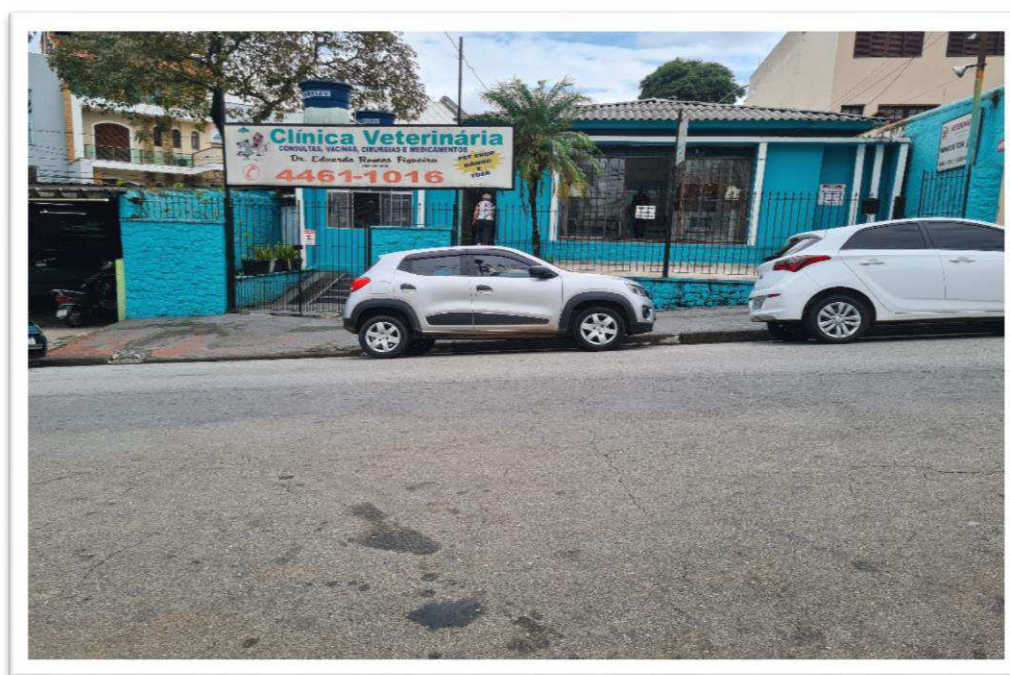


**PTAM: “ PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ”**

**IDENTIFICAÇÃO DESTE PTAM: SIDNEI-363**

**MÊS DE REFERÊNCIA – MARÇO - 2022**

Foto 01 – Fachada do Imóvel



**RESUMO**

**VALOR DE VENDA DO I.A.**

**R\$ 1.710.000,00**

*UM MILHÃO, SETECENTOS E DEZ MIL REAIS*

**LOCALIZAÇÃO:**

**RUA SIDNEI, Nº 363  
UTINGA – SANTO ANDRÉ – SP  
CEP 09230-000**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

**SIDNEI-363**

## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – I.A.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – I.A.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – I.A. ....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	10
11. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.....	13
12. ANEXOS.....	19
13. ABREVIATURAS .....	30
14. CURRÍCULO .....	31

## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Luiz Carlos Bellucco Ferreira.
- 1.2 - CPF: 162.516.818-70 .
- 1.3 - Data da referência da pesquisa: 22 de março de 2022.
- 1.4 - Data da vistoria: 15/03/2022 (somente do lado externo).
- 1.5 - Finalidade: Estimativa do valor de mercado para fins de Venda.
- 1.6 - Objetivo: O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor atual de mercado para venda do imóvel localizado na Rua Sidnei, nº 363 – Utinga – Santo André – SP – CEP 09230-000.
- 1.7 - Categoria do I.A.: Imóvel Comercial.
- 1.8 - Processo nº: 0086531-56.2018.8.26.0100.

## 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O Signatário é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 135649 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 15965, 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. 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 pelo Signatário, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 135649, 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 6.108 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André.

3.3 - O presente trabalho não contempla em nenhum momento análises estruturais ou de fundações, aspectos ambientais, bem como a situação do imóvel junto ao competente Registro de Imóveis, atendo-se, única e tão somente, aos aspectos mercadológicos do imóvel.

3.4 - Todas as informações técnicas, financeiras ou de outra natureza, recebidas do Contratante serão tratadas dentro do maior rigor da confidencialidade.

3.5 - Este signatário declara não ter nenhuma inclinação pessoal em relação ao Imóvel Avaliando, e não possui para o futuro qualquer interesse no bem, objeto do presente trabalho de avaliação.

### **4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – I.A.**

4.1 - **Na Matrícula do imóvel, número 6.108**, registra-se A casa sob nº 363 da Rua Sidnei, e respectivo terreno constituído do lote 1 da quadra 36, Vila Metalúrgica, Utinga, nesta comarca, com a área de trezentos e cinquenta metros quadrados, medindo vinte e oito metros de frente para a referida rua, por vinte e cinco metros de um lado, de outro lado mede três

metros, com trinta e quatro metros nos fundos, confrontando de um lado com o lote 2, de outro lado com a confluência das ruas Sidnei e Odessa, e nos fundos ainda com a rua Odessa.

4.2 - O imóvel tem sua área construída benfeitorias divididas em duas atividades, sendo a primeira com Clínica Veterinária e estruturada para este segmento e a segunda parte, sendo uma Mecânica de Automóveis e estruturada para este segmento.

## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A chegada ao Imóvel Avaliando procede-se pela Avenida da Paz e suas respectivas ruas e avenidas paralelas.

5.2 - A Rua Sidnei, possui mão única para circulação de veículos e pedestres.

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

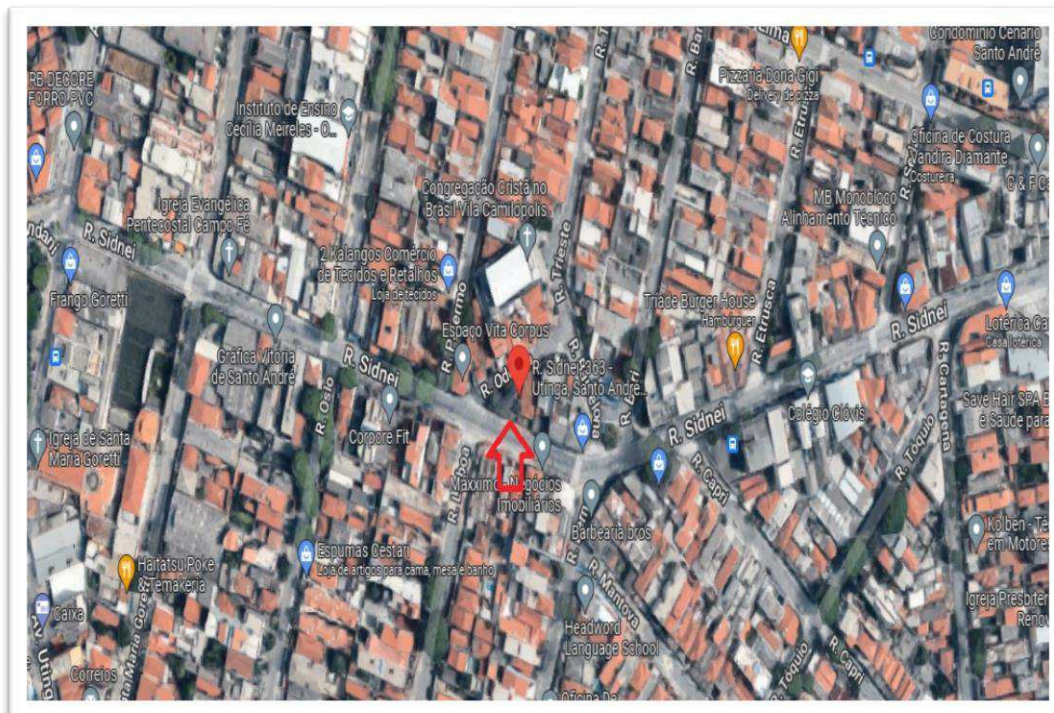
6.1 - Todas as Ruas e Avenidas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia e internet, coleta de lixo orgânico.

