

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

Rua Vito Lilla, nº 133 antigo 123
Vila Augusta – Guarulhos – SP.

Finalidade da Avaliação:

Conhecimento do valor de mercado

Solicitado por:

10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

Processo nº 0045015-39.1999.8.26.0224

Requerente: Marlu Construtora e Administradora de Imóveis

Requerido: Davinson Sant Anna

São Paulo, 24 de outubro de 2023.

Nivaldo Brandão Junior

Perito em Avaliações de Imóveis

CRECI 83722

CNAI 17949

ÍNDICE

Itens	Páginas
1 – Objeto da Avaliação.....	1
2 – Metodologia.....	1
3 – Zona e Logradouro.....	1
3.1 – Situação e Localização.....	1
3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana.....	1
3.3 – Perspectivas de Mercado.....	2
4 – Descrição do Imóvel Avaliando.....	2
4.1 – Tipo de Imóvel.....	2
4.2 – Fotografias do Imóvel (Foto Aérea).....	2
4.2 – Fotografias do Imóvel.....	3 a 12
5 – Demonstração das amostras.....	13
6 – Homogeneização das amostras.....	13 e 14
7 – Media Aritimética.....	14
8 – Deságio das amostras à venda.....	15
9 – Valor do terreno.....	15
10 – Valor da área edificada.....	15
11 – Valor do Imóvel para Venda.....	16
12 – Valores Finais.....	16
13 – Anexo 1 – Documentação do Imóvel.....	17
14 – Anexo 2 – Imóveis Comparando.....	18 a 27
15 – Curriculum do Avaliador.....	28 a 30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por uma Casa Residencial no Bairro da Vila Augusta, na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Evolutivo**, escolha pela qual não temos imóveis similares com as mesmas metragens ao bem avaliando. Este método define o valor total do imóvel, a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno e do custo da área edificada.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis nas proximidades do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende aos requisitos da **Lei nº 6.530/78**, as exigências da **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – **NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

3 – ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Vito Lilla, nº 133, na Vila Augusta.

3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana.

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidades telefônicas;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo.

3.3 – Perspectivas de Mercado

Conforme análise e informações de Imobiliárias da região, as condições atuais do mercado imobiliário no município são de instabilidade, havendo desequilíbrio entre oferta e procura, não sendo boas as perspectivas de comercialização a curto e médio prazo.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matricula de nº 24.793 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos)

4.1 – Casa Residencial

Em um terreno com 8,50m (Oito metros e cinquenta centímetros) de frente, totalizando uma área de 138,40m² (Cento e trinta e oito metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), tem as seguintes características:

Área construída: aproximadamente 146,78m² (Cento e quarenta e seis metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados).

Documento do imóvel: Matricula, e IPTU estão no **anexo1**.

