

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

PTAM – 2020-01-30-001-JAO

MÊS DE REFERÊNCIA - JANEIRO 2020

Foto 01 - Fachada do Imóvel Avaliando



ENDEREÇO

Rua Oswaldo de Oliveira Rocha Filho ,60
CASA – CEP 18078-630
Parque das Paineiras – Sorocaba – SP

Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7 A 14
10. FONTES DE PESQUISA.....	15 A 24
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	25
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	25
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	26
14. ENCERRAMENTO	27
15. CONCLUSÃO.....	28 A 30
16. ANEXOS.....	31 A 43
17. ABREVIATURAS.....	44
18. CURRÍCULOS.....	44 A 47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

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

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: José Carlos dos Santos - CPF: 149.285.528-65
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 30 de janeiro de 2020
- 1.3 - Data da vistoria: 25 de janeiro de 2020
- 1.4 - Finalidade: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO
- 1.5 - Objetivo: AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL PARA FINS DE SEPARAÇÃO CONJUGAL
- 1.6 - Categoria do IA: SOBRADO EM PERIMETRO URBANO

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 138882 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 24849, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010 negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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

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

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 138882 e 081838, 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, não está devidamente registrado junto Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel avaliando (I.A) foi vistoriado " in loco " por este corretor e perito avaliador de imóveis, sendo acompanhado pelos proprietários Sr José Carlos dos Santos e do outro lado Sra. Edineia de Andrade ,no dia 25 de janeiro de 2020 as 8 horas e 42 minutos ,sendo conferida a metragem de testada do terreno plano , na parte baixa do bairro , muros nas laterais ,garagem descoberta e no contra piso ,para 02 veículos , portão simples com duas folhas de correr .O imóvel possui uma área construída de 132.81 m²,em alvenaria sólida com telhas cerâmicas, com testada de 6.5 metros ,uma área total de terreno de 130 metros quadrados . tempo de construção estimado aproximadamente 10 anos.

4.2 - Pavimento térreo , contendo sala com piso porcelanato , porta de madeira, e janela de ferro, escada interna (sem acabamento) , cozinha com revestimento até o teto , piso cerâmico , porta e janela de ferro (simples) , Banheiro Social piso cerâmico e revestimento até o teto , janela de ferro e porta de madeira (simples) .



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

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

4.3 - Pavimento superior , 03 dormitórios com piso porcelanato janelas de ferro e portas de madeira (simples) , paredes rebocada sem pintura somente com massa corrida, banheiro social apresentando umidade na parede com revestimento até o teto faltando acabamento) e piso porcelanato , corredor interno com piso cerâmico(apresentando trinca no pé da escada).

4.4 - Em alguns locais do imóvel possui pontos isolados de umidades e trincas.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel avaliando - I.A. , está localizado na área urbana, região norte, Zona Residencial 2, conforme descrito no IPTU, as do bairro asfaltada, rede de água e esgoto, com iluminação pública, coleta de lixo, rede de telefonia, TV a cabo e banda larga com fibra ótica, transporte público com linha de ônibus entre bairros até os terminais rodoviários.

5.2 - Próximo de escolas, centro de saúde básica, creche, igreja, supermercado, farmácia, posto de combustível, e está a 11 km da zona central da cidade.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O endereço do imóvel avaliando - I.A. está a 10 minutos do Shopping Cidade, Havan, empresa Metalac, 07 minutos da nova unidade do corpo de bombeiros, sito a Avenida Itavuvu, e a 7 minutos nova unidade do SENAI, bairro próximo a Avenida Itavuvu - a maior e principal avenida da cidade de Sorocaba.

6.2 - * Posto de combustível

6.3 - * Escolas

6.4 - * Fácil acesso à Rodovia Castelo Branco

Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 8562/01
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 459,07
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 38,25
- 8.4 - Valor venal do terreno (130,00 m²) R\$ 19.535,89
- 8.5 - Valor venal da construção (132,81 m²) R\$ 87.607,98
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 107.143,87

[Handwritten signature]

Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9L1vPG.

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada do Imóvel Avaliado



Foto 03 - Sala



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - Cozinha

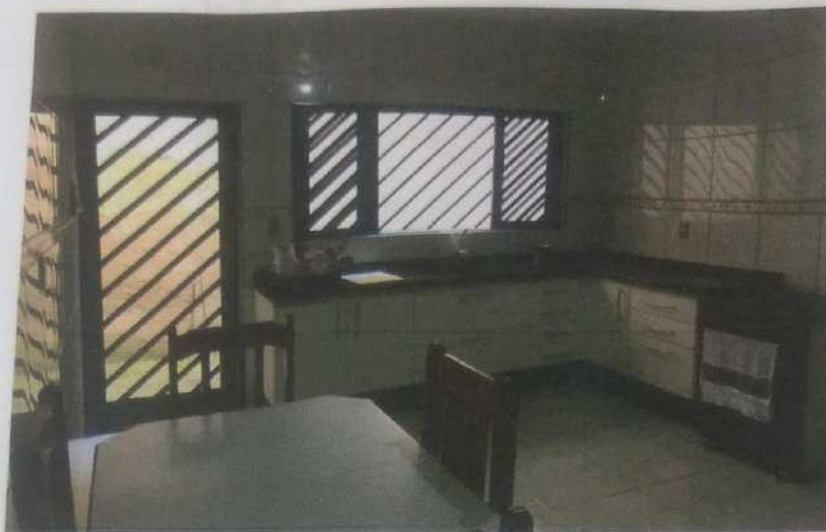


Foto 05 - Banheiro social pavimento térreo



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4kC9LwPG

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Escada



Foto 07 - Corredor interno



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432373. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LvPG.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - Dormitório



Foto 09 - Dormitório



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LvPG.

