

**AVALIAÇÃO ELABORADA POR MÁRCIO VINICIO
VENTRE.**

CRECI Nº 178.949



NEGÓCIOS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 CRECI/SP: 178.949 | CNAI: 23.449
 mventre.imeveis@gmail.com

NOTA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVA
 RUA MARGINAL, 146 / 152 – JD STO AFONSO - GUARULHOS
 CONTRIBUINTES: 122.04.65.0300.01.000 / 122.04.65.0300.02.000
 MATRÍCULA Nº: 44.480 - 1º RI - GUARULHOS

1. O objetivo do presente estudo é elucidar de forma opinativa sobre o preço de venda para os imóveis avaliando.
2. Os imóveis avaliando são de uso residencial econômico, edificadas em único terreno com área total de 366 m² e testada única de 10,20 metros, terreno este devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis no Município de Guarulhos sob o nº 44.480 observando ausência de averbação das respectivas edificações.
3. Edificações:

NÚMERO FISCAL	ÁREA CONSTRUÍDA	FRAÇÃO IDEAL TERRENO
146	159,48 (m ²)	47,96%
152	173,04 (m ²)	52,04%

*Fonte: Certidão de dados cadastrais PMG.

4. A sua privilegiada localização proporciona para seus ocupantes fácil acesso a importantes vias da cidade além do acesso à rodovia Ayrton Senna; há ainda que se considerar as benfeitorias públicas como iluminação, coleta de lixo, saneamento, UBS Jd. Afonso, Escolas e variados comércios e transportes públicos.
5. Para a formação dos preços deste estudo foi utilizado o método comparativo de ofertas para imóveis similares na região. A pedido do contratante, não foi realizada visita *in loco*, análises documentais, estruturais ou medições arquitetônicas, mas por meio de imagens eletrônicas pôde-se observar que o imóvel de número 152 demonstra possuir arquitetura assobradada e com aparentes benfeitorias arquitetônicas recentes, porém, na mesma análise, o imóvel de número 146 apresenta estrutura em pavimento único e sem as mesmas benfeitorias do seu imóvel confrontante objeto desta avaliação.

MVENTRE NEGÓCIOS E
 AVALIAÇÕES
 IMOBILIÁRIAS
 LTDA:41913627000110

Assinado de forma digital por
 MVENTRE NEGÓCIOS E
 AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 LTDA:41913627000110
 Data: 2023.06.22 21:40:47 -03'00'

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVA – RUA MARGINAL, 146 / 152 – JD AFONSO – GUARULHOS1



NEGÓCIOS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI/SP: 178.949 | CNAI: 23.449
mventre.imeveis@gmail.com

6. Os valores aqui apresentados não são determinantes, visto que fatores como econômicos, mercadológicos, condições de conservação e benfeitorias dos imóveis poderão gerar impactos positivos ou negativos com margens variáveis até 20% (vinte por cento), conforme negociações estabelecidas pelo mercado imobiliário local.

7. Por tudo exposto, e não havendo demais aspectos a serem comentados, abaixo opino sobre os seguintes preços de comercialização.

PREÇO SUGERIDO DE VENDA

RUA MARGINAL	146
R\$ 283.694,65	
(duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e noventa e quatro reais)	

RUA MARGINAL	152
R\$ 375.385,58	
(trezentos e setenta e cinco mil, trezentos e oitenta e cinco reais)	

São Paulo, 22 de junho de 2023.

E para que este parecer produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, MARCIO VINICIO VENTRE, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob o nº 178.949-F e registro no CNAI - Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis sob o nº 23.449, assino e certifico este parecer opinativo, que foi elaborado de acordo com o Art. 3º da Lei Federal 6.530/78.

