

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando:	Rua José Gonçalves Galeão, nº 93 – Apto 192 – Torre Jacarandá
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor mercadológico de venda
Interessado:	São Miguel Indústria e Comércio de Papel Ltda.
Avaliadores:	Bruno Bremer Leite Costa CRECI 230.709/SP HELOÁ MAGALHÃES CANDIDO DA SILVA CRECI 277687/SP IVANILDO BATISTA DOS SANTOS CRECI 200283/SP



Vista da Fachada do Imóvel Avaliando

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	5
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	13
11. CONFRONTAÇÕES	13
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	14
13. VISTA AÉREA	14
14. METODOLOGIA UTILIZADA	15
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	15
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	15
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	16
15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	16
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	17
16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	17
16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	18
16.3. RESULTADO AUFERIDO	19
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	19
18. NOTAS	20
19. CONCLUSÃO	21
20. ANEXOS	22
20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	22
20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	23
20.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	24
20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE	25
20.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL	26

1. SOLICITANTE

São Miguel Indústria e Comércio de Papel Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.918.297/0001-67, com sede à Avenida Antônio Bardella, nº 110 – Guarulhos/SP – CEP 07220-020.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do apartamento situado à Rua José Gonçalves Galeão, nº 93 – Apto 192 – Torre Jacarandá, no bairro Jardim Avelino, alienado fiduciariamente em nome de Magda Cardoso de Oliveira, inscrita no CPF sob o número 166.793.708-17, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 184.597 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

3. NUMERO DESTA PARECER (PTAM)

PTAM - VFS 001/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

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

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

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

TG -Total Geral

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

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, está alienado fiduciariamente em face de Magda Cardoso de Oliveira, está localizado à Rua José Gonçalves Galeão, nº 93 – Apto 192 – Torre Jacarandá, no bairro Jardim Avelino, município de São Paulo/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 184.597 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes termos:

“O apartamento-tipo nº 192, localizado no 19º andar da TORRE C - TORRE JACARANDÁ, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO "TARUMÃ", com endereço oficial na Rua José Gonçalves Galeão, nº 93, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área privativa de 156,000m², a área comum coberta de 78,566m², a área comum descoberta de 40,655m², totalizando a área de 275,221m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5702% no terreno do condomínio, com direito a 2 vagas em locais indeterminados na garagem coletiva do condomínio, para guarda e estacionamento de veículos de passeio e utilitários de pequeno porte, um veículo em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista. O terreno que também faz frente para a Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, Rua Miguel de Araújo Barreto e Viela Trinta e Um, constituído pelos lotes 6 a 19 e 52 a 68, todos da quadra 1 do Jardim Avelino, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 8.959,00m².

8. VISTORIA

O imóvel, em sua área privativa, não pode ser vistoriado "in Loco" por este subscritor, tendo

sido avaliado em sua área externa e áreas comuns no dia 10/02/2024 sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre a Conomínio

<ul style="list-style-type: none"> - Praça Central - Espelho D'Água - Praça de leitura - Espaço Mulher - Salão de Jogos - Espaço Gourmet - Salão de Festas Adulto - Praça Luau com Fogueira - Lounge Juvenil - Praça de Apoio ao Salão de Festas Adulto - Estar ao Ar Livre - Equipamentos para Boxe - Redário - Descanso com Ofurô e Sauna - Fitness Center - Cine Kids - Salão de Festas Infantil - Brinquedoteca - Praça de Apoio ao Salão de Festas Infantil - Playground para crianças de 0 a 5 anos - Playground para crianças de 5 a 10 anos - Quadra poliesportiva - Estar da Churrasqueira - Churrasqueira com Forno para Pizza - Ponte Radical Oscilante - Casa do Tarzan - Esportes Radicais - Half-pipe - Piscina Coberta - Piscina Adulto - Deck Molhado - Piscina Infantil - Solarium - Spa - Pergolado de Massagem - Equipamentos para Ginástica - Garage band

Sobre a unidade em avaliação

Cômodo	
3 suítes	
1 dormitório	
Lavabo	
sala de estar/tv	
sala de jantar	
sacada gourmet	
área de serviço	
cozinha	<p>Em virtude da impossibilidade de visitar a unidade em quetão, a presente avaliação técnica se baseou nas plantas do empreendimento padrão, par referenciar o valor de mercado aproximado. Pode haver variação em planta, mas que não aufeririam variações significativas no valor comercial do imóvel avaliando.</p>

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fachada

Áreas Comuns

10. Características da Região

O imóvel avaliando denominado CONDOMÍNIO "TARUMÃ", está localizado na Rua José Gonçalves Galeão, nº 93; o terreno também faz frente para a Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, Rua Miguel de Araújo Barreto e Viela Trinta e Um, constituído pelos lotes 6 a 19 e 52 a 68, todos da quadra 1 do Jardim Avelino, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 8.959,00m².



Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 4km)

1 Shopping Center (Central Plaza Shopping)
1 Parque próximo ao empreendimento (Arthur Friedenreich)
vários Pontos de ônibus
2 Padarias
1 Supermercado
3 farmácias
Estação de Metrô Oratório

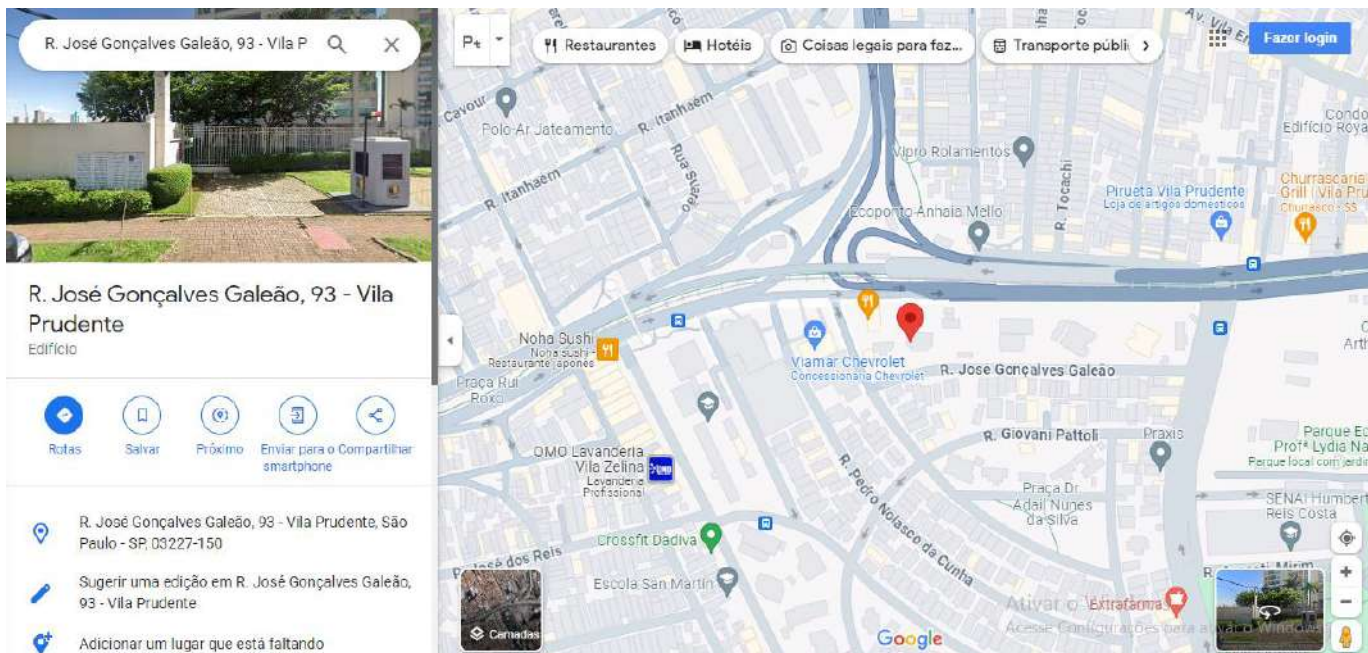
Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de gás
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