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

Foto 10 - Dormitório



Foto 11 - Banheiro piso superior



Handwritten signature in blue ink.

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

Foto 12 - Corredor Lateral Externo



Foto 13 - Corredor Lateral externo 2



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

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

Foto 14 - Quintal

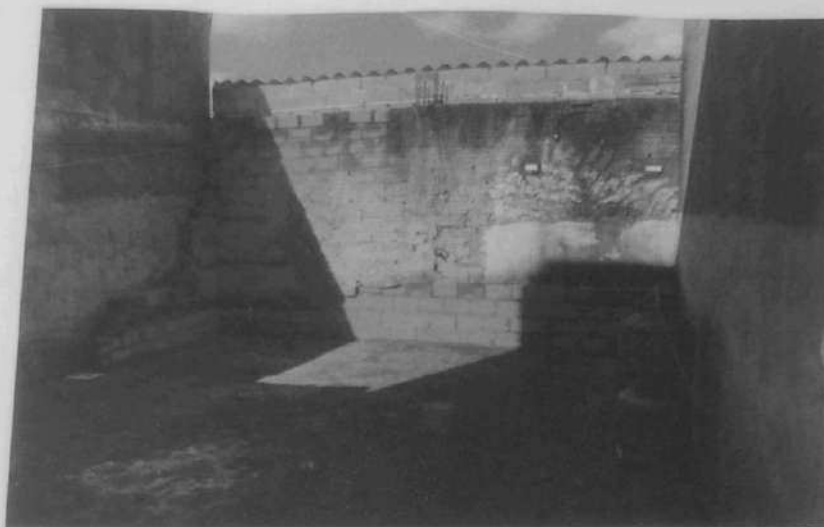


Foto 15 - Fachada externa



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

A handwritten signature or mark, possibly in ink, located in the bottom right corner of the page. It consists of several loops and a long horizontal stroke, resembling a stylized name or initials.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - Parede lateral externa



Foto 17 - Parede dos Fundos



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

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

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: OLX- Emaximóvel (sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/imoveis/casa-a-venda-com-3-dormitorios-em-parque-das-paineiras-sorocaba-cod-v617831-692634201?rec=a)

R₁ – Valor R\$ 240.000,00 – 03 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro Lavanderia 2 Vagas de garagem cobertas Churrasqueira Área gourmet coberta com 154.00 m². Custo por m² R\$ 1.558,44 (um mil quinhentos e cinquenta e oito reais e quarenta e quatro centavos)



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

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

FONTE DE PESQUISA: OLX- Casabranca (sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/imoveis/casa-com-2-dormitorios-a-venda-145-m-parque-das-paineiras-sorocaba-sp-662135529?xtmc=paineiras&xtnp=1&xtr=50)

R₂ – Valor R\$ 250.000,00 – 2 Dormitórios 1 Suite , sala , 2 Vagas , Espaço gourmet com churrasqueira, 2 Vagas * Cozinha , Sala , 2 Banheiros com 145.00 m². Custo por m² R\$ 1.724,14 (um mil setecentos e vinte e quatro reais e quatorze centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

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

FONTE DE PESQUISA: Viva Real - Emaximóvel (www.vivareal.com.br/imo-vel/casa-2-quartos-parque-das-paineiras-bairros-sorocaba-com-garagem-109m2-venda-RS250000-id-2472865562/?__vt=rpcp:b)

R₃ – Valor R\$ 250.000,00 – Sala de Estar, Sala de Jantar, 02 Dormitórios
 2 Banheiros Sociais, Cozinha, Área de Serviço
 Churrasqueira
 2 Vagas Cobertas na Garagem com 109.00 m². Custo por m² R\$ 2.293,58
 (dois mil duzentos e noventa e três reais e cinquenta e oito centavos)



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: OLX- Central Negócios imobiliários (sp.olx.com.br/re-giao-de-sorocaba/imoveis/sobrado-120m-4-quartos-pq-das-paineiras-674952588?rec=a)

R4 – Valor R\$ 220.000,00 – Sobrado 4 dormitórios, sala, cozinha c/ gabinete, 2 banheiros c/ armário simples c/ espelho, área de serviço, quintal, porão e 3 vagas na garagem sendo 1 coberta (mede m²) com 120.00 m². Custo por m² R\$ 1.833,33 (um mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: OLX- Mendes Ortega (sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/imoveis/casa-a-venda-com-2-dormitorios-em-parque-das-paineiras-sorocaba-cod-16286-694876482?xtmc=paineiras&xtnp=1&xtr=7)

R₅ – Valor R\$ 170.000,00 – Casa 02 Dormitórios, sala, cozinha, banheiro, pórtico com 03 cômodos e banheiro, quintal, 02 vagas cobertas com 126.00 m². Custo por m² R\$ 1.349,21 (um mil trezentos e quarenta e nove reais e vinte e um centavos)



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LvPG.