Assinado digitalmente por:
 MARCIO VINICIO VENTRE
 CPF: 103.802.158-88
 Certificado emitido por 2º TABELIÃO DE NOTAS
 DA CAPITAL - SÃO PAULO/SP
 Data: 09/08/2024 15:45:48 -03:00



MVENTRE NEGOCIOS E
 AVALIACOES
 IMOBILIARIAS
 LTDA:41913627000110

Assinado de forma digital
 por MVENTRE NEGOCIOS E
 AVALIACOES IMOBILIARIAS
 LTDA:41913627000110
 Dados: 2023.06.22 21:45:20
 -03'00'

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVA – RUA MARGINAL, 146 / 152 – JD AFONSO – GUARULHOS2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO LUIS DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 11:41, sob o número WGRU25700505142 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006906-81.2021.8.26.0224 e código amTintW5.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVA

1 – REQUERENTE	
REQUERENTE	ALCIDES NOGUEIRA DINIZ
CPF	109.660.648-87

2 - IMÓVEIS AVALIANDO

2.1 - IMÓVEL AVALIANDO	
PROPRIEDADE (TIPO)	CASA DE USO RESIDECIAL ECONÔMICO
ENDEREÇO	RUA MARGINAL, 146 – JD STO AFONSO – GUARULHOS
CONTRIBUINTE Nº (PMSP)	122.04.65.0300.01.000
MATRÍCULAS	44.480 – 1º RI GUARULHOS
VISTORIA	NÃO REALIZADA

2.1.1 - DADOS CADASTRAIS	
ÁREA DO TERRENO	366 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	159,48 m ²
FRAÇÃO IDEAL	47,96%
USO	RESIDENCIAL
VALOR VENAL DO IMÓVEL	R\$ 196.879,97

2.2 - IMÓVEL AVALIANDO	
PROPRIEDADE (TIPO)	CASA DE USO RESIDECIAL ECONÔMICO
ENDEREÇO	RUA MARGINAL, 152 – JD STO AFONSO – GUARULHOS
CONTRIBUINTE Nº (PMSP)	122.04.65.0300.02.000
MATRÍCULAS	44.480 – 1º RI GUARULHOS
VISTORIA	NÃO REALIZADA

2.2.1 - DADOS CADASTRAIS	
ÁREA DO TERRENO	366 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	173,04 m ²
FRAÇÃO IDEAL	52,04%
USO	RESIDENCIAL
VALOR VENAL DO IMÓVEL	R\$ 213.623,64

3 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO
OPINIÃO DE MERCADO CONFORME ARTIGO 3º DA LEI FEDERAL 6.530/78.
DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO.

4 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
CONHECIMENTO DO PREÇO PARA VENDA

5 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

TRANSPORTE COLETIVO	SIM
PAVIMENTAÇÃO URBANA	SIM
REDE DE ÁGUA E ESGOTO	SIM
COMÉRCIOS / BANCOS	SIM
ILUMINAÇÃO NAS VIAS PÚBLICAS	SIM
COLETA DE LIXO REGULAR	SIM
SERVIÇOS DE TELEFONIA E INTERNET	SIM
GAS ENCANADO	SIM
PARQUES E PRAÇAS	SIM
HOSPITAIS / UBS	SIM

6 - VISTA FRONTAL

8.1 - VISTA FRONTAL DOS (IA) - RUA MARGINAL, 146 / 152





RECONHEÇO, a assinatura eletrônica por mim expedida de:
MARCIO VINÍCIO VENTRE - CPF: 103.802.158-88

Atesto o uso da assinatura eletrônica na data e horário 09/08/2024 15:45:56 -03:00, na cidade de São Paulo/São Paulo

MNE: 112722.2024.08.09.00169649-22

Em Testemunho da Verdade
SÃO PAULO/SP, sexta-feira, 9 de agosto de 2024
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA-TABELIÃO
2º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL - SÃO PAULO/SP

Data: 09/08/2024 15:45:56 -03:00



Código de validação: QAY55RB58SLM5GJRDQBD

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/QAY55RB58SLM5GJRDQBD>

**AVALIAÇÃO ELABORADA POR ALESSANDRA DE
OLIVEIRA MARIANARI**

CRECI Nº 206.702

PARECER QUANTO AO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Elaborado para:

SR. ALCIDES NOGUEIRA DINIZ



Fachada do imóvel

Imóvel:

Rua Marginal, 152 E 146 – Jardim Santo Afonso – Guarulhos – SP – CEP: 07215180.