6.2 - Possui fácil acesso aos Transportes Públicos (Linhas de ônibus municipais e intermunicipais).

6.3 - Deve-se destacar também a proximidade da Padaria Karina, do Açougue Super Filadelfia, Máximo Negócios Imobiliários, Magel Materiais para Construção entre outros pontos importantes da Região.

6.4 - Para sair do bairro e se deslocar para outras regiões da cidade, o Imóvel Avaliando conta com algumas das principais vias da Região, como a Avenida da Paz e a Avenida dos Estados.

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – I.A.



## 8. DADOS DO IMPOSTO – I.A.

- 8.1 - Cadastro sob nº 02.056.008.
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00 (**NÃO INFORMADO**)
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00 (**NÃO INFORMADO**)
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m<sup>2</sup>): R\$ 0,00 (**NÃO INFORMADO**)

## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 – Fachada do I.A.

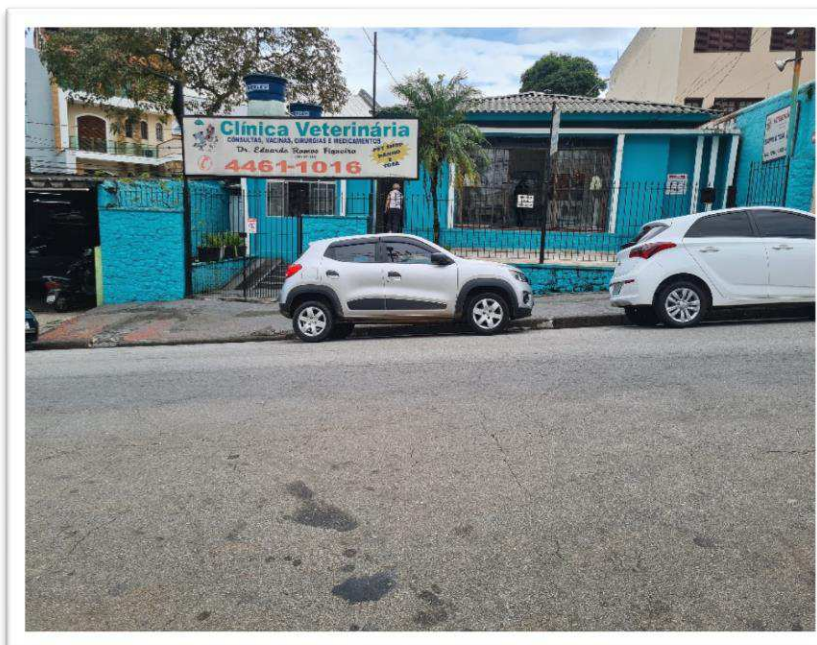


Foto 03 – Fachada do I.A.

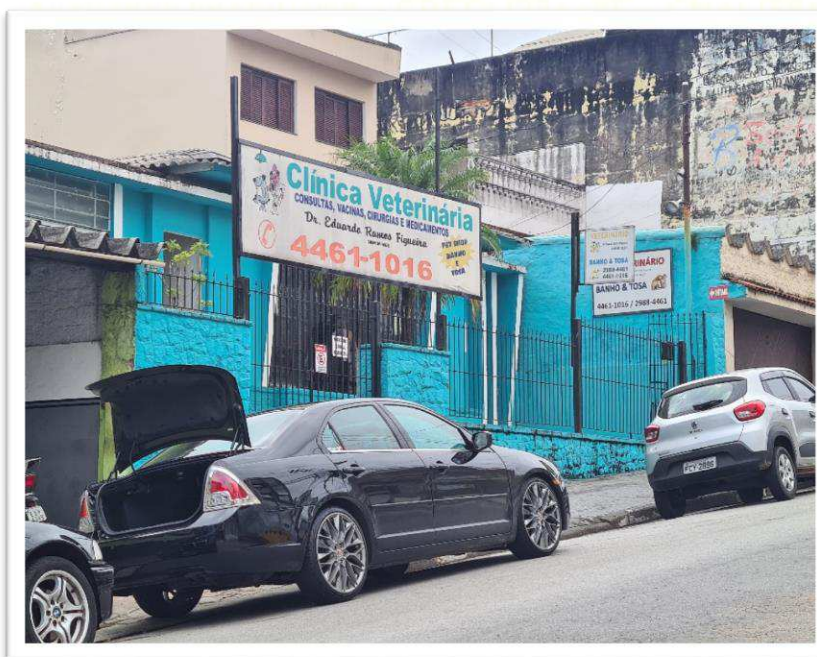


Foto 04 – Fachada do I.A.



Foto 05 – Esquina ao I.A.





Foto 06 – Esquina ao I.A.



Foto 07 – Fundos ao I.A.



## 10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

10.1 - **METODOLOGIA:** A NBR 14653-2, no seu item “8.1.1”, define que a metodologia aplicável, é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

10.2 - Face a natureza e características do imóvel avaliando, para cálculo do seu valor de mercado concluímos pela aplicação do **Método Evolutivo**, assim definido pelas normas vigentes:

10.3 - “É um método indicado para apuração do valor de mercado de imóveis: onde se leva em conta o valor isolado do terreno; imóveis não comparáveis diretamente; ou pequeno número de elementos comparáveis, tais como residências de alto padrão, galpões, entre outros.”

10.4 - **VALOR DO TERRENO:** O valor do terreno será determinado pela aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, através dos elementos comparáveis, semelhantes ao avaliando.

10.5 - **VALOR DAS BENFEITORIAS:** A metodologia aplicada na avaliação das benfeitorias é a dos preços de custo de reprodução, na qual, como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias, com base no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP:2017, em atendimento à publicação da NBR 12.721/06.

10.6 - **FATOR AJUSTE DE MERCADO** - Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

<b>FATOR AJUSTE DE MERCADO (FAM):</b>	
<b>V.I. =</b>	<b>(V.T. + V.B.) x FAM</b>
Dada as características construtivas da região do avaliando, o Fator de Ajuste ao Mercado será igual a “1,00”.	

10.7 - **VALOR DO TERRENO:** Para fins deste estudo, adotamos as seguintes premissas para o terreno avaliando:

<b>Área do Terreno</b>	350,00m <sup>2</sup>
<b>Posicionamento</b>	Terreno de esquina.
<b>Formato</b>	Irregular
<b>Índice Fiscal</b>	178,12

10.8 - **ELEMENTOS COMPARATIVOS** - Para aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente homogeneizados à situação paradigma, visando obter o valor para o atual contexto de mercado.