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

FONTE DE PESQUISA: Viva Real - Renato Moura Imóveis (www.viva-real.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-santa-marina-bairros-sorocaba-com-garagem-180m2-venda-RS265000-id-2451978877/?__vt=rpcp:b)

R₆ – Valor R\$ 265.000,00 – Excelente Imóvel em Terreno de 6,5 x 20 com 180 M² de Área Construída sendo distribuídas em;
 * Sala Dois Ambientes, Cozinha Americana, Área de Serviço, Banheiro Social, Três Dormitórios sendo uma Suíte, Área de Luz com Jardim de Inverno, Área Gourmet com Churrasqueira e Banheiro, Três Vagas de Garagem; com 180.00 m². Custo por m² R\$ 1.472,22 (um mil quatrocentos e setenta e dois reais e vinte e dois centavos)



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

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

FONTE DE PESQUISA: Viva real - Lopes (Renato Koury) (www.viva-real.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-das-paineiras-bairros-sorocaba-com-garagem-147m2-venda-RS280000-id-2468409391/)

R₈ – Valor R\$ 280.000,00 – Excelente casa em bairro residencial na zona norte de Sorocaba. São 02 dormitórios, sala, cozinha ampla com espaço para copa com mesa. Garagem e varanda, corredor lateral e lavanderia. Casa arejada e ensolarada, muito bem conservado, pronta para morar. com 147.00 m². Custo por m² R\$ 1.904,76 (um mil novecentos e quatro reais e setenta e seis centavos)



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

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

FONTE DE PESQUISA: Viva Real - Imobiliária Paula Santos (www.viva-real.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-paineiras-bairros-sorocaba-com-garagem-149m2-venda-RS250000-id-2455827277/)

Re – Valor R\$ 250.000,00 – Sobrado com três dormitórios (1 suíte) , dois banheiros, cozinha e sala , com pisos e revestimentos nas paredes (cerâmicos) , faltando acabamento no corredor lateral , e frente sem pintura nas paredes. com 149.00 m². Custo por m² R\$ 1.677,85 (um mil seiscentos e setenta e sete reais e oitenta e cinco centavos)



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Viva Real - Imobiliária Paula Santos (www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-paineiras-bairros-sorocaba-com-garagem-149m2-venda-RS250000-id-2455827277/)

R₉ – Valor R\$ 250.000,00 – Sobrado com três dormitórios (1 suite) , dois banheiros, cozinha e sala , com pisos e revestimentos nas paredes (cerâmicos) , faltando acabamento no corredor lateral , e frente sem pintura nas paredes. com 149.00 m². Custo por m² R\$ 1.677,85 (um mil seiscentos e setenta e sete reais e oitenta e cinco centavos)



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9L4PG.

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

FONTE DE PESQUISA: Viva real - Lopes (Renato Koury) (www.viva-real.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-das-paineiras-bairros-sorocaba-147m2-venda-RS280000-id-2468409018/)

R₁₀ – Valor R\$ 280.000,00 – Excelente imóvel residencial com uma parte que pode ser utilizada como comercial. No inferior salão comercial com 03 cômodos, 01 vaga de garagem e 01 banheiro. Parte superior com 04 cômodos, podendo ser 02 quartos, sala/cozinha e banheiro. Ref.: 227-IM143099 com 147.00 m². Custo por m² R\$ 1.904,76 (um mil novecentos e quatro reais e setenta e seis centavos)



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 240.000,00	154,00
2	R\$ 250.000,00	145,00
3	R\$ 250.000,00	109,00
4	R\$ 220.000,00	120,00
5	R\$ 170.000,00	126,00
6	R\$ 265.000,00	180,00
7	R\$ 280.000,00	154,00
8	R\$ 280.000,00	147,00
9	R\$ 250.000,00	149,00
10	R\$ 280.000,00	147,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 248.500,00	143,10

VM = R\$ 1.736,55



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

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.736,55	132.81 m ²	R\$ 230.630,92

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM localizado no(a) Rua Oswaldo de Oliveira Rocha Filho, 60 - CASA, Município de Sorocaba – SP.

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

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.736,55	132,81	R\$ 230.630,92

15.1 - Portanto , os valores considerados para esta comparação foi estabelecido pela demanda de mercado , em metro quadrado (M²) e todos os imóveis estão localizados na Zona Norte , especificamente nas proximidades do imóvel Avaliando (I.A.), estando o mesmo , de acordo com o seu proprietário , livre e desembaraçado de quaisquer ônus , tais como : títulos, hipoteca, ações ou outras avenças que impeçam uma negociação , e concluímos que para a Venda , no estado em que se encontra , o I.A. situado na área urbana , nesta data , a importância para comercialização é no valor de R\$231.000,00 (Duzentos e Trinta e um mil Reais), por tratar-se de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), que louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário , com características e localização socioeconômica semelhantes , considerando-se que os valores proveem de ofertas, e portanto , deve-se prever uma possível variação de + / - 10 % (mais ou menos dez por cento) nos valores acima expressos , que diante dos interesses do próprio mercado , de seu proprietário e considerando ainda o potencial decorrente de sua localização e expectativa de utilização.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46 , sob o número WSCB20700432973 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

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

15.2 - O valor considerado para esta comparação pela demanda de mercado foi determinado em M², e por este motivo foi possível comparar imóveis com áreas construídas superiores ao do I.A., trazendo-os para a mesma base de valor, extraindo a média básica da área. A vistoria foi realizada e planejada para a formação da convicção de valores aqui expressos. Assim, o PTAM representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local, e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos nesta avaliação. No mercado, na maioria das vezes o valor de venda ofertado é especulativo, pois os proprietários arbitram seus preços. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor preço possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor e Avaliador de Imóveis, como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado e efetivamente determinar o preço no momento para concluir a negociação, bem como, expurgar as especulações

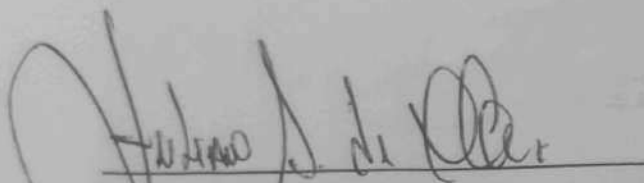
15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



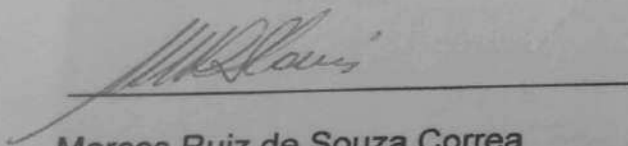
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432373. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9L1vPG.