Elaborado em:

Junho de 2023.

Elaborado por:

ALESSANDRA DE OLIVEIRA MARINARI - CRECI/SP n.º 206.702 F

PARECER QUANTO AO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO**SUMÁRIO**

1. OBJETIVO	03
2. NÚMERO DO PARECER	03
3. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	03
3.1. Localização	03
3.2. Zoneamento	03
3.3. Vizinhança	03
3.4. Melhoramento públicos	04
3.5. Acesso	04
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	05
4.1. Descrição do terreno	05
4.2. Descrição da edificação	05
5. AVALIAÇÃO	04
5.1.1. Valor do imóvel	05
6. CONCLUSÃO	05
7. CURRÍCULO DO AVALIADOR	05
8. CONFIDENCIALIDADE	05

PARECER QUANTO AO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO

1. OBJETIVO

Por solicitação de **ALCIDES NOGUEIRA DINIZ**, constitui objeto do presente trabalho, o parecer quanto ao valor de comercialização, para efeito de verificação do **VALOR DE MERCADO PARA VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL**.

2. NÚMERO DO PARECER

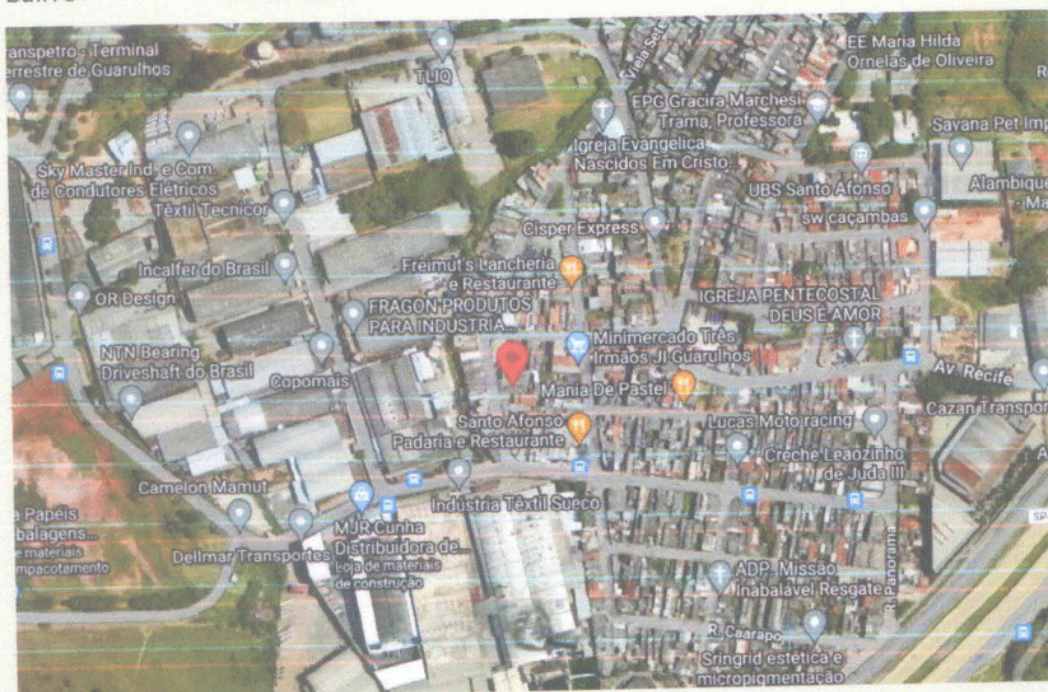
“PARECER n.º 013/2023”

3. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

3.1 Localização

Endereço Avenida Marginal, 152 e 146

Bairro Jardim Santo Afonso



Lote 9

Quadra T

Mapa de localização

Fonte: Google earth

3.2 Zoneamento

Zona: ZUD6– Zona de Uso Diversificado 6

3.3 Vizinhança

A região, bem como, a circunvizinhança do imóvel em estudo é caracterizada pela ocupação predominante residencial, onde podemos encontrar diversas casas e ainda alguns terrenos não edificados.