10.9 - **CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

10.10 - **FATOR DE ELASTICIDADE DAS OFERTAS** - Quando os valores obtidos provierem de ofertas, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

10.11 - **FATOR LOCALIZAÇÃO** - Poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

10.12 - **FATOR ÁREA** - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman.

10.13 - **FATOR TESTADA** - Função exponencial da proporção entre a frente do avaliando e a do elemento comparativo.

10.14 - **FATOR PROFUNDIDADE** - Função exponencial da proporção entre a profundidade do avaliando e a do elemento comparativo.

10.15 - **FATOR CONSERVAÇÃO** - Os elementos comparativos serão homogeneizados em função da idade real estimada, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos: 2017 – IBAPE-SP”.

10.16 - **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO** - Os elementos comparativos serão homogeneizados em função do padrão construtivo com o emprego dos coeficientes previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos: 2017 – IBAPE-SP”.

10.17 - **ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 5 (cinco) elementos comparativos constituídos de características semelhantes e localizados na mesma região geoeconômica do avaliando, ofertados no mercado para venda, mediante consulta a empresas e profissionais do mercado imobiliário, assumindo-se que as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis.

10.18 - **PESQUISA DE MERCADO:** Para determinação do Valor de Mercado foi realizada pesquisa junto ao mercado imobiliário, sendo coletados elementos comparativos em oferta e/ou transacionados recentemente, compostos por imóveis de características similares, ou seja, imóveis comerciais horizontais, localizados na região geoeconômica do avaliando.

10.19 - **DATA DA PESQUISA DE MERCADO:** A pesquisa foi efetuada no dia 22 de março de 2022, por meio de consultas a anúncios classificados, placas anunciativas ofertando outros imóveis, empresas imobiliárias e profissionais que atuam na região, assumindo-se que as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis.

10.20 - **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.

10.21 - 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. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

### 11.1 - Pesquisa de Dados Comparativos

### 11.2 - Elemento Comparativo – 01 (Válido)

Imóvel Comercial					
Endereço	Rua Berlim, 412 - Utinga - Santo André		Distância do Avaliando	700 metros	
Área Terreno:	400,00m <sup>2</sup>	Posição:	Meio de quadra	Índice Fiscal:	116,16
Área Construída	508,00m <sup>2</sup>	Padrão Construtivo	Médio	Estado de Conservação	Regular
Valor (R\$):	1.350.000,00	Tipo:	Oferta	Modalidade:	Venda
Informante:	Colônia Imóveis	Contato:	Beatriz	Telefone:	(11) 4996-8700

### 11.3 - Elemento Comparativo – 02 (Válido)

Imóvel Comercial					
Endereço	Rua Chipre, 99 - Utinga - Santo André		Distância do Avaliando	850 metros	
Área Terreno:	228,00m <sup>2</sup>	Posição:	Meio de quadra	Índice Fiscal:	61,95
Área Construída	164,00m <sup>2</sup>	Padrão Construtivo	Médio	Estado de Conservação	Regular
Valor (R\$):	575.000,00	Tipo:	Oferta	Modalidade:	Venda
Informante:	Santos e Salles	Contato:	Salles	Telefone:	(11) 2012-6345

### 11.4 - Elemento Comparativo – 03 (Válido)

Galpão					
Endereço	Rua Barbara Heliodora, 384 - Utinga - Santo André		Distância do Avaliando	800 metros	
Área Terreno:	270,00m <sup>2</sup>	Posição:	Meio de quadra	Índice Fiscal:	139,39
Área Construída	332,00m <sup>2</sup>	Padrão Construtivo	Médio	Estado de Conservação	Regular
Valor (R\$):	1.600.000,00	Tipo:	Oferta	Modalidade:	Venda
Informante:	Mariana Andrade	Contato:	Mariana	Telefone:	(11)95428-6939

### 11.5 - Elemento Comparativo – 04 (Válido)

Galpão					
Endereço	Rua Havana, 36 - Utinga - Santo André		Distância do Avaliando	750 metros	
Área Terreno:	405,00m <sup>2</sup>	Posição:	Meio de quadra	Índice Fiscal:	61,95
Área Construída	380,00m <sup>2</sup>	Padrão Construtivo	Médio	Estado de Conservação	Reparos Importantes
Valor (R\$):	650.000,00	Tipo:	Oferta	Modalidade:	Venda
Informante:	Colônia Imóveis	Contato:	Beatriz	Telefone:	(11) 4996-8700

### 11.6 - Elemento Comparativo – 05 (Válido)

Galpão							
Endereço		Avenida Nova Iorque, 284 - Utinga - Santo André		Distância do Avaliando		500 metros	
Área Terreno:	400,00m <sup>2</sup>	Posição:	Meio de quadra	Índice Fiscal:	163,60		
Área Construída	300,00m <sup>2</sup>	Padrão Construtivo	Médio	Estado de Conservação	Regular		
Valor (R\$):	1.800.000,00	Tipo:	Oferta	Modalidade:	Venda		
Informante:	Rubens Toneto	Contato:	Rubens	Telefone:	(11) 3569-0560		

### 11.7 - Resumo da Amostra

Amostra	Valor da Oferta	Valor das Benfeitorias	Valor do Terreno
1	1.350.000,00	256.500,00	1.093.500,00
2	575.000,00	138.000,00	437.000,00
3	1.600.000,00	480.000,00	1.120.000,00
4	650.000,00	84.500,00	565.500,00
5	1.800.000,00	684.000,00	1.116.000,00

### 11.8 - Fator Oferta

Amostra	Valor do Terreno	Fator Oferta	Valor do Terreno Deduzido o Fator Oferta	Área do Terreno	Valor Unitário
1	1.093.500,00	109.350,00	984.150,00	400,00	2.460,38
2	437.000,00	43.700,00	393.300,00	228,00	1.725,00

3	1.120.000,00	112.000,00	1.008.000,00	270,00	3.733,33
4	565.500,00	56.550,00	508.950,00	405,00	1.256,67
5	1.116.000,00	111.600,00	1.004.400,00	400,00	2.511,00

### 11.9 - Fatores Homogeneizantes

Elemento	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Área	Fator Localização	Fator Esquina	Valor Homogeneizado
1	2.460,38	1,02	1,53	1,10	2.529,36
2	1.725,00	0,95	2,88	1,10	2.790,58
3	3.733,33	0,97	1,28	1,10	3.170,78
4	1.256,67	1,02	2,88	1,10	2.516,78
5	2.511,00	1,02	1,09	1,10	3.027,22

11.10 - **VALOR SANEAMENTO DA AMOSTRA** - Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados se encontram no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2, bem como o coeficiente de variação em relação ao valor original.

Elemento	Valor Unitário Original	Valor Homogeneizado
1	2.460,38	4.060,19
2	1.725,00	5.042,28
3	3.733,33	5.024,82
4	1.256,67	3.762,00
5	2.511,00	3.027,22
<b>Média</b>	-	<b>4.183,30</b>
<b>+ 30%</b>	-	<b>5.438,29</b>
<b>- 30%</b>	-	<b>2.928,31</b>

11.11 - Verifica-se que todos os elementos amostrais se posicionaram dentro do intervalo de variação admitido pela norma. Portanto, não existem elementos a serem descartados.

11.12 - Saneada a amostra, o valor unitário do metro quadrado atribuído ao terreno do imóvel avaliando corresponde a **R\$ 4.183,30** (Quatro Mil, Cento e Oitenta e Três Reais e Trinta Centavos) para o mês de março de 2022.