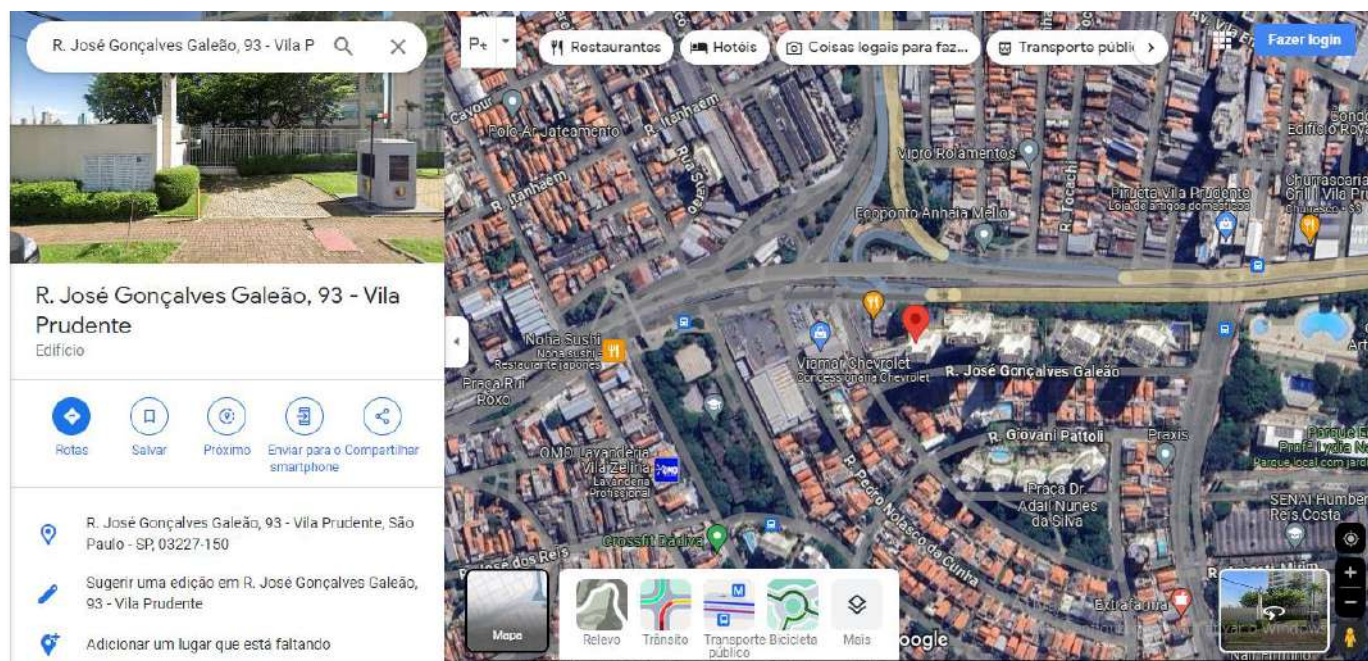
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 184.597 do 6º Cartório de Registro de Imóveis do município de São Paulo e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Avelino / Rua José Gonçalves Galeão

Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 156 m² por R\$ 1.900.000 COD. AP06079

Rua José Gonçalves Galeão, 93 - Jardim Avelino, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 1.900.000

Condomínio

R\$ 1.100

IPTU

R\$ 550

R\$ 1.900.000,00 – 156,00M² – 12 anos

Imóvel a venda na Torres e Picolomini Empr. Imobiliários Tel. (11) 3469-9696

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2

R\$ 1.910.000
 Condomínio R\$ 1.000
 IPTU: R\$ 550

Simular parcelas

156m² Área 3 Quartos 3 Suite 4 Banheiros 2 Garagens

Mensagem

CB IMÓVEIS
 Anunciante
 CRECI: 024650-J

R\$ 1.910.000,00 – 156,00M² – 12 anos
 Imóvel a venda na CB Imóveis Tel. (11) 3584-7999

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3

Apartamento a venda com 156m², 3 quartos e 2 vagas

R\$ 1.800.000
 Parcelas a partir de R\$ 15.572

Agendar visita **Receber contato em breve**

57 Fotos Vídeo Mapa Rua

Rua José Gonçalves Galeão
 Jardim Avelino, São Paulo

Valor do imóvel
R\$ 1.800.000
 Simule o financiamento desse imóvel

R\$ 1.800.000,00 – 156,00M² – 12 anos
 Imóvel anunciado pela Quinto Andar (contato com corretor direcionado pela plataforma)

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis de preço dos referenciais com o imóvel avaliado, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$valor\ de\ mercado = valor\ anunciado - \frac{valor\ anunciado \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua José Gonçalves Galeão, nº 93	156	Anúncio	R\$ 1.900.000,00	12	R\$ (95.000,00)	R\$ 12.179,48
R2	Rua José Gonçalves Galeão, nº 93	156	Anúncio	R\$ 1.900.000,00	12	R\$ (95.000,00)	R\$ 12.179,48

R3	Rua José Gonçalves Galeão, nº 93	156	Anúncio	R\$ 1.800.000,00	12	R\$ (90.000,00)	R\$ 11.538,46
-----------	----------------------------------	-----	---------	------------------	----	-----------------	---------------

16.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, poucas diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, por estarem situados na mesma torre do imóvel avaliando. Ainda assim, torna-se necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)	
Construção (m ²):	156,00
Idade do IA:	12

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em %)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
R1	0	60	-20	Regular	B	4	0,142	R\$ 10.449,99
R2	0	60	-20	Regular	B	4	0,142	R\$ 10.449,99
R3	0	60	-20	Regular	B	4	0,142	R\$ 9.900,00
							Total:	R\$ 30.799,99
							Média de m² corrigido e homogeneizado:	R\$ 10.266,66

16.3. Resultado auferido

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

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 1.601.599,29
--	-------------------------