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

Sorocaba, 30 de janeiro de 2020.



Juliano Antonio de Oliveira
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis
CRECI nº 138882



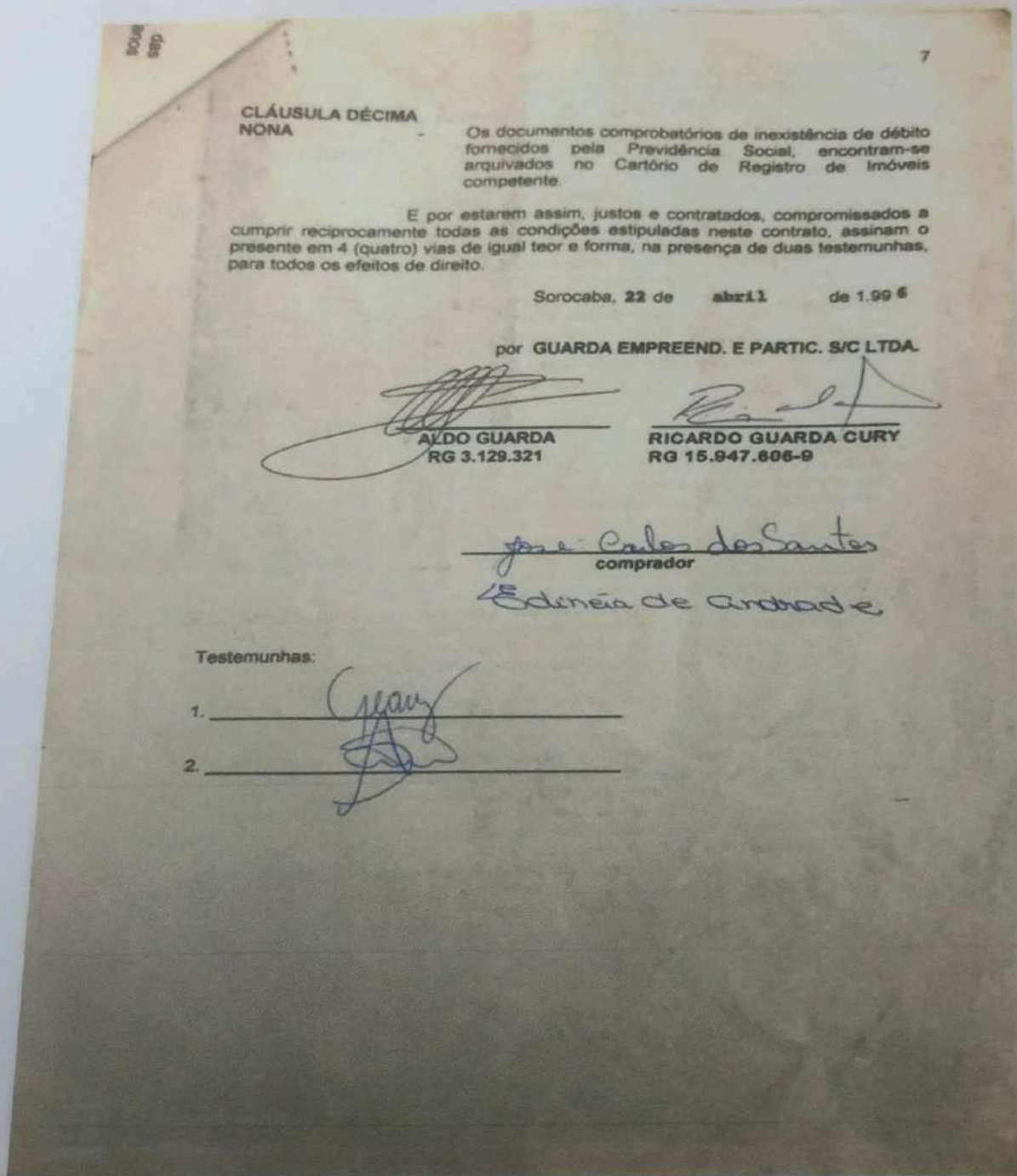
Marcos Ruiz de Souza Correa
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis
CRECI nº 81838

Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ANEXOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9L1vPG.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CLÁU
NONI

calculada sobre o valor do contrato, acrescida das demais cominações pertinentes, inclusive perdas e danos causados à PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

A PROMITENTE VENDEDORA não se responsabiliza por danos causados em decorrência do mau uso do lote por parte do comprador, especialmente nas execuções de aterro e construções, os quais deverão ser efetivados por profissional habilitado após as devidas aprovações nos órgãos competentes. Não será, ainda, da responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, erros por edificação em lotes trocados ou por edificações fora dos limites de cada lote, devendo o (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) verificar (em) a exata localização dos seus lotes antes de iniciar a edificação, da mesma forma que deverá acompanhar as edificações que forem erigidas nos lotes confrontantes, a fim de impedir eventual invasão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

A desapropriação parcial ou total do lote ora compromissado à venda, não rescinde o contrato nem desobriga o (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) do seu pleno cumprimento, cabendo-lhe, contudo, pleitear diretamente do Poder expropriante os prejuízos e danos sofridos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Ressalvadas as hipóteses previstas nas cláusulas SÉTIMA e OITAVA, o presente instrumento, para os fins de direitos, é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo as partes contratantes alegarem arrependimento unilateral para rescindi-lo, obrigando seus herdeiros ou sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Fica eleito o Foro da comarca de Sorocaba para dirimir as questões que possam surgir no cumprimento do presente compromisso, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder o registro contrato, para os fins de direito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432373. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4kC9LwPG.