4.2 – Fotografias do Imóvel

Foto aérea



Fachada – foto 1



Fachada – foto 2



Garagem



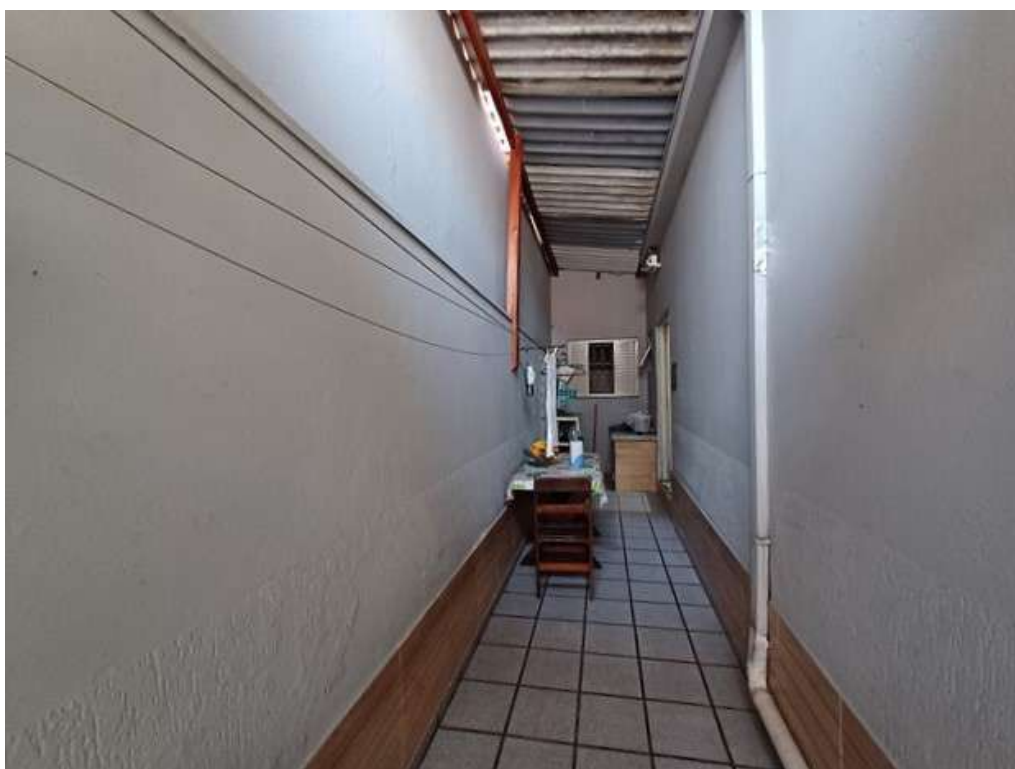
Garagem e hall de entrada



Hall de entrada e corredor lateral



Corredor lateral



Cozinha – foto 1



Cozinha – foto 2



Sala – foto 1



Sala – foto 2



Suíte



Closet da Suíte



WC da Suíte



Dormitório 1 – Foto 1



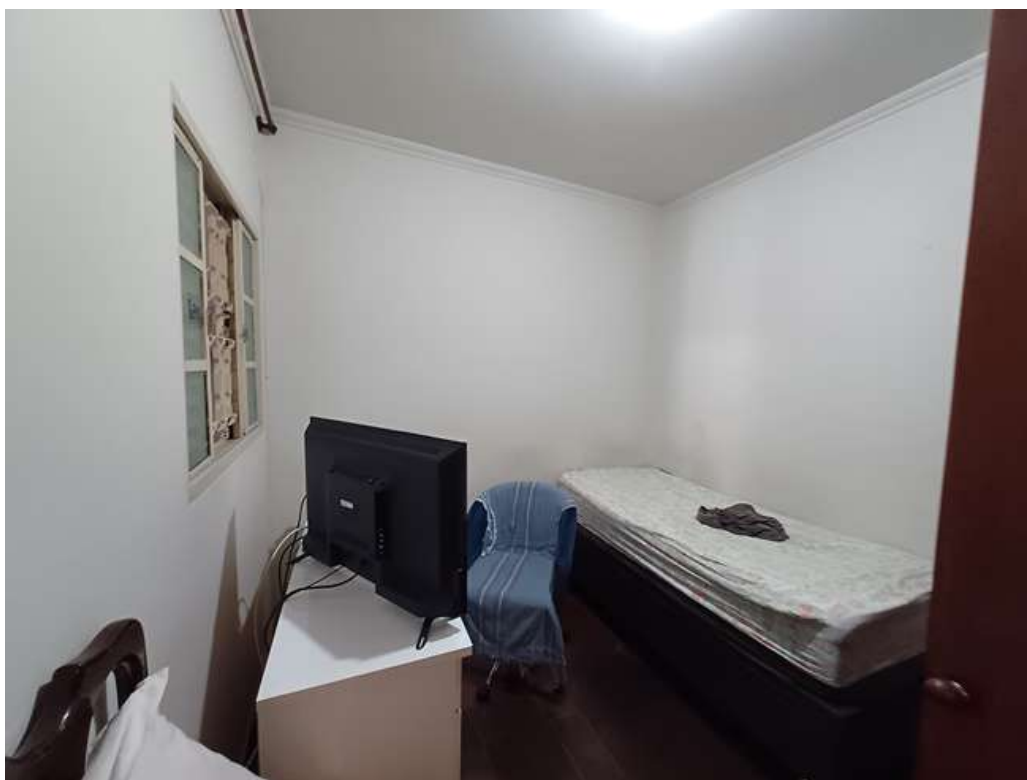
Dormitório 1 – Foto 2



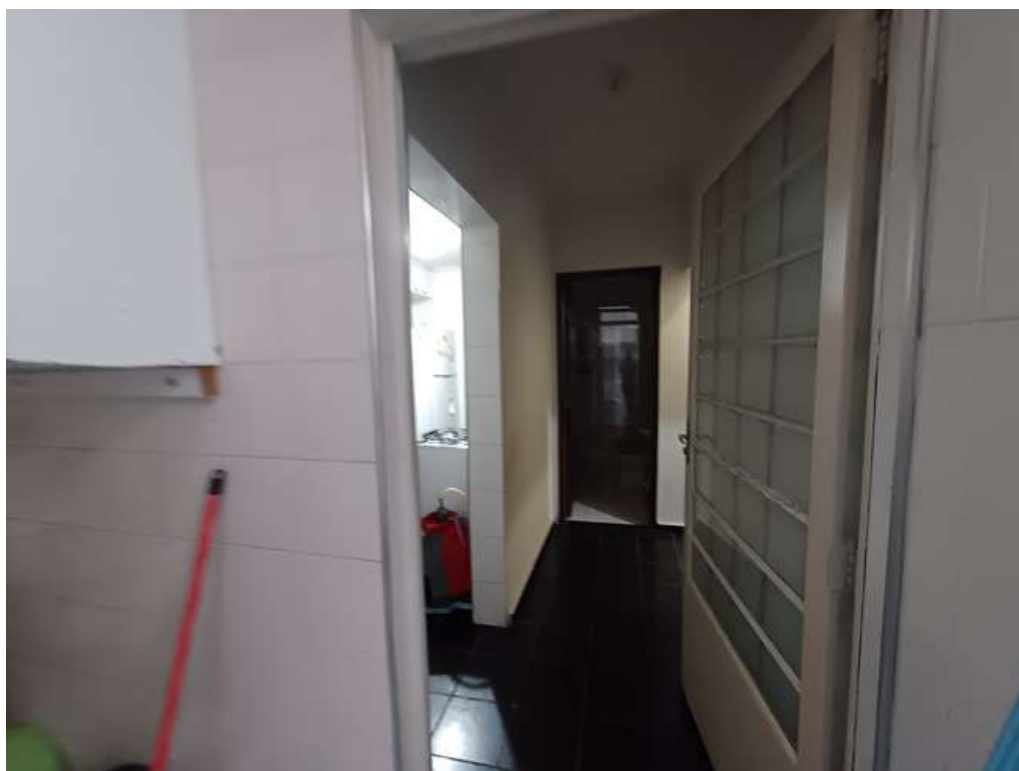
WC



Dormitório 2



Corredor vista para dormitórios e lavanderia



Lavanderia – foto 1



Lavanderia – foto 2



5 – DEMOSTRAÇÃO DAS AMOSTRAS

Pesquisando ofertas à venda, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostras enumerados a seguir, cujas características e fotos encontram-se no **Anexo 2**:

	Localização dos Imóveis	Área do terreno	Área construída	Preço de Venda
1	Rua Guilhermino Lima, 94	180 m ²	200 m ²	R\$ 650.000
2	Rua José Revoredo, 259	127 m ²	74 m ²	R\$ 459.000
3	Rua Manoel Proença Filho, 20	200 m ²	83 m ²	R\$ 350.000
4	Rua Anápolis, 75	175 m ²	295 m ²	R\$ 680.000
5	Rua Eugenio Antônio Zanetti, 37	150 m ²	112 m ²	R\$ 470.000
6	Rua Cabo Elizeu Pinhal, 80	179 m ²	295 m ²	R\$ 850.000
7	Rua Antonieta A. de M. Barros, 202	260 m ²	245 m ²	R\$ 795.000
8	Rua Dona Leopoldina, 140	254 m ²	150 m ²	R\$ 860.000
9	Rua Mal. Deodoro da Fonseca, 38	250 m ²	160 m ²	R\$ 850.000
10	Rua Joaquim Moreira, 333	180 m ²	248 m ²	R\$ 650.000

