNDADA:** Escritura de 18/01/1984, do 2º Cartório de Notas desta cidade de Cajuru, livro nº 139, fls. 11. **VALOR:** Cr\$2.000.000,00 (dois milhões de cruzados). **Outro Valor:** Cr\$2.772,00 - - -

A-2-3.594 - 03/10/1986 - TRANSMISSÃO: ANTONIO RODRIGUES, RG nº 4.893.916-SP, aposentado e sua mulher **ERABELLA CONSTANÇAO RODRIGUES**, RG nº 20.721.822-SP, do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, CPF em conjunto nº 155.692.178/00, residentes e domiciliados nesta cidade, a Praça Joaquim Cândido Garcia n. 290. **ADQUIRENTE:** **VALTER ROBERTO DOS SANTOS FERREIRA**, RG nº 2.716.399-SP e CPF nº 000.961.-/338/20, bancário, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **NELIA DO AMARAL DOS SANTOS FERREIRA**, residente e domiciliada a rua Pedroze Alvaronga nº 345, apto. 161- São Paulo-Capital. **COMISSÃO FUNDADA:** do imóvel acima matriculado. Escritura de 02/10/1986, do 2º Cartório de Notas, desta cidade de Cajuru, livro nº 152, fls. 069. **VALOR:** Cr\$700.000,00 (setecentos mil cruzados), representada por uma nota promissória, emitida na data da escritura pelo comprador, a favor do vendedor varso, com vencimento para o dia 02/11/1986, a qual fica vinculada na escritura constante deste registro, com a cláusula "PRO-SOLVENDO". Registro anterior nº 3.594. **Outro Valor:** Cr\$4.021,90- Est. Cz. - - -

AV-3-3.594 - 12/01/1.987 - A Nota Promissória do valor de Cr\$. 200.000,00 (Duzentos mil cruzados), emitida em 02/10/1.986 por **VALTER ROBERTO DOS SANTOS FERREIRA** a favor do Sr. ANTONIO RODRIGUES, e vencida em 02/11/1986, a qual ficou vinculada na escritura constante do registro acima nº. A-2-3.594, foi quitada pelo Sr. ANTONIO RODRIGUES em data de 07/11/1986, conforme recibo no verso da mesma. O Oficial Maior, - - -

Handwritten signature

3.594

01

VERSO

11

R-4-3.594 - 25/05/1.992 - **HIPOTECA - CRÉDITO**: - BANCO ITAÚ S/A., atual de nomeação de Banco Itaú S/A - Banco Comercial, de Investimento, de Crédito ao Consumidor e de Crédito Imobiliário, conforme AGDO de 27/03/89, registrada na JUCESP sob nº. 742.325, sucessor por incorporação de Itaú S/A - Crédito Imobiliário, conforme LCO de 22/12/88, registrada na - / JUCESP sob nº. 698.550, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Boa Vista nº. 176, inscrito no CGC/MF. sob nº. 60.701.190/0001-04. - **DEVEDORES**: - VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA, bancário e sua mulher NEILA DO AMARAL SANTOS PEREIRA, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº. 6.515/77, possuidores das Cédulas de Identidade RE nºs. 2.716.399-SP, e 4.811.702-SP, respectivamente, inscritos no CPF nºs. 044.961.238/20, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Jesuino Arruda, nº. 901, apto. 51. - **TÍTULO**: - PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA do imóvel retro matriculado. - **FORMA DO TÍTULO**: - Instrumento Particular com força de escritura pública, nos termos do artº. 61 e parágrafos da Lei nº. 4.380, de 21/08/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 5.049, de 29/06/66 e artigos 24 e 44 do Decreto-Lei nº. 70, de 21/11/66, de substituição de garantia hipotecária, assinado em 11/05/1992, com ratificação do Instrumento Particular de mútuo em dinheiro para construção e/ou reforma de unidade habitacional, garantia hipotecária e outras avenças, datado de 14/10/87. - **AVALIACÃO DO IMÓVEL**: - Cr\$. 120.000.000,00 (Cento e vinte milhões de cruzados). - **CONSTA DO INSTRUMENTO**, que os devedores reconhecem e confessam dever ao CREDOR a importância de Cr\$. 84.555.735,20 (oitenta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e trinta e cinco cruzados e vinte centavos), apurada em 11/05/92, e que deram o imóvel da presente matrícula, em hipoteca ao CREDOR, em garantia das obrigações assumidas no Contrato de 14/10/87, firmado entre eles, com o objetivo de substituir a garantia hipotecária registrada sob nº. 03, na matrícula nº. 47.443 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-Capital; hipoteca esta (R-4-M.3594) que permanecerá em vigor o tempo necessário ao completo pagamento e cumprimento de todas as obrigações assumidas com Contrato anteriormente firmado. - **Detais** cláusulas, condições e obrigações, constantes do referido instrumento, que fica usa via arquivada neste Cartório, em pasta própria. Registro anterior nº. R-2-M.3594. - Dou fé. O Oficial Maior, *[Assinatura]*. (Gilson Aparecido Marques) - **ENCLS**: - Cr\$. 204.721,30 - **VALOR** Cr\$. 55.271,99 - **P. Cr\$.** 40.942,22 -