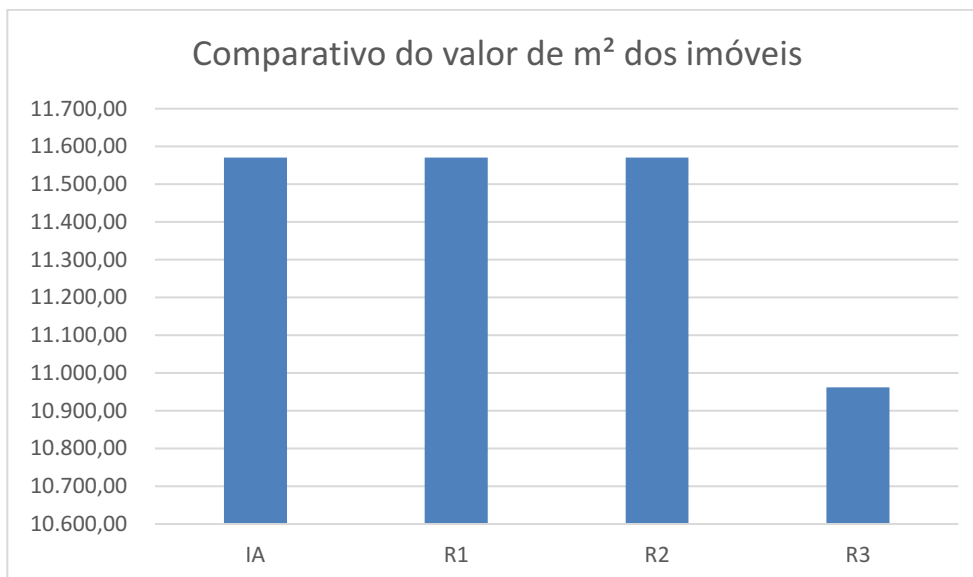
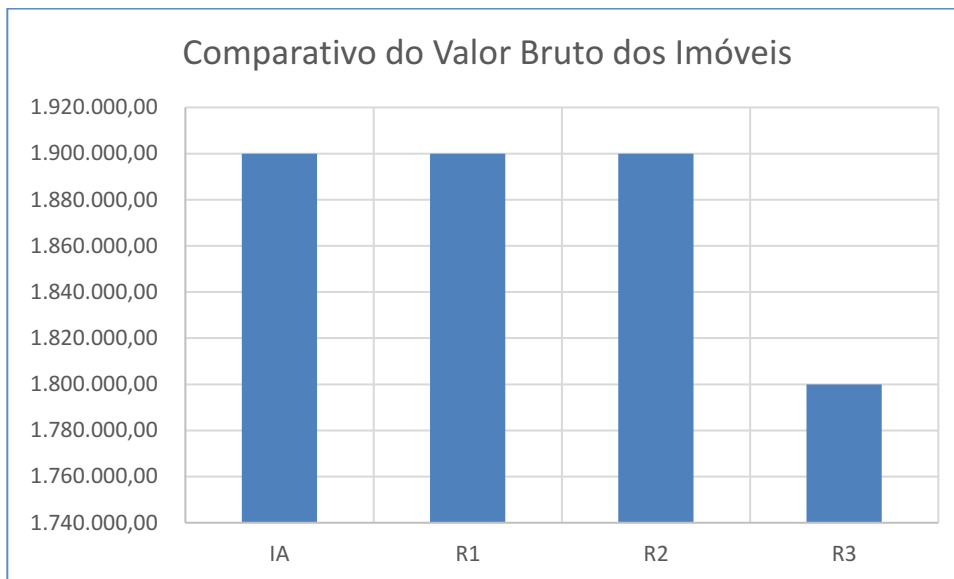
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

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

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

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

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.601.559,29
(Um milhão, seiscentos e um mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente



BRUNO BREMER LEITE COSTA
CRECI 230709/SP



HELOÁ MAGALHÃES CANDIDO DA SILVA
CRECI 277687/SP



IVANILDO BATISTA DOS SANTOS
CRECI 200283/SP

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis principal, emissor deste Parecer

- Nome: **BRUNO BREMER LEITE COSTA**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 230709-F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Rua Pensilvânia, 57 – apto 93A, São Paulo, SP.
- Telefone: (11) 9.7559-4391
- E-mail: bremmer.montenegro@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2018;

Formação Acadêmica

- Economista

20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

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

20.3. Tabela de Estados de Conservação

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

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

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

20.5. Matrícula do Imóvel



fls. 289

Protocolo 779284 - Pag 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



matrícula 184.597 ficha 01

São Paulo, 06 de novembro de 2009

IMÓVEL: O apartamento-tipo nº 192, localizado no 19º andar da TORRE C - TORRE JACARANDÁ, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO "TARUMÃ", com endereço oficial na Rua José Gonçalves Galeão, nº 93, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área privativa de 156,000m², a área comum coberta de 78,566m², a área comum descoberta de 40,655m², totalizando a área de 275,221m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5702% no terreno do condomínio, com direito a 2 vagas em locais indeterminados na garagem coletiva do condomínio, para guarda e estacionamento de veículos de passeio e utilitários de pequeno porte, um veículo em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista. O terreno que também faz frente para a Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, Rua Miguel de Araújo Barreto e Viela Trinta e Um, constituído pelos lotes 6 a 19 e 52 a 68, todos da quadra 1 do Jardim Avelino, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 8.959,00m².

PROPRIETÁRIO: CYRELA ACONCÁGUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 06.243.143/0001-00, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, 303, 7º andar, parte, conjunto 71, Chácara Santo Antônio, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-2/M.166.130 feito em 11 de outubro de 2005, e, Instituição e especificação de condomínio registradas sob nº 10 em 06 de novembro de 2009, na referida matrícula nº 166.130 deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 051.315.0073-7 (em área maior).

O SUBSTITUTO,

AV-1/M-184.597 em 06 de novembro de 2009 PROTOCOLO OFICIAL nº 455.670 (TRANSPORTE DE ÔNUS). Sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existe a hipoteca constituída através dos Instrumentos particulares datados de 23 de outubro de 2006 e 11 de junho de 2007, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 e do Decreto Lei nº 70/1966, registrado sob nº 5 em 29 de dezembro de 2006 e averbado sob nº 6 em 15 de junho de 2007, na matrícula nº 166.130 deste Registro de Imóveis, para garantia da abertura do

continua no verso

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d115a8e4 8f78 4e20 b583 9ed863d1b521

saec

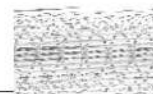
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL SCHINZARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2024 às 14:54, sob o número WGRU24700792892. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1041834-80.2017.8.26.0224 e código B069294RE.

Protocolo 779284 - Pag 2



matrícula
184.597

ficha
01
verso

crédito no valor de R\$31.200.000,00, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes nos referidos instrumentos; tendo como credor, o **BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, na cidade de Osasco, SP; e conforme averbação feita sob nº 7 em 02 de fevereiro de 2009, na matrícula nº 166.130, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício registrada sob nº 3 na referida matrícula nº 166.130 foi submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, de acordo com o instrumento particular datado de 22 de janeiro de 2009.

[Assinatura]
Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

* * * * *

AV-2/M-184.597 em 06 de novembro de 2009
PROTOCOLO OFICIAL nº 455.670 (ABERTURA).
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", do Capítulo XX do Provimento nº 58/89 da Corregedoria Geral da Justiça.

[Assinatura]
Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

* * * * *

AV-3/M-184.597 em 19 de fevereiro de 2010
PROTOCOLO OFICIAL nº 463.066 (DESLIGAMENTO DE HIPOTECA).
Fica, o imóvel objeto desta matrícula, desligado da hipoteca mencionada na AV-1 da presente, e em consequência parcialmente sem efeito a mesma, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 23 de novembro de 2009.