PARECER QUANTO AO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO

3.4. Melhoramentos Públicos

Pavimentação da rua tipo asfalto, calçadas, guias, sarjetas, rede de água, rede de água (pluvial), rede de esgoto, iluminação pública, segurança pública, rede telefônica e limpeza urbana.

3.5 Acesso

O acesso ao imóvel é feito de forma direta por entrada de pedestres e veículos pela Rua Orlanda Bérnago e Estrada Mun. até Av. Marginal em Jardim Santo Afonso. É servida de abundantes meios de transporte coletivo que ligam o local ao centro da cidade, outros bairros e ao município de São Paulo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Um terreno designado como lote 9, da quadra T, de Jardim Santo Afonso, Bairro de São Miguel Paulista, medindo 10,20m de frente para a Avenida Marginal; 36,30m da frente aos fundos, do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote 10; do lado esquerdo 36,90m confrontando com o lote 8, tendo nos fundos, a mesma metragem da frente, confrontando com o lote 22, todos da mesma quadra, com área de 366,00m². Foram construídas dois imóveis residências, sendo um sobrado com 173,04 m² e uma casa de 159,48m², ambas padrões simples, totalizando 332,52 m² de construção.

CONTRIBUINTE: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarulhos sob o nº 122.04.65.0300.01.000 e 122.04.65.0300.02.000.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 11.279, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matricula	44.480
Cartório de registro	1º Oficial de registro de imóveis
Prefeitura Municipal	122.04.65.0300.01.000 e 122.04.65.0300.02.000
Proprietários	ADONIAS SILVA SANTOS & EDENILDA DE JESUS SILVA SANTOS

4.1 Descrição do terreno

Área	366 m ²
Frente	10,20 metros
Topografia	Plana

4.2 Descrição da edificação

Tipo	Residencial
Área Construída	332,52 m ²
Padrão Construtivo	PADRÃO MÉDIO
Idade aparente	15 anos
Estado de conservação	Regular

5. AVALIAÇÃO

PARECER QUANTO AO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO

5.1.1 Valor do imóvel

Valor do m² construído da região R\$ 2.057,26

Valor do terreno na região: R\$ 1.000,00.

O valor do imóvel será então:

Área construída x Valor do m² da região

332,52 x R\$ 2.057,26

Valor do imóvel = R\$ 684.080,09

6. CONCLUSÃO

Analisando a atual realidade do mercado imobiliário local, opinamos em números redondos quanto ao

VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL ENTRE R\$ 615.672,44 A R\$ 752.488,75

Para compra a vista do imóvel nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

7. CURRÍCULO DO AVALIADOR



Nome: Alessandra de Oliveira Marinari

CRECI/SP n.º 59.344

Celular: (11) 99768-3730 - E-mail: alessandramarinari@creci.com.br

Formação: Corretora de imóveis inscrita no CRECI/SP 2ª REGIAO desde 13/03/2020.

Habilitada como Avaliadora de Imóveis no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), CNAI: 031783.

Experiência: Intermediação na compra, venda, locação e avaliação de imóveis para o mercado imobiliário.

8. CONFIDENCIALIDADE

Este parecer reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere a sua utilização, sejam quais forem às circunstâncias.