AV-5/3.594 - 16/01/2001 - **ADITIVO**: Por Instrumento Particular de Renegociação das Condições de Amortização da Dívida de Contrato de Financiamento Habitacional para Adoção de Sistema de Amortização Constante-SAC e Outras Avenças, com forma de escritura pública, nos termos do artº. 61 e parágrafos da Lei nº. 4.380, de 21/08/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 5.049, de 29/06/66 e Decreto-Lei nº. 70, de 21/11/66, datado em São Paulo-Capital, aos 16 de Junho de 2000, as partes: como CREDOR: BANCO ITAÚ S/A., com sede em São Paulo-SP., na Rua Boa Vista, nº. 176, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.701.190/0001-04; e, como DEVEDORES: VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA e sua mulher NEILA DO AMARAL SANTOS PEREIRA, já qualificados, ajustaram e contrataram operação de RENEGOCIAÇÃO para alteração das condições de amortização da dívida do Contrato nº. 101-0477450, objeto do "R-4/3594", para adoção do Sistema de Amortização Constante-SAC e outras avenças, na forma seguinte: **ESTIPULAÇÕES NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO ADITADO**: Sistema de Amortização: Tabela Price; Plano de Reajustamento: Carteira Hipotecária Mensal; Periodicidade do Reajuste das Prestações/Critério: Mensal; Taxa de Juro efetiva/mensal: 1,00001; - **VALOR DO ÚLTIMO ENCARGO MENSAL NOS TERMOS DO CONTRATO ORA ADITADO NA DATA DA RENEGOCIAÇÃO**: Prestação (Amortização e Juros): R\$. 1.061,35; Seguro Morte e Invalida: R\$. 22,56; Seguro Danos Físicos no Imóvel: R\$. 54,92; Tarifa de Serviços de Administração-TSA: R\$. 0,00; Total: R\$. 1.138,83; **INCORPORAÇÃO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO** -

[Assinatura]

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CAJURU - SP

Matrícula	Ficha
3.594	02

Livro Nº 2 - Registro Geral C.N.S. nº 12.024-6

AO SALDO DEVEDOR; Período em atraso: de 10/02/2000 a 10/06/2000; Valor dos Encargos Mensais vencidos: R\$. 3.675,80; Valor dos encargos moratórios: R\$ 260,28; Valor total dos encargos vencidos: R\$. 5.936,08; VALOR EM 10/06/2000 DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO, CONSIDERANDO, QUANDO FOR O CASO, O VALOR DA INCORPORAÇÃO: R\$. 31.542,60; CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO A PARTIR DE 10/06/2000: Taxa mensal de juro efetiva: 1,0000%; Prazo de amortização: 79 meses; Forma de Amortização: Sistema de Amortização Constante-SAC; Periodicidade de reajuste das prestações: mensal; Data de vencimento da primeira prestação: 10/07/2000; Data de vencimento do contrato: 10/12/2002; Dia do mês designado para o vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor: 10; VALOR, EM 10/06/2000, DO ENCARGO MENSAL CONSIDERANDO A RENEGOCIAÇÃO DO FINANCIAMENTO: A-Valor da cota de amortização: R\$. 1.122,16; B-Valor do juro: R\$. 375,43; C-Valor do prêmio de seguro- Morte e Invalidiz/Permanente: R\$. 25,06; D-Valor do prêmio de seguro- Danos Físicos no Imóvel: R\$. 14,50; E-Valor da Tarifa de Serviços de Administração-TSA: R\$. 12,00; Valor total do Encargo Mensal: R\$. 1.499,15; RAZÃO DE DEPRESCIMO DA PRESTAÇÃO DE JURO: R\$. 11,22; TAXA DE INSCRIÇÃO E EXPEDIENTE-TIE: R\$. 150,00. TODO NOS TERMOS E SOB AS CLAUSULAS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO, ora averbado, que foi firmado pelas partes contratantes, na presença de duas testemunhas, o qual passa a fazer parte integrante e inseparável do contrato originário; cujo instrumento particular de aditivo foi apresentado em 03 vias, das quais fica uma arquivada nesta Serventia, na pasta nº 015 de Instr. Part., DOC. nº. 074. O Substituto do Oficial, *Gilson Aparecido Marques*, (Gilson Aparecido Marques).