6 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Conforme boletim econômico, a **Tabela do CUB – Referencia Setembro/ 2023 do SindusCon - SP** o custo do metro quadrado para edificações foi de **R\$ 1.956,18**. Assim para chegarmos aos valores dos preços dos terrenos, primeiramente aplicaremos o índice de depreciação física de acordo com a **tabela ROSS- HEIDECKE** em cada amostra conforme tabela abaixo:

	CUB	Fator K - Idade	% p/depreciar	Valor por M ²	Área construída	Valor da área edificada
1	R\$ 1.956,18	30/C	21,5%	1.535,60	200 m ²	R\$ 307.120,26
2	R\$ 1.956,18	30/B	19,5%	1.574,72	74 m ²	R\$ 116.529,64
3	R\$ 1.956,18	30/B	19,5%	1.574,72	83 m ²	R\$ 130.702,17
4	R\$ 1.956,18	20/B	12%	1.721,44	295 m ²	R\$ 507.824,33
5	R\$ 1.956,18	20/B	12%	1.721,44	112 m ²	R\$ 192.801,10
6	R\$ 1.956,18	20/B	12%	1.721,44	295 m ²	R\$ 507.824,33
7	R\$ 1.956,18	16/B	9,31%	1.774,06	245 m ²	R\$ 434.644,61
8	R\$ 1.956,18	16/B	9,31%	1.774,06	150 m ²	R\$ 266.108,95
9	R\$ 1.956,18	30/B	19,5%	1.574,72	160 m ²	R\$ 251.955,98
10	R\$ 1.956,18	20/B	12%	1.721,44	248 m ²	R\$ 426.916,72

Aplicado à depreciação física de acordo com a tabela ROSS-HEIDECKE sobre o valor do **CUB (custo unitário básico)**, conforme vemos acima, subtrairemos agora sobre os preços de venda de cada amostra para obtermos os valores dos terrenos:

	Preço de venda subtraindo o valor das edificações
1	R\$ 650.000 - R\$ 307.120,26 = R\$ 342.879,74
2	R\$ 459.000 - R\$ 116.529,64 = R\$ 342.470,36
3	R\$ 350.000 - R\$ 130.702,17 = R\$ 219.297,83
4	R\$ 680.000 - R\$ 507.824,33 = R\$ 172.175,67
5	R\$ 470.000 - R\$ 192.801,10 = R\$ 277.198,90
6	R\$ 850.000 - R\$ 507.824,33 = R\$ 342.175,67
7	R\$ 795.000 - R\$ 434.644,61 = R\$ 360.355,39
8	R\$ 860.000 - R\$ 266.108,95 = R\$ 593.891,05
9	R\$ 850.000 - R\$ 251.955,98 = R\$ 598.044,02
10	R\$ 650.000 - R\$ 426.916,72 = R\$ 223.083,28

Assim, o valor unitário do m² dos terrenos das amostras são:

	Valor unitário do terreno por m²
1	R\$ 342.879,74 / 180 m ² = R\$ 1.904,89
2	R\$ 342.470,36 / 127 m ² = R\$ 2.696,62
3	R\$ 219.297,83 / 200 m ² = R\$ 1.096,49
4	R\$ 172.175,67 / 175 m ² = R\$ 983,86
5	R\$ 277.198,90 / 150 m ² = R\$ 1.847,99
6	R\$ 342.175,67 / 179 m ² = R\$ 1.911,60
7	R\$ 360.355,39 / 260 m ² = R\$ 1.385,98
8	R\$ 593.891,05 / 254 m ² = R\$ 2.338,15
9	R\$ 598.044,02 / 250 m ² = R\$ 2.392,18
10	R\$ 223.083,28 / 180 m ² = R\$ 1.239,35

7 - MEDIA ARITIMETICA.

Média do valor unitário dos terrenos = $\sum \frac{\text{Valores unitários / m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

$$\frac{1.904,89+2.696,62+1.096,49+983,86+1.847,99+1.911,60+1.385,98+2.338,15+2.392,18+1.239,35}{10} = 1.779,71$$

Média do valor unitário dos terrenos por m²: R\$ 1.779,71

8 – DESAGIO DAS AMOSTRAS A VENDA.

Para os imóveis constantes dos elementos das amostras por serem ofertas à venda, consideraremos um deságio de 2% para o valor de mercado.

Ou seja:

$$1.779,71 - 2\% = \mathbf{1.744,12 \text{ o m}^2}$$

9 – VALOR DO TERRENO.

Valor m² do terreno imóvel avaliando = Área total do terreno x Valor unitário do m²

$$138,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.744,12 / \text{m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 241.385,72}$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor do terreno é de:

R\$ 242.000 (Duzentos e quarenta e dois mil reais)

10 – VALOR DA AREA EDIFICADA.

Como referencia usaremos a tabela do **CUB – referência SETEMBRO/ 2023 do SindusCon – SP** e aplicaremos o coeficiente de depreciação Física (**Fator “K”- ROSS-HEIDECHE**)

Idade em % de Vida = **16**, Estado de Conservação = **B = 9,31 %**.

Ou seja: **CUB = R\$ 1.956,18 – 9,31% = R\$ 1.774,06**

Com a multiplicação dos valores unitários do m² pela metragem da área edificada do imóvel avaliando, que são de aproximadamente 146,78 m², temos os seguintes valores:

Valor do m² da Construção X metragem da Área edificada

$$= \text{R\$ } 1.774,06 \times 146,78 \text{ m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 260.396,47}$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor da área edificada do imóvel é de:

R\$ 261.000 (Duzentos e sessenta e um mil reais).

11 – VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA.

Na somatória dos valores encontrados para o terreno e para a área construída, chegamos aos valores para a comercialização do imóvel avaliando.

Valor do terreno + Valor da Área edificada

R\$ 242.000 + R\$ 261.000 = R\$ 503.000

R\$ 503.000,00 (Quinhentos e três mil reais)

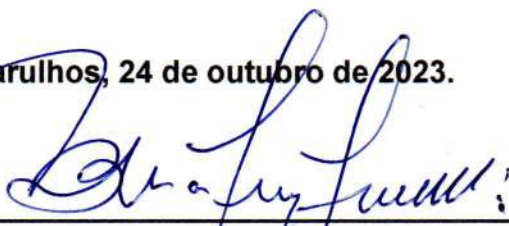
12 – VALORES FINAIS.