11.13 - **CÁLCULO PARA O VALOR DO TERRENO** - A determinação do valor do terreno avaliando será dada pela seguinte fórmula:

Cálculo para o Valor do Terreno	
V.T.	A.T. x V.U.
Onde:	
V.T.	Valor do Terreno
A.T.	Área do Terreno
V.U.	Valor Básico Unitário Determinado em Pesquisa
Substituindo e calculando, temos:	
V.T.	350,00m <sup>2</sup> x R\$ 4.183,30/m <sup>2</sup>
V.T.	<b>R\$ 1.464.156,13</b>



VALOR DO TERRENO	CONCLUSÃO
	<b>R\$ 1.464.156,13</b>

11.14 - O valor das benfeitorias é dado pela seguinte expressão:

Cálculo para o Valor das Benfeitorias	
V.B.	A.C. x V.U.B. x Foc
Onde:	
V.B.	Valor da Benfeitoria
A.C.	Área Construída
V.U.B.	Valor unitário básico (CUB X Nível do padrão construtivo)
Foc	Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.
Cálculo para o Valor das Benfeitorias - ESCRITÓRIO	
Substituindo e calculando, temos:	
V.B.	$117,00 \times (1.640,70 \times 1,452) \times 0,687$
V.B.	<b>R\$ 218.683,00</b>
Cálculo para o Valor das Benfeitorias - GALPÃO	
Substituindo e calculando, temos:	
V.B.	$120,00 \times (1.640,70 \times 0,456) \times 0,687$
V.B.	<b>R\$ 28.193,79</b>

VALOR DA BENFEITORIA	CONCLUSÃO
	<b>R\$ 218.683,00 + R\$ 28.193,79</b>
	<b>R\$ 246.876,79</b>

11.15 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
V.I.	$(VT + VB) \times FAM$
V.I.	$(R\$ 1.464.156,13 + R\$ 246.876,79) \times 1,00$
V.I.	<b>R\$ 1.711.032,92</b>

### 11.16 - RESUMO (ARREDONDAMENTO)

VALOR DO TERRENO	VALOR DAS BENFEITORIAS	CONCLUSÃO
R\$ 1.464.156,13	R\$ 246.876,79	R\$ 1.711.032,92
<b>VALOR ARREDONDADO DO I.A.</b>		<b>R\$ 1.710.000,00</b>

11.17 - Em pesquisa realizada CONFORME LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI Nº 1066/ 2007 E ATO NORMATIVO Nº 001 / 2011, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas de avaliações, contribuíram para a formação da convicção do valor aqui expresso; estando o IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, concluo que para a **VENDA**, o imóvel tem o seu valor estimado com arredondamento em:



**VALOR ARREDONDADO DO I.A. PARA VENDA:**

**R\$ 1.710.000,00**

**UM MILHÃO, SETECENTOS E DEZ MIL REAIS**

BASE: MARÇO DE 2022

## 12. ANEXOS

- 12.1 - Matrícula do Imóvel – nº 6.108;
- 12.2 - Quadra Fiscal do I.A.;





01 – MATRÍCULA – 6.108 - 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula	folha	SANTO ANDRÉ - SP
6.108	1	Santo André, 29 de agosto de 1977.
<p>A casa sob nº 363 da rua Sidnei, e respectivo terreno constituído do lote 1 da quadra 36, Vila Metalúrgica, Utinga, nesta comarca, com a área de trezentos e cinquenta metros quadrados, medindo vinte e oito metros de frente para a referida rua, por vinte e cinco metros de um lado, de outro lado mede trez metros, com trinta e quatro metros nos fundos, confrontando de um lado com o lote 2, de outro lado com a confluência das ruas Sidnei e Odessa, e nos fundos, ainda com a rua Odessa.</p> <p>PROPRIETÁRIO:- EDUARDO ABREU PECORETTI, brasileiro, desquitado, comerciante, RG. 2.708.868, e c/c 839.598.748-04, residente a rua Sidnei nº 363, nesta cidade.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Título 42.822 da 1ª circuns. local.</p> <p>O OFICIAL <i>[Assinatura]</i></p>		
<p>Obs:- O imóvel acima está hipotecado em favor de Roneo Wotini, conforme inscrição nº 4.302 da 1ª circuns.local; e pñherado pela Petrominas- Petróleo Minas Gerais S/A., conforme inscrição nº 14.769 da 1ª circuns.local.</p>		
<p><b>N. 1/6.108 - Data:- 29.08.77.-</b>                  Por instrumento particular, de compromisso, (irratável e irrevogável), devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, datado de 6 de abril de 1977, com as firmas reconhecidas pelo 1º Cartório de notas, de Capital, o proprietário acima se comprometeu vender a MANUEL ANTONIO GONCALO português, comerciante, RG. 2.331.250 e s/m. DELSA UZUM GUN CALD, brasileira, do ler, RG. 7.907.866, c/c 281.037.938, residente e domiciliada a rua Araxes nº 60, Capital, pela importância de R\$1.400.000,00(um milhão e quatrocentos mil cruzeiros), totalmente pago, o imóvel objeto desta matrícula.</p> <p>REGISTRADO POR <i>[Assinatura]</i>                  Lígia M.U. Britto Lima- Escr. Autª. ad</p>		
<p>AV.2/6.108 - Data:- 26 de setembro de 2008.</p> <p><b>CANCELAMENTO DE PENHORA</b>                  Em cumprimento ao r. Mandado de Cancelamento, expedido em 03 de março de 2008, pelo Dr. Jairo Oliveira Junior, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, nos autos da Execução requerida por PETROMINAS PETRÓLEO MINAS GERAIS S/A contra EDUARDO ABREU PECORETTI e IANEO DE ALMEIDA VERGUEIRO e sua mulher NEIDE APARECIDA MIRANDA ALMEIDA VERGUEIRO, processo nº 2776/71.</p> <p style="text-align: right;">Continua na Verso.</p>		

g.: 001/000 - Corridão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS BELLUCCO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 14:30, sob o número WJMJ22408239966. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086531-56.2018.8.26.0100 e código vwywdcwh.



**02 – MATRÍCULA – 6.108 - 02**

matrícula	ficha
6.108	verp
<p>microfilmado nesta data sob n° 174.839; é feita a presente averbação para constar que fica <b>CANCELADA a PENHORA</b>, inscrita sob n° 14.769 no 1° Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, retro mencionada, conforme despacho de 19 de agosto de 1982.</p>	
<p>EXAMINADO POR <u>Priscilla Costa Paradelo</u>                  Priscilla Costa Paradelo - Escrevente.</p>	
<p>O OFICIAL DELEGADO <u>Valdomiro Montes Júnior</u> p</p>	
<p>AV.3/6.108 - Data:- 26 de setembro de 2008.</p>	
<p><b>CANCELAMENTO DE HIPOTECA</b></p>	
<p>Conforme averbação n° 1, feita em 26 de abril de 1977, a margem da inscrição n° 4.302, do 1° Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, microfilmada nesta data sob n° 174.839, a hipoteca retro mencionada, foi cancelada, por recibo de quitação datado de 30 de março de 1977, outorgado por ROMEU NOTINI também conhecido por ROMEU NOTINI.</p>	
<p>EXAMINADO POR <u>Priscilla Costa Paradelo</u>                  Priscilla Costa Paradelo - Escrevente.</p>	
<p>O OFICIAL DELEGADO <u>Valdomiro Montes Júnior</u> p</p>	
<p>AV.4/6.108 - Data:-26 de setembro de 2008.</p>	
<p><b>CADASTRO</b></p>	
<p>O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal n° 02.056.002.</p>	
<p>EXAMINADO POR <u>Priscilla Costa Paradelo</u>                  Priscilla Costa Paradelo - Escrevente.</p>	
<p>O OFICIAL DELEGADO <u>Valdomiro Montes Júnior</u> p</p>	