AV-6/3.594 - 15/02/2.002 - ADITIVO: Por instrumento particular de Renegociação das Condições de Amortização da Dívida de Contrato de Financiamento Habitacional para adoção do Sistema de Amortização Constante-SAC e outras avenças, com forma de escritura pública, nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei nº.4380, de 21/08/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº.5049, de 29/06/66 e Decreto-Lei nº.70, de 21/11/66, datado em São Paulo-Capital, aos 10/01/2002, as partes, como CREDOR: BANCO ITAU S/A., com sede em São Paulo-SP, na Rua Boa Vista, nº.176, inscrito no CNPJ nº.60.701.190/0001-04; e, como DEVEDORES: VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA e sua mulher NEILA DO AMARAL SANTOS PEREIRA, já qualificadas, ajustaram e contrataram operação de RENEGOCIAÇÃO para alteração das condições de amortização da dívida do Contrato nº.101-0477450, Objeto do R-4/M 3594, para adoção do Sistema de Amortização Constante-SAC e outras avenças, na forma seguinte: ESTIPULAÇÕES NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO ADITADO Sistema de Amortização: Tabela Price; Plano de Reajustamento: Carteira Hipotecária Mensal CRM- Periodicidade do Reajuste das Prestações/Critério Mensal- Taxa de juro efetiva/mensal: 1,0000%; VALOR DO ÚLTIMO ENCARGO MENSAL NOS TERMOS DO CONTRATO ORA ADITADO NA DATA DA RENEGOCIAÇÃO: Prestação (Amortização e juros)- R\$. 1.452,71; Seguro Morte e Invalidiz- R\$. 9,27; Seguro Danos Físicos no imóvel- R\$. 14,92; Tarifa de Serviços de Administração-TSA- R\$. 12,50; Total- R\$. 1.489,40; INCORPORAÇÃO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO; AO SALDO DEVEDOR: Período em atraso de 10/10/2001 a 10/01/2002; - Valor dos encargos mensais vencidos-R\$.5.958,71; Valor dos encargos moratórios- R\$. 298,24; Valor total dos encargos vencidos- R\$. 6.256,95; VALOR NESTA DATA DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO, CONSIDERANDO, QUANDO FOR O CASO, O VALOR DA INCORPORAÇÃO: R\$. 16.181,28; CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO A PARTIR DESTA DATA: Taxa mensal de juros efetivos- 1,0000%; Prazo de amortização remanescente- 10 meses; Forma de Amortização- Sistema de Amortização Constante SAC; Periodicidade de reajuste das prestações- mensal; Data de vencimento da primeira prestação- 10/02/2002; data de vencimento do contrato 10/11/2002; Dia do mês designado para o vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor- 10; VALOR NESTA DATA, DO ENCARGO MENSAL CONSIDERANDO A RENEGOCIAÇÃO DO FINANCIAMENTO: a)- Valor da cota de amortização- R\$. 1.618,33; b)- Valor do Juro- R\$. 161,83; c)- Valor do prêmio de seguro-Morte e Invalidiz Permanente- R\$. 12,46; d)- Valor do prêmio de seguro Danos Físicos no Imóvel- R\$. 16,00; e)- Valor da tarifa de Serviços de administração TSA- R\$. 12,30- Valor total do Encargo Mensal- continua no verso.