ALESSANDRA DE OLIVEIRA MARINARI

CRECI/SP n.º 206.702 - CNAI: 031783

Assinado digitalmente por:
ALESSANDRA DE OLIVEIRA
MARINARI
CPF: 338.422.918-50
Certificado emitido por 3º
TABELIAO DE NOTAS -
GUARULHOS/SP
Data: 12/08/2024 11:40:35:03:00



Guarulhos, 06 de Junho de 2.023



RECONHEÇO, a assinatura eletrônica por mim expedida de:
ALESSANDRA DE OLIVEIRA MARINARI - CPF: 338.422.918-50

Atesto o uso da assinatura eletrônica na data e horário 12/08/2024 11:40:39 -03:00, na cidade de Guarulhos/São Paulo

MNE: 113316.2024.08.12.00003936-82

Em Testemunho da Verdade
GUARULHOS/SP, segunda-feira, 12 de agosto de 2024
PAULO ANGELO DE LIMA POSSAR-TABELIÃO
3º TABELIÃO DE NOTAS - GUARULHOS/SP

Data: 12/08/2024 11:40:39 -03:00



Código de validação: WL7233RR9YQNDJXUM5HX

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/WL7233RR9YQNDJXUM5HX>

**AVALIAÇÃO ASSINADA POR MARCOS VINICIUS
AMARO GUIMARAES

CRECI Nº 245.268-F**

AVALIAÇÃO DE VENDA

Apresentamos a conclusão da nossa avaliação quanto ao valor de comercialização do imóvel de vossa propriedade, localizado na **Rua Marginal, 152 – Jardim Santo Afonso, 152 e 146 – GUARULHOS / SP – CEP: 07220-000.**



Trata – se de dois imóveis residenciais com área construída de **332,52 m²** em 02 pavimentos, distribuído numa área de **366,00 m²**, imóvel esse devidamente matriculado sob o n.º 44.480 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos e Inscrito da Prefeitura Municipal de Guarulhos sob o n.º 122.04.65.0300.01.000 e 122.04.65.0300.02.000, localizado na Avenida Marginal, n.º 152 e 146, bairro **Jardim Santo Afonso**, Guarulhos, São Paulo, com fácil acesso à **Rodovia Ayrton Sena**.

Tomando – se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização e a atual realidade do mercado imobiliário local em:

VALOR DO TERRENO: (R\$ 1.000,00 o m²)

R\$ 366.000,00


AVALIAÇÃO DE VENDA

VALOR DA ALVENARIA: (R\$ 1.708,00 o m²)

R\$625.128,00

VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO PARA VENDA:

R\$ 625.128,00

Assinado digitalmente por:
MARCUS VINICIUS AMARO
GUIMARAES
CPF: 272.024.098-28
Certificado emitido por 2º TABELIÃO
DE NOTAS DA CAPITAL - SÃO
PAULO/SP
Data: 13/08/2024 16:39:10 -03:00


Guarulhos, 19 de Junho de 2.023

MARCUS VINICIUS AMARO GUIMARÃES

CRECI n. ° 245.268 F

vinicius.amaro@creci.org.br



RECONHEÇO, a assinatura eletrônica por mim expedida de:
MARCUS VINICIUS AMARO GUIMARAES - CPF: 272.024.098-28

Atesto o uso da assinatura eletrônica na data e horário 13/08/2024 16:39:11 -03:00, na cidade de São Paulo/São Paulo

MNE: 112722.2024.08.13.00171314-69

Em Testemunho da Verdade
SÃO PAULO/SP, terça-feira, 13 de agosto de 2024
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA-TABELIÃO
2º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL - SÃO PAULO/SP

Data: 13/08/2024 16:39:11 -03:00



Código de validação: SGJ7ZQ388ACZDXWUVGE6

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/SGJ7ZQ388ACZDXWUVGE6>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, nº 29, 12º andar - sala 1205 - Vila Tijuco, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9254, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0006906-81.2021.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Exequente: **ESPÓLIO DE Alcides Nogueira Diniz e outro**
 Executado: **José Odílio da Silva e outros**

Juiz de Direito: Dr **FABIANO MOTA CARDOSO**

Vistos.

Fls. 324/347: defiro.

Diante do atendimento do determinado a fl. 343, homologo o valor da média das avaliações do imóvel em R\$ 656.096,10 (seiscentos e cinquenta e seis mil, noventa e seis reais e dez centavos).

Aos executados para ciência.

Intime-se.

Guarulhos, 20 de maio de 2025.

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