sg.: 002/000 - Corridoio na última página



**03 – MATRÍCULA – 6.108 - 03**

<b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>		<b>2.º REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
Matrícula		Folha	
6.108		2	
		<b>SANTO ANDRÉ - SP</b>	
		Santo André, 26 de setembro de 2008.	
R.5/6.108 - Data:- 26 de setembro de 2008.			
<b>ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA</b>			
<p>Conforme Carta de Adjudicação, expedida em 28 de junho de 2007, pelo MM. Juiz de Direito da 21ª Vara Cível Central de São Paulo-Capital, Dr. Fausto José Martins Seabra, microfilmada nesta data sob nº 174.840, nos autos da ação de Adjudicação Compulsória, processo nº 1977.970857-0 (2894), movida por <b>MANUEL ANTONIO GONÇALO</b>, português, comerciante, RG. 2.331.250, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anterior à Lei nº 6.515/77, com <b>OLGA UZUM GONÇALO</b>, Brasileira, do lar, RG. 7.507.868, ambos com o CPF. 281.037.938, residentes e domiciliados na Rua Araxás nº 60, Jardim da Saúde, em São Paulo-Capital; <u>contra</u> <b>EDUARDO ARREU PESOZZI</b>, brasileiro, Desquitado, comerciante, RG. 2.708.868-SSP/SP, CPF. 839.598.748/04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sidnei nº 363; é feito o presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, foi <b>ADJUDICADO COMPULSORIAMENTE</b> para <b>MANUEL ANTONIO GONÇALO</b> casado com <b>OLGA UZUM GONÇALO</b>, acima referidos e qualificados, ao qual foi atribuído o valor de Cr\$1.400.000,00 (moeda da época); nos termos da sentença datada de 05 de dezembro de 1977, que transitou em julgado em 28 de fevereiro de 1978. (valor venal R\$205.641,39).</p>			
EXAMINADO POR <u>Priscilla Costa Paradelo</u> Priscilla Costa Paradelo - Escrevente			
O OFICIAL DELEGADO <u>Valdomiro Montes Júnior</u> P			
AV.6/6.108 - Data:- 26 de setembro de 2008.			
<b>RETIFICAÇÃO DA CÉDULA DE IDENTIDADE</b>			
<p>Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 17 de fevereiro de 1982, do 19º Tabelião de Notas de São Paulo-Capital, Livro 3064, fls. 065vº, apresentada por certidão de 11 de setembro de 2007, e instruído com a certidão nº 1373/2008, expedida em 06 de maio de 2008, pela Secretaria de Segurança Pública - Polícia Civil do Estado de São Paulo,</p>			
Carteira de Voto			

Reg.: 003/006 - Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS BELLUCCO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 14:30, sob o número WJMJ2240823996. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086531-56.2018.8.26.0100 e código vwywdcwh.



04 – MATRÍCULA – 6.108 - 04

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula: **6.108** Folia: **2**

Departamento de Identificação e Registro Diversos, microfilmados nesta data sob n.º 174.841; é feita a presente averbação para constar que o número correto da Cédula de Identidade de OLGA UZUM GONCALO, que também é conhecida por OLGA UZUM GONCALO, filha de João Uzum e Cristina Nijelake Uzum, é RE. n.º 7.507.867-3-SSP/SP, e não como constou do título que deu origem ao registro n.º 5, retro.

EXAMINADO POR *Priscilla Costa Paradelo*  
 Priscilla Costa Paradelo - Escrevente

O OFICIAL DELEGADO *Valdomiro Montes Júnior* P

AV.7/6.108 - Data:- 26 de setembro de 2008.

**ATUAL CPF.**

Nos termos da mesma Escritura Pública, mencionada na averbação n.º 6, retro, e instruído com os Comproventes de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, expedidos em 20 de agosto de 2008, pela Secretaria da Receita Federal, via internet, microfilmados nesta data sob n.º 174.841; é feita a presente averbação para constar que MANUEL ANTONIO GONCALO, atualmente está inscrito no CPF. n.º 950.870.958/87, e que OLGA UZUM GONCALO, atualmente está inscrita no CPF. n.º 913.001.778/53.

EXAMINADO POR *Priscilla Costa Paradelo*  
 Priscilla Costa Paradelo - Escrevente.

O OFICIAL DELEGADO *Valdomiro Montes Júnior* P

8.8/6.108 - Data:- 26 de setembro de 2008.

**VENDA E COMPRA**

Pela mesma Escritura Pública mencionada na averbação n.º 6, retro, microfilmada nesta data sob n.º 174.841; ANTONIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO, advogado, RG. 2.421.338-sp, CPF. 035.467.488/91,

Continua na Folia 3

p.: 004/009 - Caridade na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS BELLUCCO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 14:30, sob o número WJMJ22408239966. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086531-56.2018.8.26.0100 e código vwywcdwh.

05 – MATRÍCULA – 6.108 - 05

*W*

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL** **2.º REGISTRO DE IMÓVEIS**

**SANTO ANDRÉ - SP**

Matrícula: **6.108** Folio: **3** Santo André, 26 de setembro de 2008

Casado sob o regime da comunhão universal de bens, anterior à Lei nº 6.515/77, com **MARIA APARECIDA FERNANDES DE CAMPOS MACHADO**, CPF. 572.901.808/87, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, com escritório na Avenida Rangel Pestana nº 203; **ADQUIRIU** de **MARCEL ANTONIO GONCALO**, português, comerciante, RG. 2.331.250, CPF. 950.870.958/87, e sua mulher **OLGA USUM GONCALO**, Brasileira, do lar, RG. 7.507.867, CPF. 913.001.778/53, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anterior à Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Araxás nº 60, Jardim Saúde, em São Paulo-Capital; pelo preço de R\$1.800.000,00 (noeda da época), o imóvel desta matrícula. (Valor Venal R\$205.641,39).

EXAMINADO POR *Priscila Costa Faradelo*  
Priscila Costa Faradelo - Escrevente.

O OFICIAL DELEGADO *Valdoniro Montes Júnior* p

AV.9/6.108 - Data:- 26 de setembro de 2008.

**RETIFICAÇÃO DE NOME**

Nos termos da Carta de Sentença, expedida em 15 de fevereiro de 2006, editada em 28 de fevereiro de 2008, pelo Juízo da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional III - Jabaquara, em São Paulo-Capital, processo nº 396/89, e instruído com a certidão do Registro de Casamento nº 27.142, fls. 57, livro B-107, expedida em 04 de janeiro de 1967, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 21º Subdistrito - Saúde - São Paulo-Capital, microfilmados nesta data sob nº 174.843; é feita a presente averbação para constar que o nome correto da esposa de Antonio Carlos de Campos Machado é **MARIA APARECIDA FERNANDES CAMPOS MACHADO**, e não como consta do título que deu origem ao registro nº 8, retro.

EXAMINADO POR *Priscila Costa Faradelo*  
Priscila Costa Faradelo - Escrevente.