12024-6-AA 068489

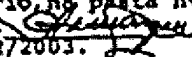
Gilson

Matrícula
3.594

Ficha
02
Verso

Mensal- R\$. 1.820,92; RAZÃO DE DECRESCIMO DA PRESTAÇÃO DE JURO: R\$. 16,18
TAXA DE INSCRIÇÃO E EXPEDIENTE-TIE- R\$.000. TUDO NOS TERMOS E SOB AS CLAU-
SULAS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO, ora --
averbado, que foi firmado pelas partes contratantes, na presença de duas-
testemunhas, o qual passa a fazer parte integrante e inseparável do con-
trato originário; Cujo instrumento particular de aditivo foi apresentado-
em 02 vias, à qual fica uma via arquivado nesta Serventia, na pasta nº.--
018, de Instr. Part., DOC nº.005. O Escrevente Autorizado, 
(Adalberto Piccini).

R-7/3.594 - 14/03/2002 - HIPOTECA EM 2º GRÁU: Conforme escritura pública-
de confissão de dívida, sob garantia hipotecária, lavrada nos
12 de março de 2002 pelo Tabelião de Notas desta cidade de Cajuru-SP., li-
vro nº. 201, página 103, - os proprietários VALTER ROBERTO DOS SANTOS PE-
REIRA, RG.nº. 2.716.399-SSP/SP, e CIC.nº. 044.961.838/20, administrador -
de empresa e sua mulher NEILA DO AMARAL SANTOS PEREIRA, RG.nº. 4.811.702-
SSP/SP, e CIC.nº. 043.514.308/50, professora, ambos brasileiros, casadou-
sob o regime da comunhão universal de bens, antes a vigência da Lei nº.-
6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Sarpalo Moreira,
nº. 290, na qualidade de DEVEDORES, - DERAM O IMÓVEL objeto desta matricu-
la, EM SEGUNDA (2ª) E ESPECIAL HIPOTECA, à favor do CREDOR: AMÉRICO -
PAULO ALVES SILVEIRA, RG.nº. 5.573.581-SSP/SP e CIC.nº. 007.496.408/93, -
empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da
Lei 6.515/77, com REGINA ELISABETE SECAY SILVEIRA, RG.nº. 7.706.876-SS-
P/SP, e CIC.nº. 044.681.758/93, psicóloga, ambos brasileiros, residentes e
domiciliados na Avenida 5, nº. 1.415, na cidade de Orlândia-SP., em ga-
rantia e segurança de dívida no valor de R\$. 75.000,00 (setenta e cinco -
mil reais), proveniente de diversas transações comerciais efetuadas entre
as partes, que será pago dentro do prazo de vinte e quatro (24) meses, a
partir do dia 12/06/2002, na cidade e comarca de Orlândia-SP., no endere-
ço do credor, ou seja, Avenida 5, nº. 1.415; Consignando que, caso o cre-
dor tenha que recorrer ao Poder Judiciário ou administrativo, mesmo em -
concurso de credores ou outro processo, por mais especial que seja, para
haver o pagamento de seu crédito ou a manutenção de seus direitos, os de-
vedores se obrigam mais a lhe pagar uma multa de 10% (dez por cento) so-
bre o débito referido/confessado, além de pagar honorários de advogado, -
fixados em 20% (vinte por cento), custas processuais e outras despesas -
que se verificarem, inclusive correção monetária prevista em Lei, de con-
formidade com os índices estabelecidos pelo Governo Federal. Avaliação -
do imóvel, para os efeitos do artº. 818 do Código Civil: R\$. 36.000,00. -
TUDO NOS TERMOS E SOB AS DEUAIS CLAUSULAS, CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES CONSTAN-
TES DO TÍTULO. O Oficial Substituto,  (Gilson Aparecido
Marques).

AV-8/3.594 - 01/12/2003 - INDISPONIBILIDADE: Em cumprimento ao r. ofício
nº. 1602/2003, datado de 11/11/2003, devidamente assinado -
pelo Doutor Fernando Henrique Pinto, nºº. Juiz de Direito desta Comarca,
expedido nos autos nº. 001/03- Crim Falcimentar-Comarca de Cajuru-SP-AA.
JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE CAJURU, e RR. ASP TRANSPORTES LTDA; DENNIS
DO AMARAL SANTOS PEREIRA e LUCIANO PINTO E SILVA SANTOS PEREIRA, procedo
a presente averbação para constar que, conforme r. decisão do referido -
Magistrado, de fls. 123/129 do citado processo, FOI DETERMINADO A INDIS-
PONIBILIDADE do imóvel em relação ao proprietário VALTER ROBERTO DOS SAN-
TOS PEREIRA; Cujo expediente fica arquivado em Cartório, na pasta nº. 011
de Instr. Juríd., DOC. nº. 023. O Proposto Designado,  -
(Gilson Aparecido Marques). Prot.nº. 29.447, em 01/12/2003.