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

06/08

5

cumpridas todas as demais cláusulas e condições aqui convenionadas, a PROMITENTE VENDEDORA outorgará a escritura definitiva ao (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES), ou a quem for indicado, correndo as despesas da lavratura por conta exclusiva do adquirente, inclusive SISA, registros, averbações, emolumentos e quaisquer outras despesas que se fizerem necessárias para a conclusão da transferência da propriedade. Havendo mais de um comprador, deverão os mesmos solidarizar-se para o pagamento de tais despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

A anuência nas cessões ou transferências dos direitos decorrentes deste contrato somente será dada pela PROMITENTE VENDEDORA desde que as prestações estejam em dia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Após realizada toda a infra-estrutura, será transmitida ao (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) a, títulos precário, a posse do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

O (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES), por este instrumento, obrigam-se a respeitar as leis municipais e especialmente o Código Sanitário e, ainda, toda e qualquer outra que venham a ser editadas, devendo somente executar no lote ora compromissado, obra sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado e após a devida aprovação pelos órgãos competentes, isentando a PROMITENTE VENDEDORA de qualquer responsabilidade em razão de serem tais normas desatendidas.

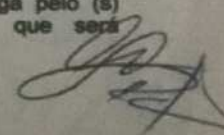
Parágrafo primeiro -

O (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) somente poderá (ão) executar no lote objeto deste instrumento, construção em alvenaria, ainda que seja em caráter precário, obedecidas, sempre, as condições estipuladas nesta cláusula, sob pena de incorrerem em infração contratual, com a conseqüente rescisão deste instrumento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo segundo -

Fica estabelecido entre os contratantes, para o caso de ocorrência da infração prevista na presente cláusula, multa de 10% (dez por cento) a ser paga pelo (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES), que será

José Carlos dos Santos
Edeneia de Andrade



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

CLÁUSULA SÉTIMA - O presente contrato será rescindido de pleno direito se vencida e não paga quaisquer das parcelas até 30 (trinta) dias após a constituição em mora do (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES).

Parágrafo primeiro - Para os fins desta cláusula, o (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) será (ão) intimado (s), a requerimento da PROMITENTE VENDEDORA, pelo Oficial de Registro de Imóveis a satisfazer a parcela vencida e as que se vencerem até a data do pagamento daquelas em atraso, acrescida de atualização monetária, multa moratória de 10%, juros de mora de 1% ao mês, contados dias a dia e custas de intimação.

Parágrafo segundo - Purgada a mora, convalidará o contrato.

Parágrafo terceiro - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em Cartório, a PROMITENTE VENDEDORA requererá ao Oficial do Registro de Imóveis o cancelamento do registro do contrato.

CLÁUSULA OITAVA - Em caso de rescisão do presente contrato, excluída a hipótese prevista na cláusula 13ª, o (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) fará (ão) jus à devolução singela do percentual de 20% a ser calculado sobre o valor pago até a data da rescisão.

Parágrafo único - A hipótese desta cláusula se aplica apenas no caso do (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) haver (em) pago menos de 1/3 (um terço) do valor deste contrato. Se os pagamentos atingirem 1/3 (um terço) ou mais do valor do contrato, os contratantes ficarão sujeitos ao disposto no artigo 35 da Lei nº 6.766/79.

CLÁUSULA NONA - Serão de inteira responsabilidade do (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES), a partir da data da assinatura deste instrumento, todos os impostos, taxas, emolumentos, multas e contribuições de qualquer valor que recaírem ou venham a recair sobre o terreno compromissado e benfeitorias nele existentes, quer sejam federais, estaduais ou municipais, que deverão ser pagos, nos seus vencimentos, junto aos órgãos recebedores, mesmo que estejam lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA - Uma vez integralizados os pagamentos das prestações mencionadas na cláusula quarta deste instrumento e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

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

3

Parágrafo primeiro - Os contratantes, de comum acordo, estabelecem que os valores aqui contratados serão revisados tomando-se como base a data da assinatura do presente contrato e a efetiva apuração da perda do poder aquisitivo da moeda, quando previsto na Medida Provisória nº 1.145, de 10 de outubro de 1995.

Parágrafo segundo - Na conformidade da Medida Provisória 1.145/95, o índice a ser adotado para fins de reajustes das parcelas contratadas é o INPC/BGE. Em caso de extinção desse índice, será adotado índice oficial que venha substituí-lo ou, em não havendo substituição, será aplicado índice calculado por entidade de reconhecida credibilidade e que represente a efetiva perda do poder aquisitivo da moeda no período adotado como base para reajuste, condições estas que os contratantes desde logo aceitam e obrigam-se a cumprir, sem quaisquer reservas.

Parágrafo terceiro - Todas as parcelas contratadas no item b) da presente cláusula vencem, de pleno direito, na data estabelecida, as quais deverão ser pagas pontualmente no endereço da PROMITENTE VENDEDORA ou em ou local indicado por ela.

Parágrafo quarto - O recebimento de parcelas em atraso não constituirá novação ou renúncia de direitos, mas simples tolerância da PROMITENTE VENDEDORA, devendo tais parcelas, contudo, serem corrigidas monetariamente, na conformidade do que dispuser a lei então vigente, acrescidas de multa moratória de 10% que será sempre devida por inteiro, independentemente do tempo do atraso transcorrido, sobre cujo total incidirá juros de mora de 1% ao mês, calculados *pro rata tempore*.