Após a conclusão deste trabalho avaliatório, chegamos aos seguintes valores finais:

VALOR MEDIO PARA VENDA DO IMOVEL AVALIANDO:
R\$ 503.000,00 (Quinhentos e três mil reais)

Este é o meu Parecer.

Guarulhos, 24 de outubro de 2023.



Nivaldo Brandão Junior
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI 83722
CNAI 17949



13 - Anexo 1

Documentação do Imóvel Avaliando

- **Matricula do imóvel**
- **Certidão de Valor Venal**
- **Certidão de Numeração Oficial**

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

CNM: 111484.2.0024793-83

24.793

1

Guarulhos, 28 de julho de 1980

IMÓVEL:- Um prédio residencial, sob nº 123, da Rua Vito / Lilla e respectivo terreno, situado no Bairro de Vila Augusta, perímetro urbano, medindo 8,50ms de frente, confrontando do lado direito, onde mede 16,65ms com Regina Gomes de Brito; do lado esquerdo, onde mede 16,10ms, confrontando com Carmino Colalilo ou sucessores, e pelos fundos, onde mede 8,40ms, confina com Regina Gomes de Brito, tendo a área de 138,40ms².- (IC.111.72.57.0608.00.000.7).-

PROPRIETÁRIOS:- PIA BIASETTON CONTESSA, RG.1.243.535, italiana, do lar, casada pelo regime da comunhão de bens com / PAULO CONTESSA, RG.1.154.423, italiano, engenheiro, CPF.nº. 067.481.128/34, residente e domiciliada á Rua Brasilio Machado, nº 128, aptº 112, Santa Cecília, São Paulo.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 39.885, deste Cartório.- 0 Oficial,

R.1/24.793 em 28 de julho de 1.980

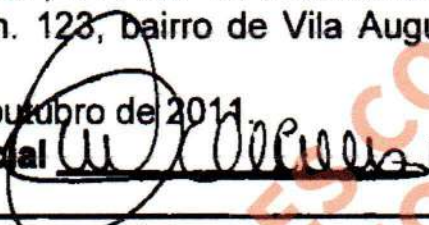
Por escritura datada de 07 de julho de 1.980, lavrada no 1º Cartório de Notas desta Comarca, Lº 270, fls. 211/215, os PROPRIETÁRIOS, transmitiram por venda feita á FRANCISCO/CEZAR AGUILERA, RG.5.247.893, CPF. 060.410.518/53, brasileiro, industriário, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente á Lei 6.515/77, com MARIA NEUZA DOS SANTOS / AGUILERA, RG.8.092.881, brasileira, residente e domiciliada nesta cidade, á Rua Tulio Brancalione, nº 25, pelo valor de C\$450.000,00 ; O IMÓVEL.- A Escrevente Habilitada, (Tereza Emiko Yoshiy).- O Oficial,

- continua no verso -

Prenotação n. 230.363, de 20 de setembro de 2.011.

R.2 - DOAÇÃO: Pela escritura de 07/07/2000 (*Livro n. 141, fls.81/82*), apresentada por certidão expedida em 14/02/2011, ambas do 2º Tabelião de Notas desta comarca, os proprietários (*FRANCISCO CEZAR AGUILERA e sua mulher MARIA NEUZA DOS SANTOS AGUILERA, já qualificados*) **DOARAM** o imóvel, ao qual atribuíram o valor de R\$ 68.713,22 (*sessenta e oito mil setecentos e treze reais e vinte e dois centavos*), para **SILVANA CEZAR AGUILERA CAETANO**, brasileira, do lar, RG n. 17.491.707-SSP/SP, casada pelo regime comunhão parcial de bens, em 09/05/1987, com **LUIS ANTONIO DE CASTRO CAETANO**, brasileiro, gerente de suprimentos, RG n. 5.472.134-SSP/SP, CPF/MF n. 010.532.558-96, residentes e domiciliados na Rua Vilo Lilá, n. 123, bairro de Vila Augusta, nesta cidade. Valor Venal: R\$124.326,96.

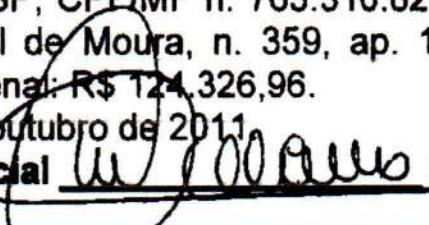
Guarulhos, 03 de outubro de 2011.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 230.364, de 20 de setembro de 2.011.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura de 14/07/2011 (*Livro n. 1392, fls.123/126*), do 2º Tabelião de Notas desta comarca, os proprietários (*SILVANA CEZAR AGUILERA CAETANO e seu marido LUIS ANTONIO DE CASTRO CAETANO, já qualificados*) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de R\$62.163,48 (*sessenta e dois mil cento e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos*), na seguinte proporção: **a)- 50%** para **ROSANA ALONSO CORDEIRO**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG n. 8.833.120-9-SSP/SP, CPF/MF n. 063.942.328-07, residente e domiciliada na Avenida Guarulhos, n. 3526, ap. 01, Ponte Grande, nesta cidade; **b)- 50%** para **DAVINSON SANT'ANNA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG n. 7.789.324-4-SSP/SP, CPF/MF n. 765.310.828-87, residente e domiciliado na Rua Padre Landel de Moura, n. 359, ap. 131, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP. Valor venal: R\$ 124.326,96.

Guarulhos, 03 de outubro de 2011.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.290.827, de 17 de março de 2.016.

Av.4 - RETIFICAÇÃO - ESTADO CIVIL: Atendendo ao requerimento firmado em 17/03/2016, e à vista da ata retificativa de 08/03/2016 (*Livro n. 1.559, fls. 321*) do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, **averba-se** que o estado civil dos proprietários 1- **ROSANA ALONSO CORDEIRO** e 2- **DAVINSON SANT'ANNA**, quando da aquisição do imóvel, era o de **separados**.

.- continua na ficha 02 -.



consensualmente, conforme sentença de 04/06/1986, transitada em julgado, proferida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões de São Paulo-SP (e não solteiros, como erroneamente constou no título que deu origem ao R.3 desta matrícula), conforme comprova cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 21/01/2016 (matrícula n. 143032.01.55.1981.2.00043.282.0007872-12), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 27º Subdistrito – Tatuapé – SP, que fica arquivada. Guarulhos, 11 de abril de 2016.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 293.579, de 01 de junho de 2016.