O OFICIAL DELEGADO *Valdoniro Montes Júnior* p

Costa e Silva Neto

sg.: 005000 - Considero na última página





# MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI SP 135.649F – CNAI 15965  
 (11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

06 – MATRÍCULA – 6.108 - 06

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula: **6.108** Folio: **3**

R.10/6.108 - Data:- 26 de setembro de 2008.

**PARTILHA DE BENS (SEPARAÇÃO)**

Conforme Carta de Sentença expedida em 21 de março de 1989, editada aos 28 de fevereiro de 2008, pelo Juízo da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional III - Jabaquara, em São Paulo-Capital, microfilmada nesta data sob nº 174.843; nos autos da SEPARAÇÃO CONSENSUAL, processo nº 396/89, requerida por **ANTONIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO**, brasileiro, advogado, RG. 2.421.338-89, CPF. 035.467.488/91, e **MARIA APARECIDA FERNANDES CAMPOS MACHADO**, brasileira, professora, CPF. 572.901.800/87, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Avenida Ceci nº 689, Planalto Paulista; é feito o presente registro para constar que, por sentença de 21 de março de 1989, que transitou em julgado aos 05 de abril de 1989, foi decretada a **SEPARAÇÃO** dos mesmos, assinando a mulher o nome de casada, e o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$197.367,26, passou a pertencer exclusivamente à **ANTONIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO**. (Valor Venal R\$205.641,39).

EXAMINADO POR *Priscilla Costa Faradelo*  
 Priscilla Costa Faradelo - Escrevente.

O OFICIAL DELEGADO *Valdomiro Montes Júnior* p

AV.11/6.108 - Data:- 26 de setembro de 2008.

**CONVERSÃO EM DIVÓRCIO**

**ANTONIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO**, teve a sua separação convertida em **DIVÓRCIO**, conforme sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 7ª Vara da Família e das Sucessões de São Paulo-Capital, Dr. Wando Henrique Cardix Filho, datada de 28 de setembro de 1995, que transitou em julgado, averbada à margem do Registro de Casamento nº 27.142, Fls. 057, Livro 8-107, conforme comprova a certidão expedida em 10 de novembro de 2006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 21º Subdistrito - Saúde - de São Paulo-Capital, microfilmada nesta

Continua na Pág. 4

g.: 005-009 - Corridão na última página

Página 25



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
 Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2  
**SIDNEI-363**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS BELLUCCO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 14:30, sob o número WJMJ22408239966. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086531-56.2018.8.26.0100 e código vwywdcwh.

07 – MATRÍCULA – 6.108 - 07

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º REGISTRO DE IMÓVEIS	
Matrícula	Folha	SANTO ANDRÉ - SP	
6.108	4	Santo André, 26 de setembro de 2008	
data sob n.º 174.844.			
EXAMINADO POR <i>Priscilla Costa Pradelo</i> Priscilla Costa Pradelo - Escrevente.			
O OFICIAL DELEGADO <i>Valdeciro Montes Júnior</i> Valdeciro Montes Júnior p			
AV.12/6.108 - Data: - 26 de setembro de 2008.			
<b>ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL</b>			
Atendendo ao requerimento datado de 29 de novembro de 2006, é feita a presente averbação para constar que <b>ANTONIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO</b> , casou-se com <b>MARLENE PEREIRA DE OLIVEIRA</b> (filha de Antonio Francisco de Oliveira e de Ana Lourdes Pereira de Oliveira), no dia 09 de março de 1996, no regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, conforme comprova a certidão do Registro de Casamento n.º 15.036, Fls. 186, Livro B-0088, expedida em 17 de novembro de 2006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39.º Subdistrito - Vila Madalena - São Paulo-Capital, microfilmada nesta data sob n.º 174.845, sendo que ela passou a assinar: <b>MARLENE OLIVEIRA DE CAMPOS MACHADO</b> .			
EXAMINADO POR <i>Priscilla Costa Pradelo</i> Priscilla Costa Pradelo - Escrevente.			
O OFICIAL DELEGADO <i>Valdeciro Montes Júnior</i> Valdeciro Montes Júnior p			
AV.13/4.108 - Data: 27 de outubro de 2020 Prenotação n.º 312.879 de 23/10/2020. Selo Digital n.º 1125733310000av13a610826f			
<b>INDISPONIBILIDADE DE BENS</b>			
Nos termos do Provimento 13/2012, e conforme Protocolo n.º 202010.2216.01364374-1A-740, com data do pedido em 22/10/2020, na Central de Indisponibilidades de bens, referente ao Processo n.º 10505225420208269053, do 3.º Ofício da Fazenda Pública			
Coatimã ao Tempo			

Pag.: 007/009 - Continuação na última página



**MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário**

CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI SP 135.649F – CNAI 15965  
 (11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

08 – MATRÍCULA – 6.108 - 08

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula	Folha
6.108	4

Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP; é feita a presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **ANTONIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO**, CPF. 035.467.489-91

O OFICIAL DELEGADO Valdomiro Montes Júnior *Valdomiro Montes Júnior* sr

AV.14/6.108 - Data: - 24 de novembro de 2020.  
 Prenotação nº 314.014 de 18/11/2020.  
 Selo Digital nº 1125733310000av14m610820a

**LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Nos termos do Provimento 13/2012, e conforme Protocolo de Cancelamento nº 202011.1715.01396393-7A-100, datado de 17/11/2020, da Central de Indisponibilidades de Bens, referente ao Processo nº 10505223420208260053, do 3º Ofício da Fazenda Pública - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Capital; é feita a presente averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade de bens, de **ANTONIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO**, averbada sob o nº 13, retro.

O OFICIAL DELEGADO Valdomiro Montes Júnior *Valdomiro Montes Júnior* NOTA

AV.15/6.108 - Data: - 20 de agosto de 2021.  
 Prenotação nº 325.080 de 16/08/2021.  
 Selo Digital nº 1125733310000av15m610821b

**EXISTÊNCIA DE AÇÃO**

Atendendo ao requerimento datado de 16/08/2021, instruído com Certidão expedida em 03/12/2019, pela 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, assinada digitalmente pela Coordenadora do Cartório Janice Maria Machado Botelho, e nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil e Artigo 54, II da Lei nº 13.097/2015; é feita a presente averbação para constar que foi distribuída no dia 26/11/2010, a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº

Continua na Folha 5

Pag.: 008/009 - Corridão na última página

Página 27



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS BELLUCCO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 14:30, sob o número WJMJ22408239966. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086531-56.2018.8.26.0100 e código vwywcdwh.



MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário  
CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI SP 135.649F – CNAI 15965  
(11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

09 – MATRÍCULA – 6.108 - 09

**2.º REGISTRO DE IMÓVEIS**

**SANTO ANDRÉ - SP**  
CNS cartório: 11257-3



Matrícula: **6.108**      Fato: **5**

DD86531-56.2018.8.26.0100, na 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, em que são partes, **exequente:** **LUIZ CARLOS BELLUCCO FERREIRA**, CPF. 162.516.818-70; e **executados:** **ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA CAMPOS & CAMPOS MACHADO**, CNPJ. 71.583.538/0001-14 **NELLESTON CARLOS DE CAMPOS**, CPF. 004.049.408-03, **ADÉLIA HENRI DA SILVA**, CPF. 014.559.798-99, e **ANTÔNIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO**, CPF. 035.467.488-91, cujo valor da causa é de R\$101.046,83.