[Assinatura]
RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escrivente Autorizado

* * * * *

AV-4/M-184.597 em 30 de agosto de 2011
PROTOCOLO OFICIAL nº 506.316 (CADASTRO MUNICIPAL).
Da escritura lavrada em 03 de agosto de 2011, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 9.579, página 233, e da certidão de dados cadastrais do Imóvel-IPTU datada de 25 de agosto de 2011, completada com consulta ao valor venal de referência de 24 de agosto de 2011, expedidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº **051.315.0498-8.**

[Assinatura]
JOSE MARIA DE OLIVEIRA COELHO
Escrivente Autorizado

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d115e8e4-8f8b-4a20-b583-9ed893dd8521

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL SCHINZARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2024 às 14:54, sob o número WGRU24700792892. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041834-80.2017.8.26.0224 e código CLIVK10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041834-80.2017.8.26.0224 e código B060200RE.

Protocolo 779284 - Pag 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **184.597** ficha **02**



São Paulo, 06 de novembro de 2009

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d115e8e4-8f8b-4a20-b583-9ed893dd8521

R-5/M.184.597 em 30 de agosto de 2011
PROTOCOLO OFICIAL Nº 506.316 (VENDA E COMPRA).
 Pela escritura lavrada aos 03 de agosto de 2011, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 9.579, folhas 233, a proprietária, **CYRELA ACONCÁGUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 06.243.143/0001-00, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, 303, 7º andar, parte, conjunto 71, na cidade de São Paulo, SP, em cumprimento a escritura de promessa de venda e compra e outras avenças lavrada aos 31 de março de 2008, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 8521, página 385, não registrada, transmitiu por **VENDA** feita a **RAFAEL MUZA JUNIOR**, analista de sistemas, RG nº 32.147.230-5-SSP-SP, CPF nº 282.537.028-25, e sua mulher **MICHELE CRISTINA AUGUSTO MUZA**, secretária executiva, RG nº 29.281.250-4-SSP/SP, CPF nº 223.487.298-73, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua José Gonçalves Galeão, 93, ap.192, Torre C, Jardim Avelino, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$411.355,08**, o imóvel objeto desta matrícula, o qual, conforme consta do título, não faz parte do ativo permanente da transmitente.

Jose Maria de Oliveira Coelho
 JOSE MARIA DE OLIVEIRA COELHO
 Escrevente Autorizado
 * * * * *

AV-6/M-184.597 em 30 de agosto de 2011
PROTOCOLO OFICIAL nº 506.316 (CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO).
 Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV-1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R-5 desta matrícula.

Jose Maria de Oliveira Coelho
 JOSE MARIA DE OLIVEIRA COELHO
 Escrevente Autorizado

* * * * *

AV-7/M-184.597 em 04 de abril de 2012
PROTOCOLO OFICIAL nº 522.876 (DIVÓRCIO).
 Do instrumento particular datado de 29 de março de 2012, com caráter de escritura pública, nos moldes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da certidão de casamento expedida aos 29 de março de 2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 26º Subdistrito - Vila Prudente, desta Capital, matrícula nº 122747 01 55 2006 3 00020 148 0005209-21, verifica-se que por sentença de 10 de junho de 2011, proferida nos autos nº 0007767-82.2011.8.26.0009, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional IX de Vila Prudente, desta Capital, que

continua no verso

GTP - Mod. 1

saec
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
 Certidão emitida pelo SREI
 www.registadores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **RAFAEL MUZA JUNIOR**, em 06/11/2009 às 14:54:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041834-80.2017.8.26.0224 e código B060200RE.

Protocolo 779284 - Pag 4



matrícula 184.597	ficha 02 verso
-----------------------------	-----------------------------

transitou em julgado aos 10 de junho de 2011, foi homologado o **DIVÓRCIO** do casal, **RAFAEL MUZA JUNIOR** e **MICHELE CRISTINA AUGUSTO MUZA**, já qualificados, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, **MICHELE CRISTINA AUGUSTO**.

RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escritorante Autorizado

R-8/M.184.597 em 04 de abril de 2012

PROTOCOLO OFICIAL Nº 522.876 (VENDA E COMPRA).

Pelo instrumento particular datado de 29 de março de 2012, com caráter de escritura pública, nos moldes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, os proprietários **MICHELE CRISTINA AUGUSTO**, brasileira, secretária, RG nº 29.281.250-4-SSP/SP, CPF nº 223.487.298-73, divorciada, residente e domiciliada na Rua José Gonçalves Galeão, 93, apto 192, Jardim Avelino, na cidade de São Paulo, SP; e **RAFAEL MUZA JUNIOR**, brasileiro, analista de sistemas, RG nº 321472305-SSP/SP, CPF nº 282.537.028-25, divorciado, residente e domiciliado na Rua José Gonçalves Galeão, 93, apto 192, Jardim Avelino, na cidade de São Paulo, SP, transmitiram por **VENDA** feita a **MAGDA CARDOSO DE OLIVEIRA**, brasileira, proprietária de estabelecimento comercial, RG nº 245838740-SSP/SP, CPF nº 166.793.708-17, divorciada, residente e domiciliada na Rua Segundino Domingues, 334, apto 222, Vila Independência, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$884.500,00**, o imóvel objeto desta matrícula.

RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escritorante Autorizado

R-9/M.184.597 em 04 de abril de 2012

PROTOCOLO OFICIAL Nº 522.876 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 29 de março de 2012, com caráter de escritura pública, nos moldes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, **MAGDA CARDOSO DE OLIVEIRA**, divorciada, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, para garantia da dívida do valor de **R\$758.252,16**, que será paga pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no prazo de 360 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de R\$8.987,96, inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, com juros à taxa nominal de 10,4816% ao ano e efetiva de 11,0001% ao ano, vencendo-se a

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d115e8e4-8f8b-4a20-b5b3-9ed893dd8521

saec

Certidão emitida pelo SIREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDINO DE ASSIS REZENDE em 04/04/2012 às 12:27:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041834-80.2017.8.26.0224 e código B060200RE.

Protocolo 779284 - Pag 5



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 184.597

ficha 03

Durval Borges de Carvalho SUBSTITUTO



São Paulo, 06 de novembro de 2009

primeira prestação em 29 de abril de 2012, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. Origem dos Recursos: SBPE. Sujeita a atualização, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.

[Signature]

RICARDINO DE ASSIS REZENDE Escrevente Autorizado

AV.10/184.597 - PENHORA - Averbado em 22 de maio de 2020 - Protocolo nº 710.844 de 12/05/2020 - Da certidão de penhora datada de 12 de maio de 2020, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Regional de Vila Prudente, desta Capital, nos autos da ação de execução civil nº 1005304-14.2015.8.26.0009, movida pelo BANCO LOSANGO S.A. - BANCO MULTIPLO, inscrito no CNPJ sob nº 33.254.319/0001-00, em face de MAGDA CARDOSO DE OLIVEIRA, CPF nº 166.793.708-17, os direitos e obrigações da devedora fiduciante (decorrentes do registro nº 9 desta matrícula), foram PENHORADOS, sendo o valor da dívida R\$21.706,74, tendo sido nomeada depositária; MAGDA CARDOSO DE OLIVEIRA, já qualificada. (Selo Digital:1429353311354A0071084420E)

[Signature]