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular firmado em 31/05/2016, os proprietários (1- **ROSANA ALONSO CORDEIRO**; e 2 - **DAVINSON SANT'ANNA**, já **qualificados**), **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97) ao **BANCO SAFRA S/A.**, inscrito no CNPJ/MF n. 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, n. 2100, São Paulo/SP, para garantia da dívida consubstanciada na cédula de crédito bancário n. 800005-4, emitida nesta cidade, em 31/05/2016, (por **COPPER 100 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n. 62.134.150/0001-45, com sede na Rua Santana de Ipanema, n. 692, Cumbica, nesta cidade) com o escopo de garantir a dívida no valor de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais), a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, com os respectivos vencimentos e valores:

Nº par	Vencimento	Valor – R\$	Nº par	Vencimento	Valor – R\$
1	30/06/2016	11.150,23	21	28/02/2018	18.437,09
2	01/08/2016	10.383,92	22	02/04/2018	17.761,47
3	30/08/2016	12.201,72	23	30/04/2018	19.576,23
4	30/09/2016	11.490,37	24	30/05/2018	19.536,01
5	31/10/2016	11.787,33	25	02/07/2018	19.327,44
6	30/11/2016	12.575,57	26	30/07/2018	20.938,70
7	02/01/2017	11.469,81	27	30/08/2018	20.832,91
8	30/01/2017	14.102,19	28	01/10/2018	21.190,61
9	01/03/2017	13.529,26	29	30/10/2018	22.244,19
10	30/03/2017	14.307,12	30	30/11/2018	22.493,85
11	02/05/2017	12.940,36	31	02/01/2019	22.825,04
12	30/05/2017	15.381,64	32	30/01/2019	23.981,77
13	30/06/2017	14.529,21	33	28/02/2019	24.455,61

- continua no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

matrícula

24.793

ficha

02

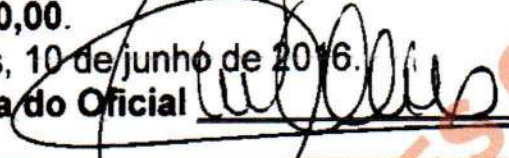
verso

CNM: 111484.2.0024793-83

14	31/07/2017	14.904,70	34	01/04/2019	24.852,06
15	30/08/2017	15.669,07	35	30/04/2019	25.646,72
16	02/10/2017	14.962,06	36	30/05/2019	26.244,14
17	30/10/2017	17.140,61			
18	30/11/2017	16.524,51			
19	02/01/2018	16.300,96			
20	30/01/2018	18.305,52			

O emitente optou pelo regime de encargos flutuantes, com base em 100% da Taxa Média Diária do CDI-CETIP, em que os juros são devidos à taxa de 2,500000% ao mês, constando do título outras cláusulas e condições. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$280.000,00.

Guarulhos, 10 de junho de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.303.902, de 21 de março de 2017.

Av.6 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n. 301.903), movida pelo proprietário fiduciário BANCO SAFRA S/A (R.5/M.24.793), em face dos devedores: 1)- COPPER 100 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA; 2)- ROSANA ALONSO CORDEIRO; e 3)- DAVINSON SANT'ANNA, todos já qualificados, objetivando a consolidação da propriedade em nome do exequente (BANCO SAFRA S/A).

Guarulhos, 03 de abril de 2017.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.303.902, de 21 de março de 2017.

Av.7 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Atendendo ao requerimento de 08/03/2017 e à vista da certidão expedida em 03/03/2017 pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível da comarca de São Paulo - SP, averba-se que tramita perante aquele juízo ação de execução de título extrajudicial (processo n.1139421-23.2016.8.26.0100) movida pelo BANCO SAFRA S/A, inscrito no CNPJ/MF. 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, n.2100, São Paulo - SP, em face dos proprietários e devedores fiduciários: 1)- ROSANA ALONSO CORDEIRO; e 2)- DAVINSON SANT'ANNA, já qualificados, no valor de R\$1.353.231,49 (um milhão, trezentos e cinquenta e três mil, duzentos e trinta e um reais e quarenta e nove centavos).

.- continua na ficha 03 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO Nacional
do Sistema de Registro
GERAL
CNM: 111484.2.0024793-83

matrícula
24.793

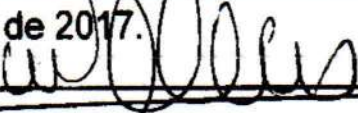
ficha
03



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 03 de abril de 2017

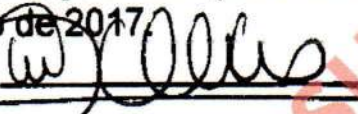
Guarulhos, 03 de abril de 2017.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.306.438, de 17 de maio de 2017.

Av.8 - CANCELAMENTO: Atendendo ao requerimento firmado em 08/05/2017, pelo exequente **BANCO SAFRA S/A**, já qualificado, averba-se o cancelamento da averbação n.07 (**AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**).

Guarulhos, 22 de maio de 2017.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.312.904, de 09 de outubro de 2017.

Av.9 - ARROLAMENTO DE BENS - CRÉDITO TRIBUTÁRIO - DIREITOS: Nos termos do Ofício n.1061/2017-RFB/DRF, expedido em 04/10/2017, pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Guarulhos (processo de arrolamento de bens n.16095.720039/2017-21) e de conformidade com o extrato da relação de bens e direitos para arrolamento, procede-se esta averbação para constar que, a metade ideal dos direitos que (**ROSANA ALONSO CORDEIRO**, já qualificada) possui sobre o imóvel, em decorrência do R.5 (ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária) foram arrolados (nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532/97), no procedimento fiscal em que **ROSANA ALONSO CORDEIRO** - já qualificada, figura como sujeito passivo, em face de créditos tributários constituídos pela Secretaria da Receita Federal. Assim, a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada a referida unidade da Receita Federal do Brasil no prazo de 48 horas.

Guarulhos, 18 de outubro de 2017.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.328.173, de 17 de setembro de 2018.