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAJURU - S.P.

Código Nacional da Serventia: 12.024-4

MATRÍCULA
3.594

FICHA
03 frente

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

AV-9/3.594 - 08/09/2016 - PENHORA DE 100% - EXECUÇÃO CIVIL: Conforme certidão emitida pelo sistema eletrônico online, em 31/08/2016 por Carmo Aguado, escrevente do 37º Ofício Judicial da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da ação de Execução Civil - Processo nº de ordem: 0134665-42.2003.8.26.0100, constando como **Exequente:** ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04; e como **Executado:** VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA, CPF nº 044.981.838-20, procedo a presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se **PENHORADO** nos referidos autos, para garantir dívida no valor de R\$. 166.835,72. Data do auto ou termo da penhora: 15/07/2004. Depositário: Valtter Roberto dos Santos Pereira. Tal documento fica uma via arquivada na pasta de Instrumentos Jurídicos nº 22, sob nº 36. Prenotação nº 57.553 de 31/08/2016. O Substituto do Oficial, Gilson Aparecido Marques (Gilson Aparecido Marques).

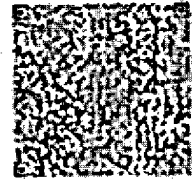
Ofício do Registro de Imóveis - Anexo da Comarca de Cajuru/ SP
CERTIFICADO e dos 16 que, após das três cópias do presente
certidão, entregue em inteiro teor por meio eletrônico nos
termos do art. 19 da Lei nº 8.212/91, não consta qualquer
outro caso de registro de citação de nome ou penhora
responsabilidades abrangendo o imóvel. A presente certidão é
válida para os atos registrais praticados até data desta sem
anterioridade a sua emissão.

CITADO em: R. 09

CAJURU, 04 DE SETEMBRO DE 2016

CELEBRATO ANTONIO DE SAUS - OFICIAL - ESCRIVÃO

EVENTUAIS CUSTAS E EMPLACEMENTOS
CONSTAM DO RECIBO
Pedido nº 024371 - Valor da certidão: R\$. 12
Emissão de 11:27:07 - Data de 04/09/2016
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente notariais:
Item 15, "c", cap. XIV das Normas de Serviço
deleg: 1202463000000031167528J



IPTU

Emitido pela Prefeitura de Cajuru / SP

Imóvel 0092301 inscrição 11219000701 Ult. Alteração 01/02/2019 |

| Proprietário VALTER ROBERTODOS SANTOS PEREIRA

| C.G.C 044.961.838-20 RG.2.716.399 Telefone ()

| Compromissário

| CGC RG.

| Lograd. 8 JOAQUIM CANDIDO GARCIA N 00290

| Bairro 00021 VILA RICA Cep 14240-000 1

| Loteamento Quadra 219 Lote 0007 |

1 End. Entr. 8 JOAQUIM CANDIDO GARCIA N 00290 |

1 Bairro CENTRO Cidade CAJURU UF SP Cep 14240-000 1

----- áreas ----- Valores Venais -----
1Testada 1- 12,90 1Terreno 9.703,06 1Cartório 0000000 1

-. 1Testada 1- 0,00 1Constr. 78.796,90 1 Livro 000

1Testada 3- 0,00 1 Excesso 0,00 1 Folha 00000

| área do Terreno 318,53 | Total 88.499,96 | Matrícula 00000

| área Construida 128,59 | j Instrumento 00

| área Total Constr. 150,17 1 Ano 0000 Pavimento 00011 Projeto 0000000



756
7

Avaliação nº 03

759
C**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO****SOLICITANTE: VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA****RG: 2.716.399-4****CPF: 044.961.838-20****ENDEREÇO DO IMÓVEL****RUA PRAÇA JOAQUIM CÂNDIDO GARCIA, Nº 290**
BAIRRO VILA RICA
CIDADE CAJURU – SÃO PAULO**TIPO: IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO****FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO****Medida do terreno 13X25 = 325 M²****Área total de construção 150 M²****Matrícula nº3.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Cajuru SP****Nº inscrição municipal 11219000701****DATA DO LAUDO: 9 de Janeiro de 2020**

758
4

1. DA COMPETÊNCIA
2. VISTORIA
3. CRITÉRIO E METODOLOGIA
4. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS
5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

1. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O objetivo deste laudo é apresentar a avaliação do imóvel referenciado na abertura.