Nathália Rodrigues Coelho - Escrevente Autorizada

AV.11/184.597 - PENHORA - Averbado em 22 de julho de 2022 - Protocolo nº 779.284 de 08/07/2022 - Pela certidão de penhora expedida pelo sistema Penhora Online da ARISP, datada de 08 de julho de 2022, auto realizado em 24 de setembro de 2021, expedida nos autos da ação de Execução Civil, ordem nº 10418348020178260224, processados perante o Juízo de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Central de Guarulhos, deste Estado, movida por: SM COMERCIO & DISTRIBUICOES LTDA., CNPJ nº 03.918.297/0001-67 (exequente); em face de: KAIROS PAPEIS EIRELI, CNPJ nº 20.956.754/0001-27; e, MAGDA CARDOSO DE OLIVEIRA, CPF nº 166.793.708-17 (executados), os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o nº 9, desta matrícula, foram PENHORADOS, para garantia da dívida no valor de R\$769.117,99, tendo sido nomeada depositária; MAGDA CARDOSO DE OLIVEIRA, já qualificada. (Selo Digital:142935331000000081880222C)

[Signature]

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente autorizado

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d115e8e4-8f8b-4a20-b563-9ed893dd8521

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENBAACARDOSO DE OLIVEIRA, assinado digitalmente por MARCEL SCHINZARI e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 15/02/2024 às 14:54, sob o número WGRU24700792892. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1041834-80.2017.8.26.0224 e código CLIVK10.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d115e8e4-8f8b-4a20-b5b3-9ed893dd9521



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 779284 - Pag 6



Pedido nº 7792

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, sexta-feira, 22 de julho de 2022.
Fabiana de Castro Baldesin - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Pub	ISS	Total
R\$ 38,17	R\$ 10,85	R\$ 7,43	R\$ 2,01	R\$ 2,62	R\$ 1,83	R\$ 0,78	R\$ 63,69

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C3000000081883122R



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA DE CASTRO BALDESIN, liberado por MARCEL SCHINZARI em 21/08/2024 às 12:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041834-80.2017.8.26.0224 e código B069204RE.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

IMÓVEL AVALIANDO:	Rua José Gonçalves Galeão, nº 93 – Apto 192 – Torre Jacarandá
FINALIDADE DO PARECER:	Atualização do valor mercadológico para venda
INTERESSADO:	São Miguel Indústria e Comércio de Papel Ltda.
AVALIADOR:	Valéria Pedreira CRECI/SP 273506

PTAM 10/2024



Vista do Imóvel Avaliando

PTAM 10/2024

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	4
4. DA COMPETÊNCIA	4
5. PARTES DA ABNT/NBR	5
6. ABREVIATURAS	5
7. IMÓVEL AVALIANDO	6
8. VISTORIA	6
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	7
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	9
13. VISTA AÉREA	10
14. METODOLOGIA UTILIZADA	11
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	11
15.1. R1 - Imóvel Referencial 1	11
15.2. R2 - Imóvel Referencial 2	12
15.3. R3 - Imóvel Referencial 3	12
15.4. R4 - Imóvel Referencial 4	13
16. NOTAS	14
17. CONCLUSÃO	14
18. ANEXOS	17
18.1. Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer	17
18.2. - Tabela utilizada para o cálculo	18

PTAM 10/2024

1. SOLICITANTE

São Miguel Indústria e Comércio de Papel Ltda.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade atualizar o valor de mercado para a venda de 01 (um) imóvel, sendo uma vaga de garagem situada à Rua José Gonçalves Galeão, nº 93 – Apto 192 – Torre Jacarandá – São Paulo/SP, alienado fiduciariamente em nome de Magda Cardoso de Oliveira, inscrita no CPF sob o número 166.793.708-17, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 184.597 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - 010/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

PTAM 10/2024

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral: "Avaliação de Bens".

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos;

Parte 3: Imóveis Rurais;

Parte 4: Empreendimentos

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4

6. ABREVIATURAS

A. T. T. - Área Total do Terreno

A. T. C. - Área Total Construída

A.C. - Idade Aparente da Construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas

Art. - Artigo

AT - Área do Terreno

C.M2 - Custo por Metro Quadrado

CRECI - PR - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média Geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referenciais

R. F. D. - Resultado do fator depreciação

PTAM 10/2024

TG - Total Geral

V.L. - Valor de Locação

V.M. - Valor Médio

V.V. - Valor de Venda


7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM está alienado fiduciariamente em face de Magda Cardoso de Oliveira, está localizado à Rua José Gonçalves Galeão, nº 93 – Apto 192 – Torre Jacarandá, no bairro Jardim Avelino, município de São Paulo/SP, nos seguintes termos:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
184.597

ficha
01



São Paulo, 06 de novembro de 2009

IMÓVEL: O apartamento-tipo nº 192, localizado no 19º andar da **TORRE C - TORRE JACARANDÁ**, integrante do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO "TARUMÃ"**, com endereço oficial na Rua José Gonçalves Galeão, nº 93, no **26º Subdistrito - Vila Prudente**, com a área privativa de 156,000m², a área comum coberta de 78,566m², a área comum descoberta de 40,655m², totalizando a área de 275,221m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5702% no terreno do condomínio, com direito a 2 vagas em locais indeterminados na garagem coletiva do condomínio, para guarda e estacionamento de veículos de passeio e utilitários de pequeno porte, um veículo em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista. O terreno que também faz frente para a Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, Rua Miguel de Araújo Barreto e Viena Trinta e Um, constituído pelos lotes 6 a 19 e 52 a 68, todos da quadra 1 do Jardim Avelino, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 8.959.00m².

8. VISTORIA

O imóvel não pode ser vistoriado "in Loco" por este subscritor, mas visitamos o empreendimento no dia 23/08/2022 no período da tarde, foi verificado o estado externo do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado na edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São as características que descrevem o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL SCHINZARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 11:14, sob o número WGRU24705746066. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041834-80.2017.8.26.0224 e código HpryYFzS.

Apto com área privativa de 156m², a área comum coberta de 78,566m², a área comum descoberta de 840,655m², totalizando a área de 275,221m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5702% no terreno do condomínio, com direito a 2 vagas em locais indeterminados na garagem coletiva do condomínio, para guarda e estacionamento de veículos de passeio e utilitários de pequeno porte, um veículo em cada vaga, com emprego de manobrista.

PTAM 10/2024

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Imóvel

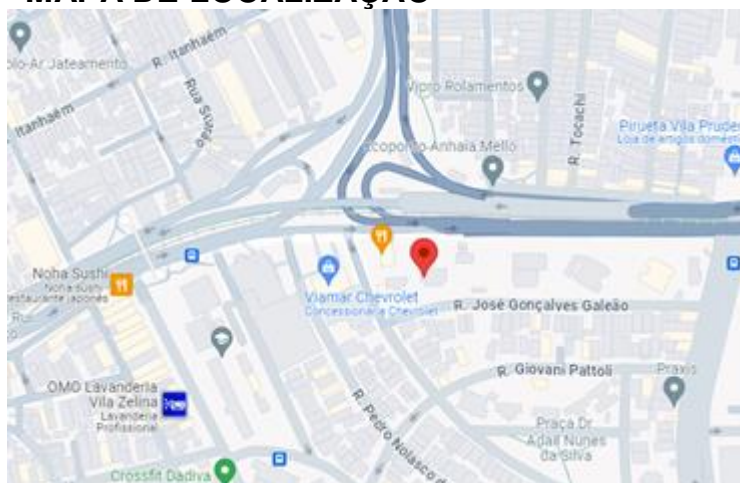
PTAM 10/2024

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Sobre a Região
Zoneamento: ZEU
Principal Via próxima: Avenida Prof. Luis Ignácio de Anhaia Melo
Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros)
Estação de metrô (Oratório)
Parques públicos
Vasto comercio local
Shopping Center
Pontos de ônibus e táxi
Acesso à vias importantes da cidade (Marginal Tietê)
Infraestrutura e Serviços Públicos
Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de água e esgoto