Av.10 - ARROLAMENTO DE BENS - CRÉDITO TRIBUTÁRIO - DIREITOS: Nos termos do Ofício n.304/2018-RFB/DERPF/DICAT/EREC, expedido em 30/08/2018, pela Delegacia Especial da Receita Federal do Brasil de Pessoas Físicas em São Paulo/SP (processo de arrolamento de bens n.16095.720035/2017-43) e de conformidade com o extrato da relação de bens e direitos para arrolamento, procede-se esta averbação para constar que, a metade ideal dos direitos que (**DAVINSON SANT' ANNA**, já qualificado) possui sobre o imóvel, em decorrência do R.5 (ou seja, os direitos

- continua no verso -

matrícula

24.793

ficha

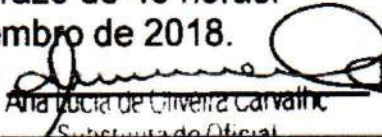
03

CNM: 111484.2.0024793-83

verso

derivados da propriedade fiduciária) foram arrolados (nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532/97), no procedimento fiscal em que **DAVINSON SANT' ANNA** - já qualificado, figura como sujeito passivo, em face de créditos tributários constituídos pela Secretaria da Receita Federal. Assim, a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada a referida unidade da Receita Federal do Brasil no prazo de 48 horas.

Guarulhos, 28 de setembro de 2018.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Ana Lucia de Oliveira Carvalho
Substituta do Oficial

Prenotação n.350.861, de 27 de agosto de 2020.

Av.11 - NOTICIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA - CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO: O procedimento de execução administrativa referido na Av.6 foi extinto, em razão do acolhimento do pedido de desistência feito pelo exequente. Assim, permanece hígido o R.5 (alienação fiduciária), ficando cancelada a averbação n.6.

Selo digital: 1114843E1000000025753120C

Guarulhos, 11 de setembro de 2020.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.350.861, de 27 de agosto de 2020.

Av.12 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n.346.119), movida pelo proprietário fiduciário **BANCO SAFRA S/A** (R.5/M.24.793), em face dos devedores: 1)- **COPPER 100 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**; 2)- **ROSANA ALONSO CORDEIRO**; e 3)- **DAVINSON SANT'ANNA**, todos já qualificados, objetivando a consolidação da propriedade em nome do exequente (**BANCO SAFRA S/A**).

Selo digital: 1114843E10000000257533208

Guarulhos, 11 de setembro de 2020.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.350.861, de 27 de agosto de 2020.

Av.13 - INDISPONIBILIDADE: Em cumprimento à ordem judicial proferida em 26/08/2020, pela 3ª Vara Federal de Guarulhos - SP, Tribunal Regional Federal da 3ª Região (processo n.5006389-37.2018.4.03.6119 - PJE), averba-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula.

Selo digital: 1114843E10000000257534206

- continua na ficha 04 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL
CNM: 111484.2.0024793-83
matrícula
24.793
ficha
04



Guarulhos, 11 de setembro de 2020.

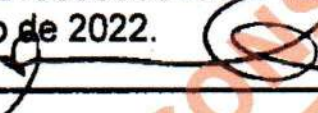
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.377.688, de 08 de junho de 2022.

Av.14 - NOTÍCIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA - CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO: O procedimento de execução administrativa referido na Av.12 foi extinto (em razão da inércia do exequente). Assim, permanece hígido o R.5 (alienação fiduciária), ficando cancelada a averbação n.12.

Selo digital: 1114843E1000000048487122T

Guarulhos, 09 de junho de 2022.

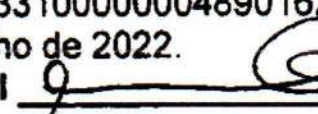
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 377.562, de 06 de junho de 2022.

Av.15 - DECISÃO JUDICIAL: Em cumprimento a ordem judicial contida no mandado expedido em 10/11/2021, pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos autos da execução título extrajudicial (processo nº 1139421-23.2016.8.26.0100), **averba-se**, com fundamento no art. 167, inciso II, nº 12, da Lei de Registros Públicos, que decisão jurisdicional proferida em 22/07/2021, homologou o acordo celebrado no bojo dos autos, entre o exequente (BANCO SAFRA S/A., já qualificado) e os executados (1- ROSANA ALONSO CORDEIRO; e 2-DAVINSON SANT'ANNA, ambos já qualificados), no qual constou (cláusulas 3.2) que as partes ratificam integralmente as garantias fiduciárias do imóvel objeto da presente matrícula (R.5).

Selo digital: 111484331000000048901622M

Guarulhos, 22 de junho de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.394.344, de 18 de julho de 2023.

Av.16 - PENHORA - DIREITOS - 50%: Consta da certidão emitida em 17/07/2023, pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível desta Comarca (processo n.00450153919998260224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000475120, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pela **MARLU ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ/MF n.54.042.247/0001-08**, em face do proprietário fiduciante **DAVINSON SANT'**

- continua no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

CNM: 111484.2.0024793-83

matrícula

24.793

ficha

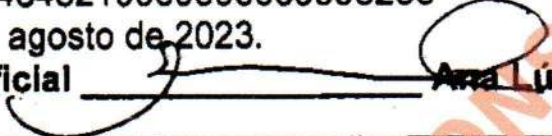
04

verso

ANNA, já qualificado, que foi **PENHORADA a parte ideal equivalente a 50% dos direitos** reais de aquisição (art. 1.368-B do Código Civil) que o executado (Davinson Sant' Anna, já qualificado), possui sobre o imóvel, em decorrência dos R.s 3 e 5, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$157.756,27 (*cento e cinquenta e sete mil, setecentos e cinquenta e seis reais e vinte e sete centavos*). Consta do título que o executado (DAVINSON SANT' ANNA, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 1114843210000000639598238

Guarulhos, 08 de agosto de 2023.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 5304803/2023

Certidão emitida em Guarulhos, 23 de Outubro de 2023 às 08:20:40.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de DAVINSON SANT ANNA E OUTRA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA VITO LILLA, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento V AUGUSTA sob o nº 133 antigo 123, com área de 136,80 m² (cento e trinta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) , e fração ideal de % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 146,78 m² (cento e quarenta e seis metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **111.72.57.0608.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2023 (DOIS MIL E VINTE E TRES) , de R\$ 152.036,50 (CENTO E CINQUENTA E DOIS MIL E TRINTA E SEIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2023 (DOIS MIL E VINTE E TRES), de R\$ 143.427,02 (CENTO E QUARENTA E TRES MIL E QUATROCENTOS E VINTE E SETE REAIS E DOIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 295.463,52 (DUZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL E QUATROCENTOS E SESSENTA E TRES REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2023.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico

<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>

através do código abaixo:

FOF2BB4C5DBB3FF2627D51E4E2B6077351

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:

www.guarulhos.sp.gov.br



CERTIDÃO DE NUMERAÇÃO OFICIAL

CERTIDÃO Nº 9239/2023

A Prefeitura Municipal de Guarulhos, de acordo com a lei nº 5833 de 25 de junho de 2002, regulamentado pelo decreto 22575 de 15 de abril de 2004, expede a presente certidão:

Inscrição Cadastral : 111.72.57.0608.00.000
Bairro : V AUGUSTA
Logradouro : RUA VITO LILLA CEP: 07025-040
Número Atual Oficial : 133
Número Cadastro : 123
Número Antigo : NÃO HÁ
Número Porta : NÃO HÁ

Esta Certidão refere-se à numeração oficial do imóvel, não implicando no reconhecimento por parte da Prefeitura Municipal de Guarulhos, da regularização do referido imóvel.

GUARULHOS 21 de Setembro de 2023 às 12:06:43

Código de Autenticidade



**Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>
através do código baixo:**

NOF12D903474B5A77FC97901A6CC8C9B99D

14 - Anexo 2

Imóveis Comparando

1 – Rua Guilhermino Lima, 94 – Vila Augusta – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 180 m² com aproximadamente 200 m² de área Edificada. À venda por R\$ 650.000,00

Fonte: Imobiliária Aliança REF: AI32319

Foto Aérea



Foto da Fachada



2 – Rua José Revoredo, 259 – Vila Augusta – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 127 m² com aproximadamente 74 m² de área Edificada. À venda por R\$ 459.000,00

Fonte: Imobiliária Aliança REF: AI42812

Foto aérea

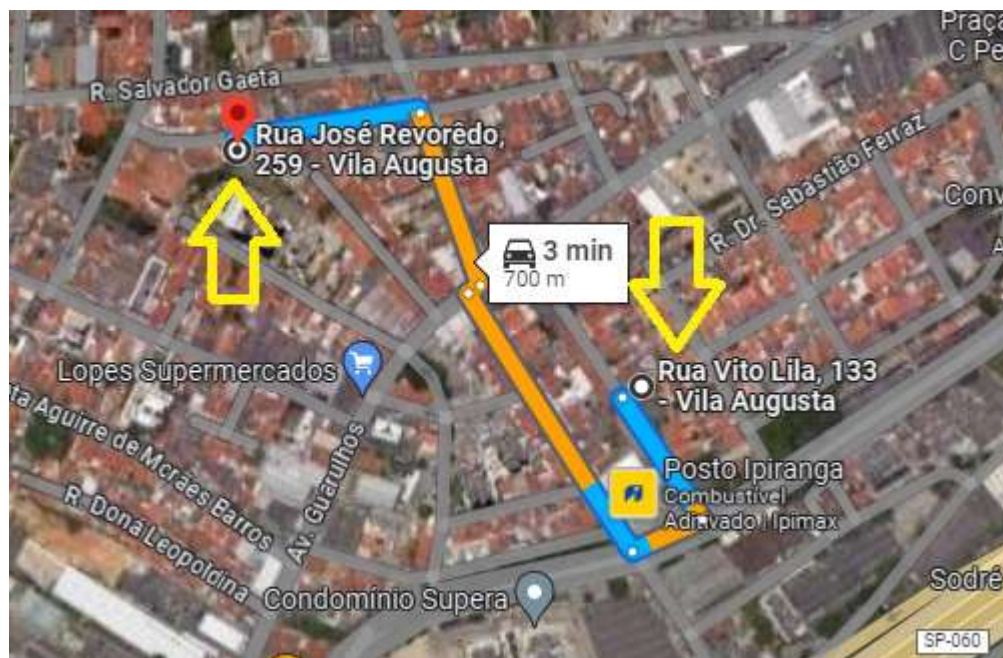


Foto da Fachada



3 – Rua Manoel Proença Filho, 20 – Vila Augusta – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 200 m² com aproximadamente 83 m² de área Edificada. À venda por R\$ 350.000,00

Fonte: Imobiliária Império Alpha REF: LOC52651

Foto aérea



Foto da Fachada



4 – Rua Anápolis, 75 – Vila Augusta – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 175 m² com aproximadamente 295 m² de área Edificada. À venda por R\$ 680.000,00