CLÁUSULA QUINTA - No preço ajustado na cláusula quarta estão consideradas despesas com cobranças normais das prestações contratadas, de responsabilidade do (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES).

CLÁUSULA SEXTA - O (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) poderá (ão), a qualquer tempo, antecipar o pagamento de qualquer parcela, desde que seja de forma seqüencial e que será (ão) calculada (s) em conformidade com o índice de atualização monetária estipulado no contrato, *pro rata tempore*, ou seja, de forma proporcional aos dias decorridos.

Jose Carlos dos Santos
 Edineia de Andrade

35

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

parágrafo

registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Sorocaba-SP, sob o nº R 1 na Matrícula nº 67.015 em 23.02.88, de acordo com a Lei nº 6.766, de 19.12.79.

CLÁUSULA TERCEIRA - A PROMITENTE VENDEDORA, pelo presente compromisso destaca, como destacado fica, deste loteamento comprometendo-se a vender ao (s) **PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES)** o lote de terreno designado pelo nº **25** da Quadra **08** encerrando área total de **130,00** m². O lote objeto deste compromisso tem as seguintes medidas e confrontações, **5,2m de frente para a Rua 03;**
confrontando de lado direito com o lote 24
20,00m; de lado esquerdo com o lote 26 -
20,00m; nos fundos 6,2m.

CLÁUSULA QUARTA - O preço certo e ajustado para a presente operação, pelo qual se obriga (m) o (s) **PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES)** é de **R\$8.271,36 (oito mil, duzentos e setenta e um reais e trinta e seis centavos)** que será pago na conformidade seguinte:

a) **R\$1.000,00 (um mil e oitocentos reais)**

pagos neste ato a título de sinal e princípio de pagamento;

b) **036** parcelas de **R\$229,76 (cento e setenta e nove reais e setenta e seis centavos)**

cada uma, a serem pagas em moeda nacional corrente do dia do pagamento, cujo vencimento da primeira parcela dar-se-á no dia **27 / 05 / 96** e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

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

registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da
 comarca de Sorocaba-SP, sob o nº R.1 na Matrícula nº
 67.016 em 23.02.88, de acordo com a Lei nº 6.766, de
 19.12.79.

CLÁUSULA TERCEIRA - A PROMITENTE VENDEDORA, pelo presente
 compromisso destaca, como destacado fica, deste
 loteamento, comprometendo-se a vender ao (s)
 PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) o lote de terreno
 designado pelo nº 25 da Quadra 08
 encerrando área total de 130,00 m². O lote
 objeto deste compromisso tem a seguintes medidas e
 confrontações, 5,5m de frente para a Rua 05,
 confrontando do lado direito com o lote 24
 20,00m; do lado esquerdo com o lote 26 -
 20,00m; nos fundos 6,5m.

CLÁUSULA QUARTA - O preço certo e ajustado para a presente operação, pelo
 qual se obriga (m) o (s) PROMISSÁRIO (S)
 COMPRADOR (ES) é de R\$8.271,36 (oito mil,
 duzentos e setenta e um reais e trinta e
 seis centavos)
 que será pago na conformidade seguinte:

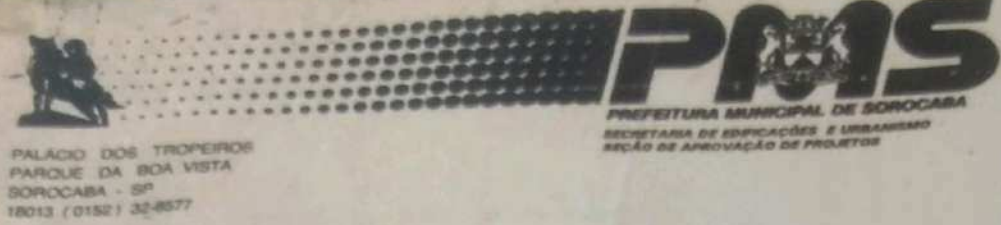
a) R\$1.000,00 (um mil e oitocentos reais)

pagos neste ato a título de sinal e princípio de
 pagamento;

b) 036 parcelas de R\$179,76 (cento e setenta
 e nove reais e setenta e seis centavos)

cada uma, a serem pagas em moeda nacional corrente
 do dia do pagamento, cujo vencimento da primeira
 parcela dar-se-á no dia 27 / 05 / 96 e as demais
 nos mesmos dias dos meses subsequentes.

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



PALACIO DOS TROPEIROS
PARQUE DA BOA VISTA
SOROCABA - SP
18013 (0152) 32-8577

ALVARÁ DE LICENÇA Nº 3483195 SEURB

Tendo sido DEFERIDO em 28 de Setembro de 1999
conforme processo Nº 35662199 o requerimento
d.e. Edifício de Andrade, E. Outra o Sr. Engº,
Chefe da Divisão de edificações, concede-lhe LICENÇA para Constr. de Residência, com 332,81m²...
a R. Osvaldo de Oliveira Rocha nº 80 - Pa. dos Palmeiras...
sujeitos às disposições das leis que regem o caso.

Responsável Técnico: Engº Antonino de Almeida Moura


Em 28 de Setembro de 1999.