PTAM 10/2024

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps

PTAM 10/2024

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros **06 (seis)** imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 - Imóvel Referencial 1

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

30 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Prudente / Rua José Gonçalves Galeão

Venda **R\$ 1.820.000** * Condomínio R\$ 1.380 IPTU R\$ 708/ano

R\$ 1.820.000,00 - 156m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-156m2-venda-RS1820000-id-2721912082/>

FLOW IMÓVEIS
Creci: 26342-J-SP

Desde 27 de março de 2018

18.419 imóveis cadastrados

4.6 (13 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

PTAM 10/2024

15.2. R2 - Imóvel Referencial 2

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

85 fotos Mapa

Lopes One
 Creci: 29266-J-SP

Desde 27 de março de 2018

14.205 imóveis cadastrados

4.4 (18 classificações) ⓘ

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Prudente / Rua José Gonçalves Galeão

Venda **R\$ 1.915.000** • Condomínio R\$ 1.000 IPTU R\$ 562/ano

R\$ 1.915.000,00 - 156m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-156m2-venda-RS1915000-id-2663727735/>

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

15.3. R3 - Imóvel Referencial 3

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

57 fotos Mapa

FLOW IMÓVEIS
 Creci: 26342-J-SP

Desde 27 de março de 2018

18.419 imóveis cadastrados

4.6 (13 classificações) ⓘ

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Prudente / Rua José Gonçalves Galeão

Venda **R\$ 1.990.990** • Condomínio R\$ 1.300 IPTU R\$ 483/ano

R\$ 1.990.990,00 - 156m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-156m2-venda-RS1990990-id-2736602677/>

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

PTAM 10/2024

15.4. R4 - Imóvel Referencial 4

R\$ 1.910.000
Condomínio R\$ 1.500

[Simular parcelas](#)

156m² Área 3 Quartos 3 Suite 4 Banheiros 2 Garagens

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua José Gonçalves Galeão, --, Jardim Avelino, São Paulo por R\$ 1.910.000

[Mensagem](#) [Solicitar Visita](#)

CARBONE IMÓVEIS
Anunciante Prata
CRECI: 16669
No portal desde outubro de 2022

R\$ 1.910.000,00 - 156m²

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-avelino-156m2-RS1910000/id-5776750/>

PTAM 10/2024

16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes ou desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.637.919,85
(Um milhão, seiscentos e trinta e sete mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e cinco centavos)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.S^a. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários

PTAM 10/2024

Atenciosamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Valeria Pedreira', enclosed within a large, hand-drawn triangular shape.

VALERIA PEDREIRA
CRECI 273506/SP

PTAM 10/2024

PTAM 10/2024

17.1. - Tabela utilizada para o cálculo

TIPO NATUREZA	M²	CUSTO M²	E.C.	IDADE REAL (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE EM VIDA (%)	IDADE EM VIDA (% arredondada)	TABELA ROSS- HEIDECKE	fator de depreciacao	valor reavaliado	Valor m² REAVALIADO
APARTAMENTOS	156	11.666,67	c	12	60	20,00	20,00	0,142	R\$ 258.440,00	R\$ 1.561.560,00	R\$ 10.010,00
APARTAMENTOS	156	12.275,64	c	12	60	20,00	20,00	0,142	R\$ 271.930,00	R\$ 1.643.070,00	R\$ 10.532,50
APARTAMENTOS	156	12.762,76	c	12	60	20,00	20,00	0,142	R\$ 282.720,58	R\$ 1.708.269,42	R\$ 10.950,45
APARTAMENTOS	156	12.243,59	c	12	60	20,00	20,00	0,142	R\$ 271.220,00	R\$ 1.638.780,00	R\$ 10.505,00

R\$ 10.499,49 média m²

R\$ 31.492,95 soma m²

156 m²

R\$ 1.637.919,86 valor refernciado

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

IMÓVEL AVALIANDO:

Apto residencial sito à Rua José Gonçalves Galeão, nº 93 – Unid 192

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: São Miguel Indústria e Comércio de Papel Ltda



Vista do Imóvel Avaliando

1. SOLICITANTE

São Miguel Indústria e Comércio de Papel Ltda., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n. 03.918.297/0001-67, estabelecida à Avenida Antônio Bardella, nº 110 – Guarulhos/SP – CEP 07220-020.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA de um posto de combustível situado à Rua José Gonçalves Galeão, nº 93, unidade nº 192 da Torre Jacarandá, bairro Jardim Avelino, de propriedade em nome de Magda Cardoso de Oliveira, inscrita no CPF sob o número 166.793.708-17, imóvel este descrito nos termos da matrícula matrícula nº 184.597 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

3. NUMERO DESTA PARECER (PTAM)

PTAM - JG 02/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.

5. Institutos Normativos

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

6. Abreviaturas

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECIGO -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Goiás

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m² -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

TG -Total Geral

VL -Valor da locação

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

Sobre a Região

Zoneamento: ZEU (Vila Prudente)

Principal Avenida próxima: Av. Prof. Luis Ignácio de Anhaia Melo

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

1 estação da linha prata do metrô, estação Oratório

2 Padarias

1 Supermercado

1 Shopping center, a saber, Central Plaza Shopping

1 Parque público

Inúmeros pontos comerciais locais

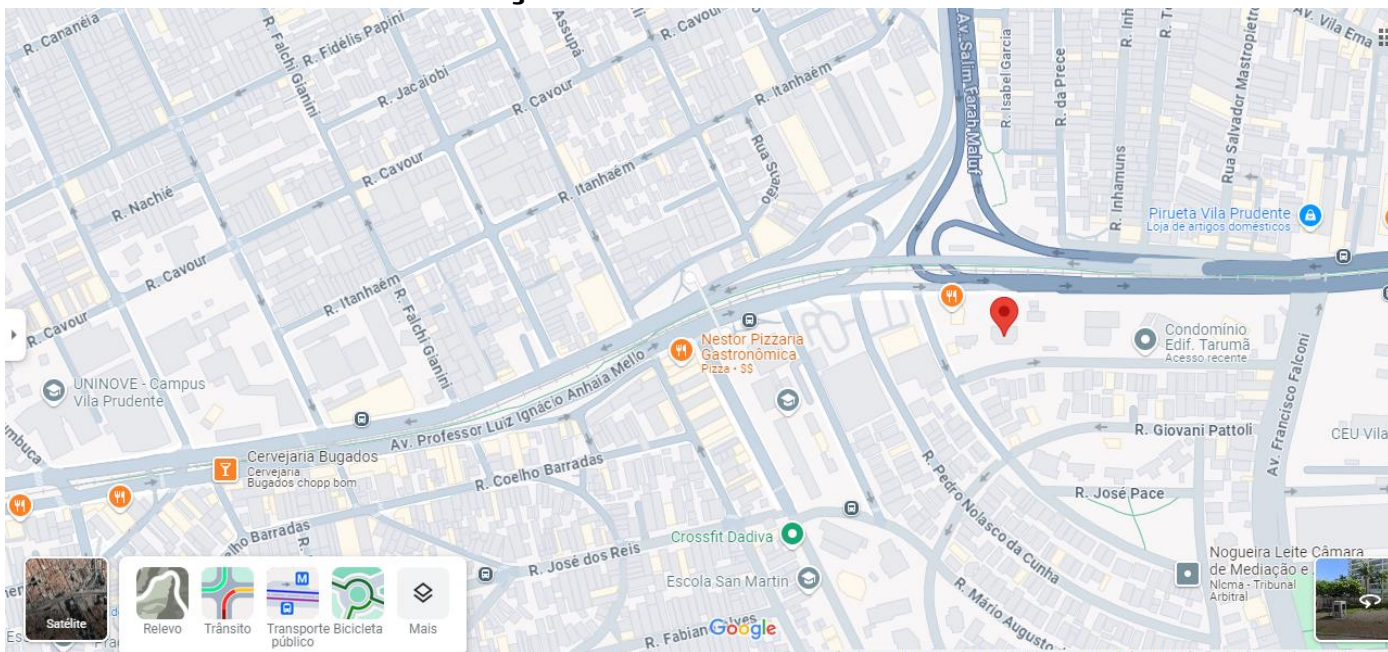
Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