O OFICIAL DELEGADO *Valdomiro Montes Júnior*  
Valdomiro Montes Júnior      vp

3ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
Certifico que o presente cartório é reprodução da matrícula e gerada eletronicamente nesta Comarca nos termos do art. 17 da Lei nº 11.674/2008, assinada por meio digital mediante certificação de conformidade com o Sistema Público de Assinatura - ICP-Brasil nº 2.220-2/2001 e art. 20 da Lei nº 11.895/2008, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, sendo, assim, dispensada a entrega a margem.  
Nada obsta a expedição de atos processuais, representações, ações de indenização correspondente, decretando-se a Prolação da Competência para a Comarca de São Paulo em 29/05/2022, sob o presente data (Art. 193, I, da Lei 8.012/90).  
Santo André, 29 de Maio de 2022.  
Eliane Aparecida Basso, Oficial Substituta, substitua

At: Oficial de Reg. Imóv. - 08 02 19  
At: Substituta - 08 02 08  
At: Oficial de Reg. Imóv. - 08 02 19  
At: Substituta - 08 02 08  
At: Oficial de Reg. Imóv. - 08 02 19  
At: Substituta - 08 02 08  
At: Oficial de Reg. Imóv. - 08 02 19  
At: Substituta - 08 02 08  
At: Oficial de Reg. Imóv. - 08 02 19  
At: Substituta - 08 02 08

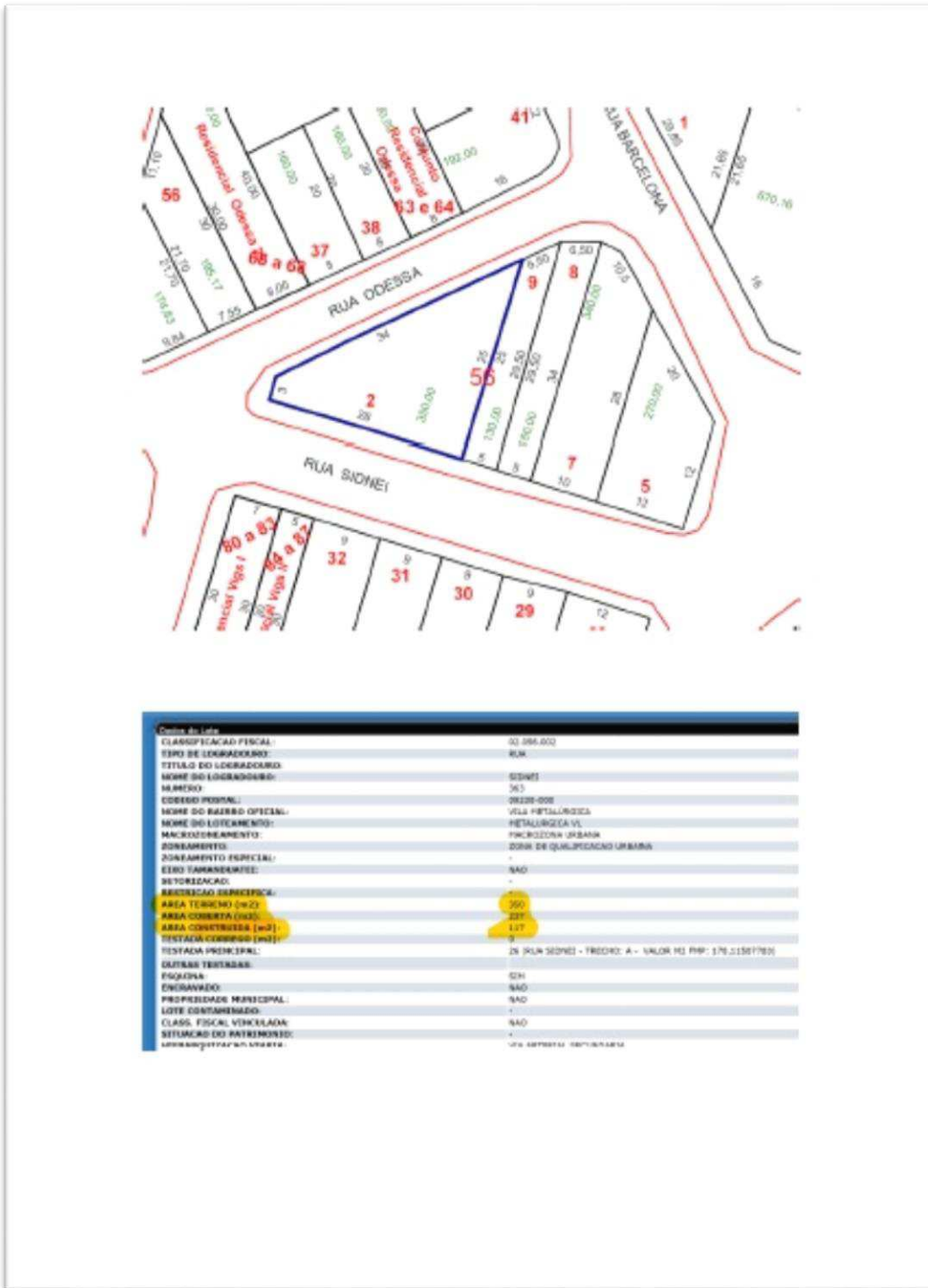
Selo Digital nº 1125730300510001040210  
Código de controle de certidão:   
Protocolação Nº 325080      



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2  
**SIDNEI-363**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS BELLUCCO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 14:30, sob o número WJMJ2240823996. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086531-56.2018.8.26.0100 e código vwywcdwh.

10 – QUADRA FISCAL



### 13. ABREVIATURAS

<b>A.C.</b>	Área Construída
<b>A.T.</b>	Área de Terreno
<b>A.U.</b>	Área Útil
<b>CIRP</b>	Cartão de Identidade de Regularidade Profissional
<b>Cm<sup>2</sup></b>	Custo por Metro Quadrado
<b>CNAI</b>	Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
<b>COFECI</b>	Conselho Federal de Corretores de Imóveis
<b>CRECI</b>	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
<b>CRI</b>	Cartório de Registro de Imóveis
<b>FAM</b>	Fator de Ajuste de Mercado
<b>FOC</b>	Fator de Adequação de Obsolescência e ao estado de conservação
<b>I.A.</b>	Imóvel em Avaliação
<b>M<sup>2</sup></b>	Metro Quadrado
<b>MG</b>	Média Geral
<b>PTAM</b>	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
<b>R1, R2, R3, R4, R5</b>	Referencial ou Imóvel Paradigma
<b>V.B.</b>	Valor da Benfeitoria
<b>V.I.</b>	Valor do Imóvel
<b>V.T.</b>	Valor do Terreno
<b>V.G. V/L</b>	Valor Geral de Venda / Locação
<b>V.M.</b>	Valor de Mercado
<b>V.U.</b>	Valor Unitário
<b>V.U.B.</b>	Valor Unitário Básico (CUB x Nível do Padrão Construtivo)
<b>V.V.L.</b>	Valor de Venda / Locação