[Handwritten Signature]
Seção de Aprovação de Projetos

Obs. Dispõe sobre a colocação de caixas receptoras de correspondências
em residências e prédios Urbanos de qualquer natureza e dá outras -/
providências, referente a Lei nº 5217 de 25 de setembro de 1996.*.*.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

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


 **GUARDA**

TERMO DE QUITAÇÃO


Por este termo de quitacao cientificamos a quem possa interessar que o cliente **JOSE CARLOS DOS SANTOS E\OU** liquidou os debitos contraidos com nossa Empresa, referente a compra do lote abaixo descriminado:

LOTEAMENTO: PP - PARQUE DAS PAINEIRAS
QUADRA: 8 LOTE: 25
AREA: 130.00 CONTRATO: PP576

Sao Paulo, 26 de ABRIL de 1.999



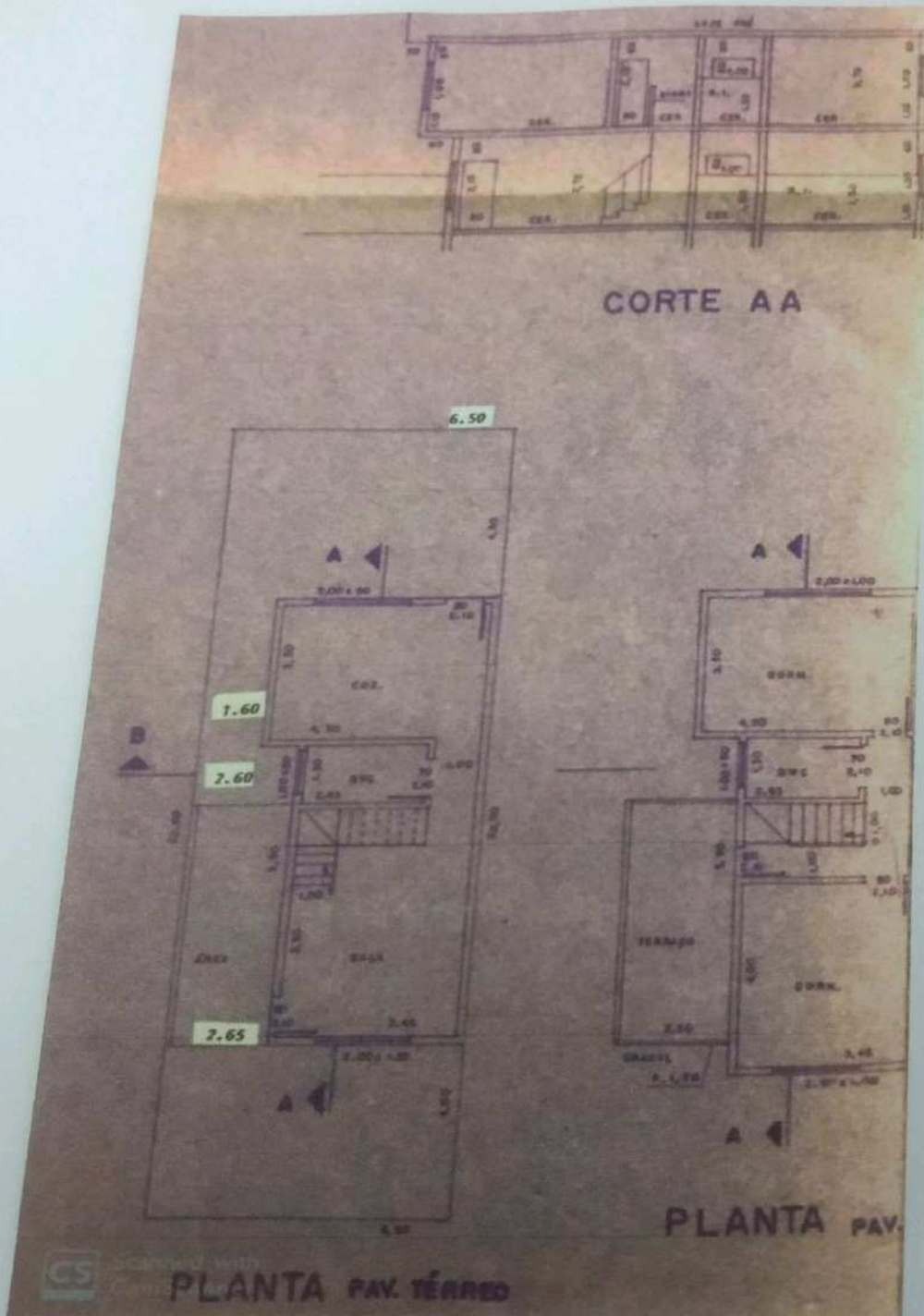
GUARDA EMPREENDIMENTOS E PART. S/C LTDA
C.B.C.: 48.393.011/0001-05

 Rua Margenthaler, 81 - Vila Leopoldina - São Paulo - SP - CEP 05311-030 - Tel/Fax: (011) 835-4011

Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

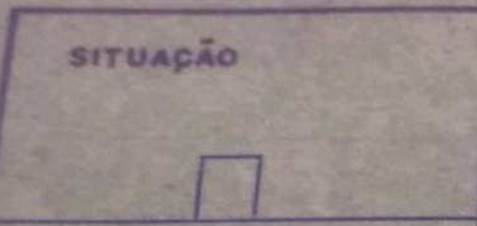
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46, sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