11. CONFRONTAÇÕES

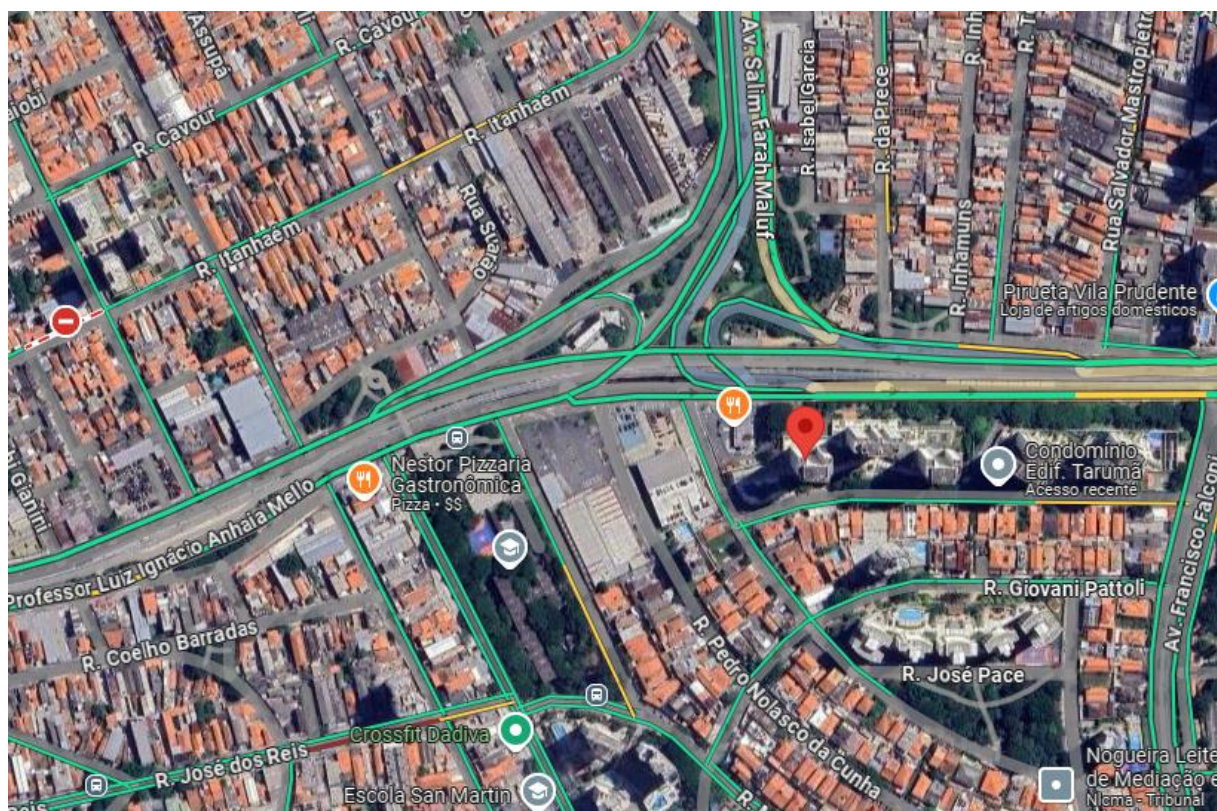
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 184.597 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps

13. VISTA AÉREA



Fonte: https://www.google.com.br/maps/place/R.+Jos%C3%A9+Gon%C3%A7alves+Gale%C3%A3o,+93+-+Vila+Prudente,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+03227-150/@-23.5834456,-46.5742412,664m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ce5c3f81d1fb1d:0x1d21c29a95e6bc7518m2!3d-23.583450514d-46.5716663!16s2Fg%2F11cscmg2!15m1!1e1?entry=ttu&_ep=EgoyMDI0MDgyMy4w!4w!KXMDSoASAFQAw%3D3D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL SCHINZARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 11:14, sob o número WGRJ24705746066. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041834-80.2017.8.26.0224 e código 2kUs52ur

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

Sendo assim, foi levado em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1 – Imóvel Comparativo 1 - Preço anunciado: R\$ 1.800.000,00

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar

23 fotos Mapa

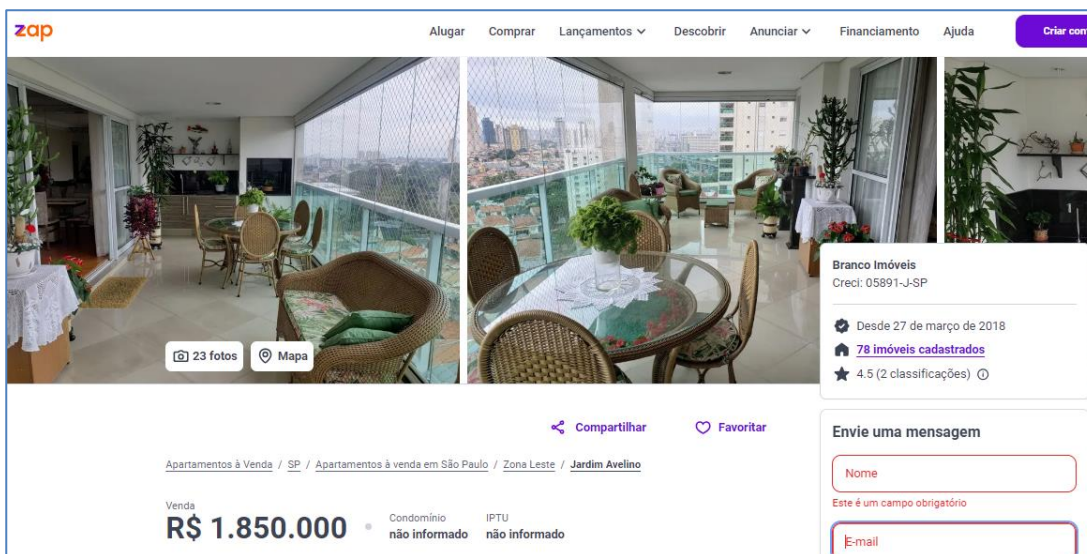
Compartilhar Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Avelino / Rua José Gonçalves Galeão