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

759
J

2. VISTORIA

Foi feita uma visita técnica na região do imóvel por esse avaliador no dia 08 de janeiro de 2020, para avaliação da localização do mesmo, melhoramentos e serviços públicos, vias de acesso, comercialização de imóveis semelhantes etc...

Vistoria do imóvel, objetivando apurar as condições atuais do mesmo, dimensões, levantamento de benfeitorias etc...

Pesquisa de preço de mercado e construções vizinhas.

3. CRITÉRIO E METODOLOGIA

Face às características do objetivo da avaliação, o resultado final, será expresso pela apuração direta do valor da área.

Não identificamos, após os procedimentos normais de verificação da documentação oferecida ou no transcurso das vistorias, qualquer vício que pudesse prejudicar a qualidade do resultado dos trabalhos. Esclarecemos ainda que o avaliador João Luiz da Silva, CRECI 142787-F e CNAI 14047, não possui qualquer vínculo com a pessoa, física ou jurídica, proprietária do bem avaliado, quer através de sócios ou funcionários, não tendo, portanto, qualquer interesse subjetivo ou financeiro sobre os ativos avaliados.

Benfeitorias:

O imóvel localizado em região nobre da cidade fica em frente ao colégio Galdino de Castro a mais tradicional escola estadual da cidade. Fica próximo ao hospital municipal, praça central e pontos comerciais da cidade. Possui área construída de 150 m² assim distribuídos: Dois quartos, banheiro social, uma suíte, 2 sala de estar, copa, cozinha, garagem coberta para um automóvel e descoberta para mais 3 vagas, lavanderia. Possui ainda uma edícula com dois cômodos e uma pequena área externa com um fogão a lenha. Possui um quintal nos fundos com alguns pés de frutas e corredores nas laterais. A construção é antiga com mais de 30 anos de idade mas está em bom estado de conservação. O imóvel é todo de piso cerâmico com exceção dos quartos que são de taco de madeira. As paredes dos banheiros e cozinha são cobertas com revestimento cerâmico. Toda a cobertura da casa é de telha de barro e as paredes de tijolos.

760

4. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

4.1 Características: Os imóveis na região são em sua maioria destinados a moradia.

4.2 Confrontações: O confrontante do lado direito é um imóvel sem construção. No lado esquerdo e nos fundos tem imóveis construídos.

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos, técnicos e normativos, certificamos que o **VALOR DE MERCADO** do imóvel de interesse De **VALTER ROBERTO DOS SANTOS PEREIRA** localizado na **PRAÇA JOAQUIM CÂNDIDO GARCIA, Nº 290 BAIRRO VILA RICA NA CIDADE DE CAJURU – SÃO PAULO** é **R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para esta data.**

Este laudo está datado e assinado ficando a signatária à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Cajuru, 09 de Janeiro de 2020.



Corretor e avaliador de imóveis
João Luiz da Silva
Celular (16) 99153-0801
e-mail: joaoluizdasilvaimoveis@gmail.com
Creci 142787-F
Cnai 14047

Imóvel 0092301 Inscrição 11219000701 Ult.Alteração 01/02/2019 |

—
—

| Proprietário VALTER ROBERTO DOS SANTOS PERE |

| C.G.C 044.961.838-20 RG. 2.716.399 Telefone () |

| Compromissário |

| CGC RG. |

| Lograd. 8 JOAQUIM CANDIDO GARCIA N 00290 |

| Bairro 00021 VILA RICA Cep 14240-000 |

| Loteamento - Quadra 219 Lote 0007 |

| End.Entr. 8 JOAQUIM CANDIDO GARCIA N 00290 |

| Bairro CENTRO Cidade CAJURU UF SP Cep 14240-000 |

———— áreas ————— Valores Venais —————

| Testada 1- 12,90 | Terreno 9.703,06 | Cartório 0000000 |

| Testada 1- 0,00 | Constr. 78.796,90 | Livro 000 |

| Testada 3- 0,00 | Excesso 0,00 | Folha 00000 |

| área do Terreno 318,53 | Total 88.499,96 | Matrícula 00000 |

| área Construída 128,59 |—————| Instrumento 00 |

| área Total Constr. 150,17 | Ano 0000 Pavimento 0001 | Projeto 0000000