PROJETO	F. U. ESQ. 11.000 / 11.200								
OBRA: CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA 07 DOIS PAV.									
LOCAL: R. OSVALDO DE OLIVEIRA ROCHA Nº 60 / LOTE 25/4-B Pg. das Palmeiras									
PROP: EDINÉIA DE ANDRADE E OUTRO									
SOROCABA - SP									
<p style="text-align: center;">SITUAÇÃO</p>  <p style="text-align: center;"><i>R. Osvaldo de Oliveira Rocha</i></p>	<p>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPEÇA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p> <p style="text-align: center;"><i>Edinéia de Andrade</i> PAPA.</p> <p style="text-align: center;"><i>Antonina de Almeida Moura</i> EXPA. RESP. Antonina de Almeida Moura</p> <p style="text-align: right;">PR-0601396483/99388</p>								
<p>ÁREAS</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>TERRENO</td> <td style="text-align: right;">130,00 m²</td> </tr> <tr> <td>PAV. TERREO</td> <td style="text-align: right;">65,25 m²</td> </tr> <tr> <td>PAV. SUPERIOR</td> <td style="text-align: right;">67,56 m²</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td style="text-align: right;">132,81 m²</td> </tr> </table>		TERRENO	130,00 m ²	PAV. TERREO	65,25 m ²	PAV. SUPERIOR	67,56 m ²	TOTAL	132,81 m²
TERRENO	130,00 m ²								
PAV. TERREO	65,25 m ²								
PAV. SUPERIOR	67,56 m ²								
TOTAL	132,81 m²								
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>Prefeitura Munic: Sorocaba</p> <p>SEURB - OPA</p> <p>APP</p> <p>Processo: 15662/99</p> <p>Aut. A. <i>Angela</i></p> <p>Aut. B. 3493/59</p> <p>Expediu: 28 07 98</p> </div>									

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PREFEITURA DE SOROCABA <small>Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e Taxa de Serviço</small>		2019	8.542/16
VALOR DA PARCELA ÚNICA EM R\$	436,12	DEBÍTO %	6%
VALOR DA 1ª PARCELA EM R\$	45,97	VALOR DAS DEMAIS PARCELAS EM R\$	45,90
VALOR DO TERRENO EM R\$	122,70	ALÍQUOTA TERRENO %	0,0
VALOR IP DO TERRENO EM R\$	6,500000	ÍNDICE PROP. IDEAL DO TERRENO	0,000000
VALOR IP DA CONSTRUÇÃO EM R\$	709,30	ÍNDICE PROP. IDEAL DA TERRENO	1,000000
VALORES VENIAS EM R\$	87.607,98	ALÍQUOTA PREDIAL %	1,5
ÁREA TERRENO NÃO EXCEDENTE	19.535,89	USO	Residencial
ÁREA TERRENO EXCEDENTE	0,00	TIPO	Residencial
VALORES DE IMPORTE CALCULADO EM R\$	1.607,15	VALORES VENIAS CÁLCULO EXCESSO EM R\$	19.535,89
PREDIAL	0,00	TERRENO (%)	107.143,87
VALOR TOTAL DE IMP. LANÇADO EM R\$	1.298,15	VALOR TOTAL DE TAXAS LANÇADO EM R\$	150,07
DEBÍTO EM R\$	150,07	VALOR TOTAL LÍQUIDO EM R\$	459,07
04 - REMOÇÃO DE LIXO		ZONAMENTO PLANO DIRETOR (Lei 7.123/2004)	
		Zona Residencial 3	

Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PEDRO PINTO DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2020 às 11:46 , sob o número WSCB20700432973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026462-58.2016.8.26.0602 e código 4KC9LVPG.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 8.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

- AÚ – Área útil
CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional
Cm² - Custo por metro quadrado
CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRI – Cartório de Registro de Imóveis
IA – imóvel em avaliando
M² - Metro quadrado
MG – Média geral
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma
V.G.V/L – Valor geral de venda/locação
VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

18.1 - JULIANO ANTONIO DE OLIVEIRA

CRECISP 138882 - F

CNAI 24849

Dados Pessoais

CPF: 221.228.328-86

Endereço: Rua José Antonio de Barros, 67

Bairro: Jardim Santa Esmeralda

Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Brasileiro, Casado , 38 anos

Cidade: Sorocaba

Estado: SP

Telefone 1: (15) 99743-3218

Telefone 2: (15) 3239-5598

E-mail: juliano.antonio@creci.org.br

Formação

Curso de Perito Avaliador IBRESP

Curso Técnico de Transação Imobiliária SOER

Curso de perito Avaliador IBRESP

Habilidades profissionais

Experiencia como profissional na área de imobiliária

(Empresário)

Informações Complementares

Socio, Proprietário da empresa Torri Consultoria Imobiliária

CIRP



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218

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

18.2 - Currículo 2º assinante adicional

MARCOS RUIZ DE SOUZA CORREA Corretor e Perito Avaliador de Imóveis
 CRECISP 81838 - F e CNAI 20287

Endereço: Rua Ponta Grossa, 132 – Jardim São Paulo

Sorocaba - SP - CEP 18.051-460

Tel.: (15) 98130-1616 / e-mail: marcos.ruiz@creci.org.br

Brasileiro, Casado, 57 anos

Habilidades Profissionais:

Experiência na área imobiliária como Corretor de Imóveis desde agosto de 2008, com Formação Superior – Processos de Produção - FATEC Sorocaba

Extra Curriculares: CERTIFICADOS

Curso de Técnico de Transação Imobiliária, concluído em 2008 no EBRAE; e credenciado pelo CRECISP desde agosto de 2008; Curso de Perito Avaliador PROECCI e COFECI - (desde) janeiro de 2017;

CRECISP - Membro Voluntário para realização de Perícias de Avaliação Mercadológica, desde dezembro de 2018.

Atividades Complementares:

Membro da CEFISP – CRECISP desde 2010

CIRP



Rua: José Antônio de Barros n.67 - Jardim Santa Esmeralda
 CEP:18079-160 Sorocaba SP Fone: Cel. (15) 99743-3218



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 231.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/01/2020 a 01/04/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	2282 dias	1,417554
Percentual correspondente	2282 dias	41,755443 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 327.455,07
Sub Total	(=)	R\$ 327.455,07
Valor total	(=)	R\$ 327.455,07

[Retornar](#) [Imprimir](#)