Venda
R\$ 1.800.000 * Condomínio R\$ 1.400 IPTU R\$ 600/ano

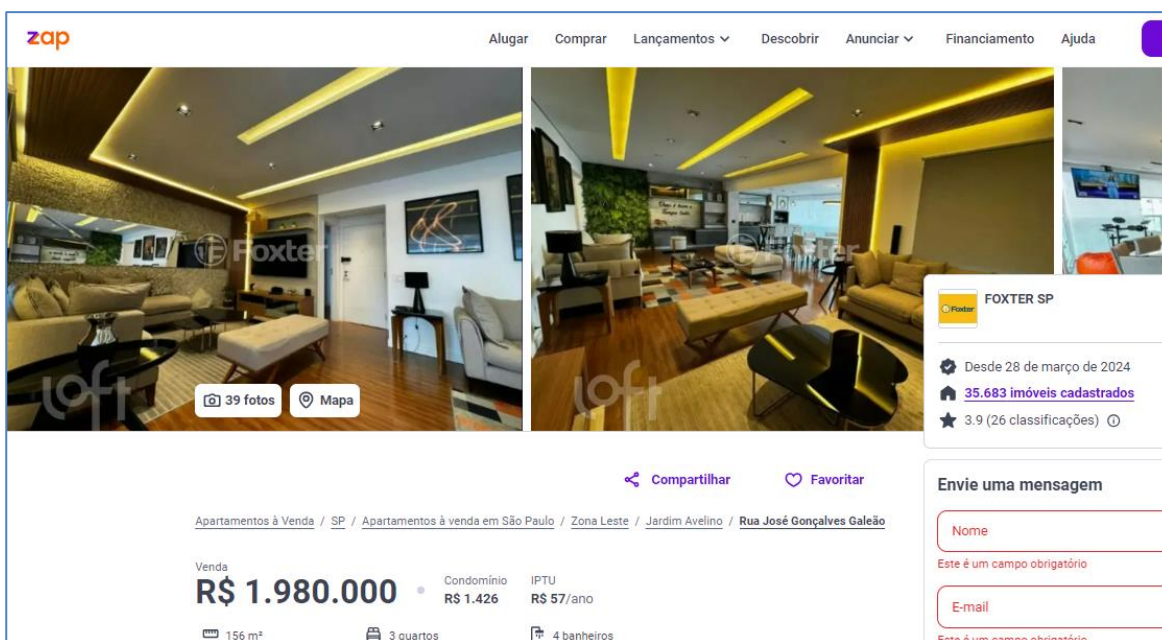
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-jardim-avelino-zona-leste-sao-paulo-sp-156m2-id-2723160937/>

15.2 – Imóvel Comparativo 2 - Preço anunciado: R\$ 1.850.000,00



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-mobiliado-jardim-avelino-zona-leste-sao-paulo-sp-156m2-id-2699910705/>

15.3 – Imóvel Comparativo 3 - Preço anunciado: R\$ 1.980.000,00



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-mobiliado-jardim-avelino-zona-leste-sao-paulo-sp-156m2-id-2699910705/>

15.4 – Média dos valores dos três imóveis pesquisados

Tendo como referência os preços dos três imóveis pesquisados como referências de mercado, temos: imóvel 1 avaliado em R\$ 1.800.000,00; imóvel 2 avaliado em R\$ 1.850.000,00; imóvel 3 avaliado em R\$ 1.980.000,00.

Diante destes parâmetros, considerando depreciação do imóvel, que hoje tem 12 (doze) anos de idade, tem-se que considerar a metragem quadrada do imóvel (no caso, 156m²) avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue nos próximos itens.

16. NOTAS

Inumeros elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos situam-se nas imediações do imóvel avaliando.

Logo, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

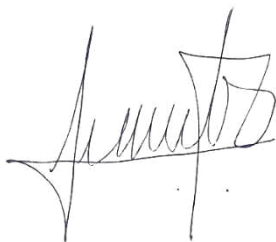
Comforme pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.610.180,00
(Um milhão, seiscentos e dez mil, cento e oitenta reais).

Tratando-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente



JONATAS GOMES

CRECI/SP 254.153

17.1. Tabela de Vida Útil de Imóveis

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, nº 29 - Guarulhos-SP - CEP 07091-060

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1041834-80.2017.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Exequente: **Sao Miguel Industria e Comercio de Papel Ltda**
 Executado: **Magda Cardoso de Oliveira e Kairos Papéis Eireli Me**

Juiz de Direito: Dr. Alex Freitas Lima

Vistos.

1. Homologo as avaliações de fls. 325/355 e 369/398 dos autos para que produza os seus efeitos e adoto como valor do imóvel, avaliadas as benfeitorias e acessões introduzidas no imóvel, **R\$ 1.616.553,05** (fevereiro/2024), média simples das avaliações apresentadas.

1.1. Intimem-se os executados sobre a homologação do valor atribuído ao bem penhorado para, querendo, apresentar impugnação em quinze dias (§ 1º do artigo 917 do CPC)

2. Em prosseguimento, defiro a alienação particular, a ser realizada por intermédio de leiloeiro credenciado no juízo da execução.

2.1. A alienação deverá ser efetivada pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação, mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 24 (vinte e quatro) vezes.

2.2. Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 (cinco) dias.

2.3. Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 50% do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz.

3. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o **Gestor de Sistemas de Alienação Judicial Eletrônica D1Lance.com, representada pelo senhor JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM**, leiloeiro oficial, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do referido provimento, (CSM 1625/2009), JUCESP nº 1106, escritório na Av. Paulista, 1274, 21º andar, telefone: (11) 3101-9851, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede mundial (internet) <https://www.d1lance.com>, devendo a intimação do Gestor credenciado ser realizada via email."

3.1. Atente-se a Serventia que as futuras nomeações da referida empresa deverão ser endereçadas ao e-mail nevesamorim@d1lance.com.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, nº 29 - Guarulhos-SP - CEP 07091-060

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

3.2. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da transação, a ser paga pelo adquirente, não se incluindo no valor oferecido, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

3.3. Outrossim, deixo consignado que, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

3.4. A alienação por iniciativa particular será precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, desnecessária a publicação de editais, observado o disposto no art. 242 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

3.5. Fica autorizado que a alienação particular também por meio eletrônico e, observadas as condições acima.

3.6. Decorrido o prazo sem que seja possível a alienação particular, poderão ser reconsiderado o preço mínimo, ou, ainda, caso se apure alterações nas condições do bem ou do mercado, determinada a reavaliação.

4. Sem prejuízo, oficie-se a Fazenda Pública Municipal solicitando-se informações sobre eventuais débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel aqui penhorado.

4.1. Cabe ao credor comprovar o respectivo protocolo, em 5 (cinco) dias.

4.2. Em caso positivo, cadastre-se o Município de Guarulhos como terceiro interessado, bem como seus respectivos procuradores Dr. Cristian David Gonçalves, Dra. Sueli Félix dos Santos da Silva e Dra. Maria Fernanda Vieira de Carvalho Dias para que recebam publicações e acompanhem os deslindes das praças.

Intime-se.

Guarulhos, 08 de janeiro de 2025.

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