## 14. CURRÍCULO

### 14.1 - CLEDSON MARTINS ALVES

CRECISP 135649 / CNAI 15965

### 14.2 - DADOS PROFISSIONAIS

Endereço: Alameda Grajaú, 60

Edifício New Worker Tower

Bairro: Alphaville Industrial e Empresarial

Cidade: Barueri

Estado: SP

Telefone: (11) 94003-1113

E-mail: martins.avaliador@gmail.com | martins@corretormartinsalves.com.br

Site: www.corretormartinsalves.com.br

### 14.3 - FORMAÇÃO

>> Técnico em Transações Imobiliárias

Diploma T.T.I. – Colégio Lapa - Certificado CRECI – 135649F;

>> Avaliação Imobiliária

Sistema COFECI – CRECI - Certificado CNAI – 15.965;

>> Perito Avaliador Imobiliário

Sistema COFECI – CRECI;

>> Perito Avaliador Imobiliário

Curso Beta – ID do Certificado – 2133914816/2020;

>> Avaliação Imobiliária

Formação em Avaliação de Imóveis Urbanos;

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011  
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

**SIDNEI-363**

#### 14.4 - EXPERIÊNCIA

Paulo Leardi Imóveis - Morumbi – SP | Pontual Imóveis - Osasco – SP | Cabral Imóveis - Osasco – SP | A House Imóveis - Jardim Paulista – SP | Viver Incorporadora e Construtora - Vila Olímpia – SP | WG Imóveis - Alphaville – Barueri – SP | GM3 Imóveis - Alphaville – Barueri – SP | Vivenda Imóveis - Alphaville – Barueri – SP | EDP Negócios Imobiliários – Alphaville – Barueri – SP | Corretor Martins Alves – Avaliador e Consultor Imobiliário.

#### 14.5 - CIRP







**MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário**  
 CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI<sup>SP</sup> 135.649F – CNAI 15965  
 (11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente trabalho de Avaliação, que é composto por 33 páginas, devidamente rubricadas pelo Signatário, sendo esta assinada.

Barueri, 25 de março de 2022.



**MARTINS ALVES**  
 AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 15965 - CRECI SP - 135649F

**C. MARTINS ALVES**

Consultor em Negociações Imobiliárias - CRECI N.º 135649f (HABILITADO EM 2013)  
 Perito Judicial pelo CRECI-SP – (HABILITADO EM 2019)  
 Avaliador Imobiliário pelo PROECCI  
 CNAI-COFECI/2015 - Sob o nº 15965  
 CNPJ: 31.547.721/0001-40

	<p><b>MARTINS ALVES</b></p> <p>Avaliador Imobiliário - CNAI 15965          Consultor em Negociações Imobiliárias - CRECISP 135649f          Habilitado para atuar como Perito Judicial - CRECISP          CNPJ: 31.547.721/0001-40          (11) 94003-1113  <i>"Tudo posso Naquele que me fortalece"</i>          www.corretormartinsalves.com.br</p>
--	--



## 1 - INTRODUÇÃO

### Solicitante

Vídeo Soft - Sistemas de vídeo Ltda

### Finalidade

Estabelecer o valor de mercado para fins de venda, do imóvel objeto do presente trabalho, em atenção ao despacho do M.M. Doutor Juiz de Direito da 38ª Vara Cível do Foro Central Cível, processo 0086530-71.2018.8.26.0100.

### Endereço

Rua Sidnei, 363 - Vila Metalúrgica - Santo André - SP.

### Descrição do imóvel

O referido imóvel é constituído de um terreno de formato irregular, topografia em declive lateral e solo seco, com área total de 350,00m<sup>2</sup>, área construída total de 237,00m<sup>2</sup>. Apresenta características construtivas classificadas como “**comercial / serviços / escritório**”, de padrão “**médio**” e estado de conservação “**regular**” e “**comercial / serviços / galpão**” de padrão “**econômico**” e estado de conservação “**regular**” conforme informações colhidas junto a Prefeitura de Santo André - SP

O referido imóvel está devidamente cadastrado junto a Prefeitura de Santo André sob o número:

**Inscrição:**

**03.056.002**

*José Carlos Lourenço*

*- Avaliador Imobiliário -*

Conforme dados extraídos da Matrícula nº 6108 junto ao 2º Registro de Imóveis de Santo André – SP:

A casa sob nº 363 da rua Sidnei, e respectivo terreno constituído do lote 1 da quadra 36, Vila Metalúrgica, Utinga, nesta comarca, com a área de trezentos e cinquenta metros quadrados, medindo vinte e oito metros de frente para a referida rua, por vinte e cinco metros de um lado, de outro lado mede três metros, com trinta e quatro metros nos fundos, confrontando de um lado com o lote 2, de outro lado com a confluência das ruas Sidnei e Odessa, e nos fundos, ainda com a rua Odessa.

### **Data de referência**

fevereiro de 2022

## **2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Considerando-se as características do imóvel, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel de *baixa liquidez*, com comercialização à *longo prazo*.

## **3 - METODOLOGIA**

Face a natureza e características do imóvel avaliando, para cálculo do valor do imóvel concluímos pela aplicação do **Método Evolutivo**, pelo qual o valor do terreno é determinado pela aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado, através dos elementos comparáveis, semelhantes ao avaliando e a avaliação das benfeitorias é a dos Preços de Custo de Reprodução, na qual, como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias.

*Rua Jordão Ramalho, 46 – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599*

*E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br*

*José Carlos Lourenço*

*- Avaliador Imobiliário -*

---

Para a determinação do valor das benfeitorias do avaliando, foram utilizados os coeficientes previstos no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2017”, publicado pelo IBAPE/SP, considerando-se o seu padrão construtivo e o seu estado de conservação estimado em função da sua idade real estimada e o emprego dos coeficientes de obsolescência.

#### **4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Foram analisados elementos comparativos situados na região geoeconômica do avaliando, ofertados no mercado para venda, mediante consulta a empresas e profissionais do mercado imobiliário, assumindo-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

#### **5 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

Os dados amostrais foram devidamente homogeneizados pela aplicação dos fatores:

- **Fator Oferta** – corrigindo as possíveis distorções com relação à elasticidade no preço ofertado em comparação ao valor do efetivo fechamento do negócio;
- **Fator Área** – visa corrigir as diferenças entre as áreas dos elementos comparativos em relação ao avaliando;
- **Fator Esquina** – Considera a valorização decorrente da maior possibilidade de terrenos de esquina serem utilizados para negócios.
- **Fator Topografia** – corrigindo as possíveis diferenças com relação a topografia dos elementos comparativos em relação ao avaliando;
- **Fator Localização** – Para a transposição será utilizada a relação entre a localização dos elementos comparativos e o avaliando, com base nos valores fiscais estabelecidos pela Prefeitura de Santo André - SP..

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -*

## 6 - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

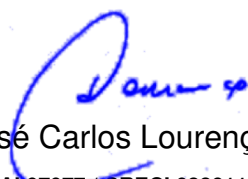
Após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando, constituído de terreno + benfeitorias, situado na Rua Sidnei, 363 - Vila Metalúrgica - Santo André - SP, **em condições normais de mercado**, é de **R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais)**, na data base da avaliação, ou seja, março de 2022.

## 9 - ENCERRAMENTO

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo a presente **“DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO”** que é composta de 6 (seis) páginas, impressas no anverso, todas elas rubricadas, sendo esta assinada e datada, ao tempo em que me coloco à disposição para eventuais esclarecimentos que se entendam necessários.

São Paulo, 23 de março de 2022.

Respeitosamente,

  
José Carlos Lourenço  
CNAI 07077 / CRECI 088611-F  
RG 8.155.888-0 / CPF 765.460.398-34