Fonte: New Core Imóveis REF: 1397571

Foto aérea

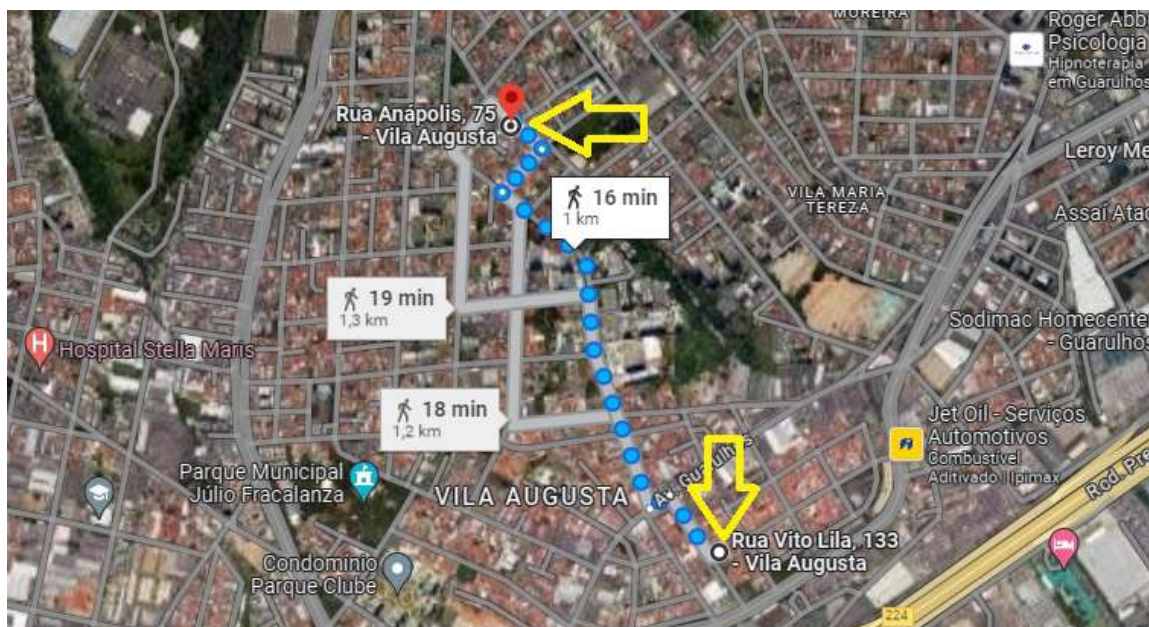


Foto Fachada



5 – Rua Eugenio Antônio Zanetti, 37 – Vila Augusta – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 150 m² com aproximadamente 112 m² de área Edificada. À venda por R\$ 470.000,00

Fonte: Cabral Imóveis REF: CA0343

Foto Aérea

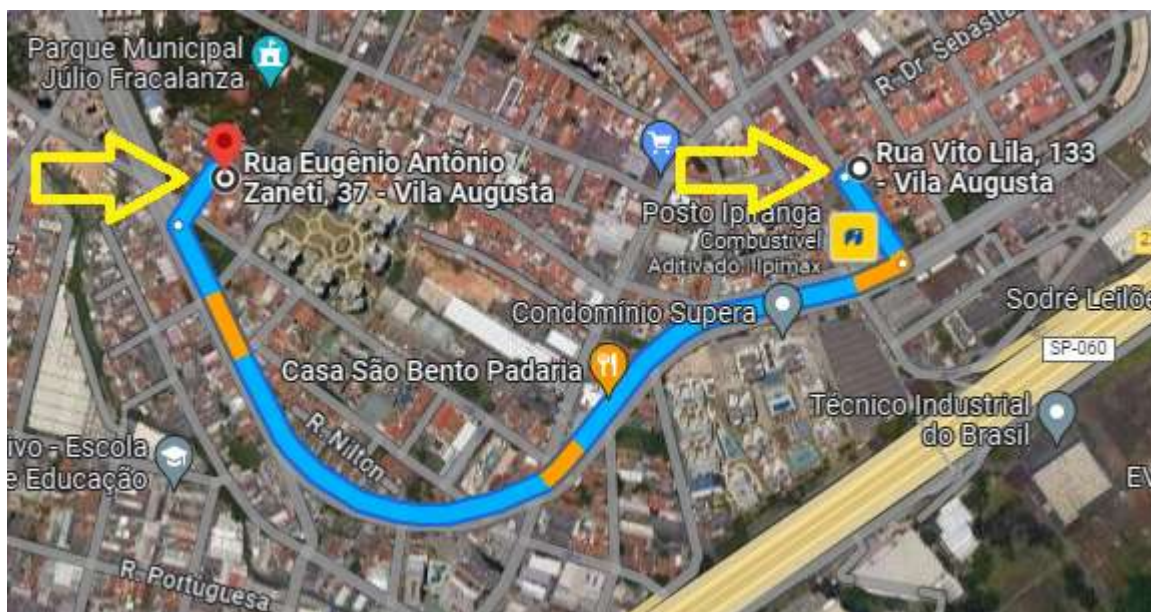


Foto da Fachada



6 – Rua Cabo Elizeu Pinhal, 80 – Vila Augusta – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 179 m² com aproximadamente 295 m² de área Edificada. À venda por R\$ 850.000,00

Fonte: Bianco Imóveis REF: CA1076

Foto Aérea

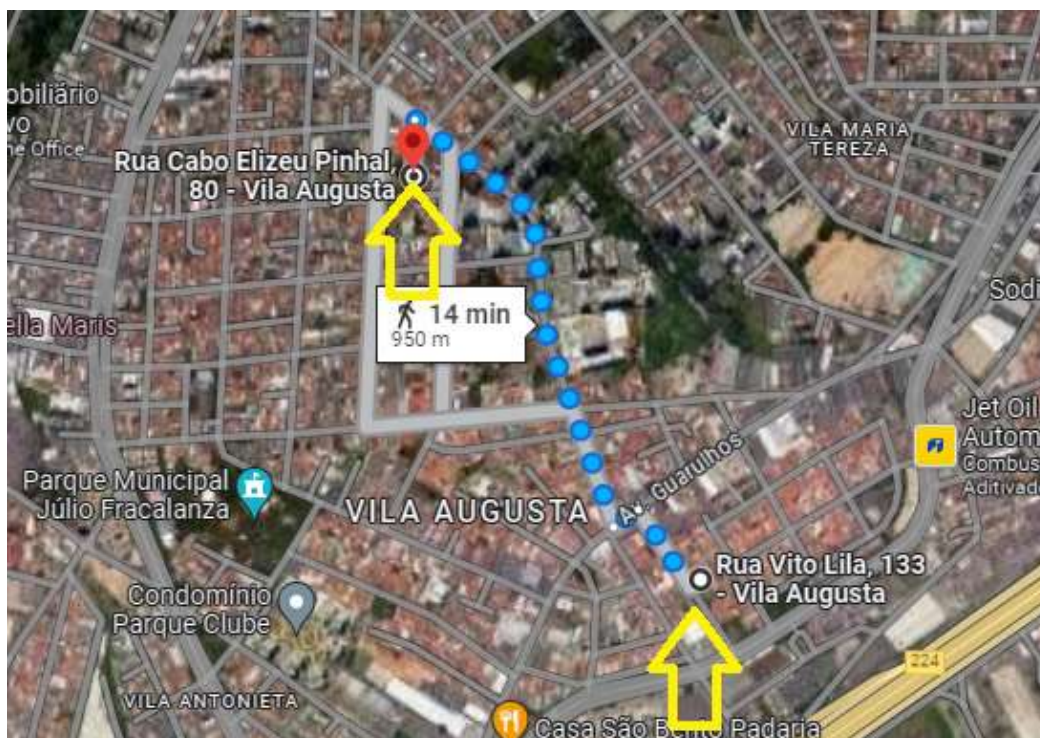
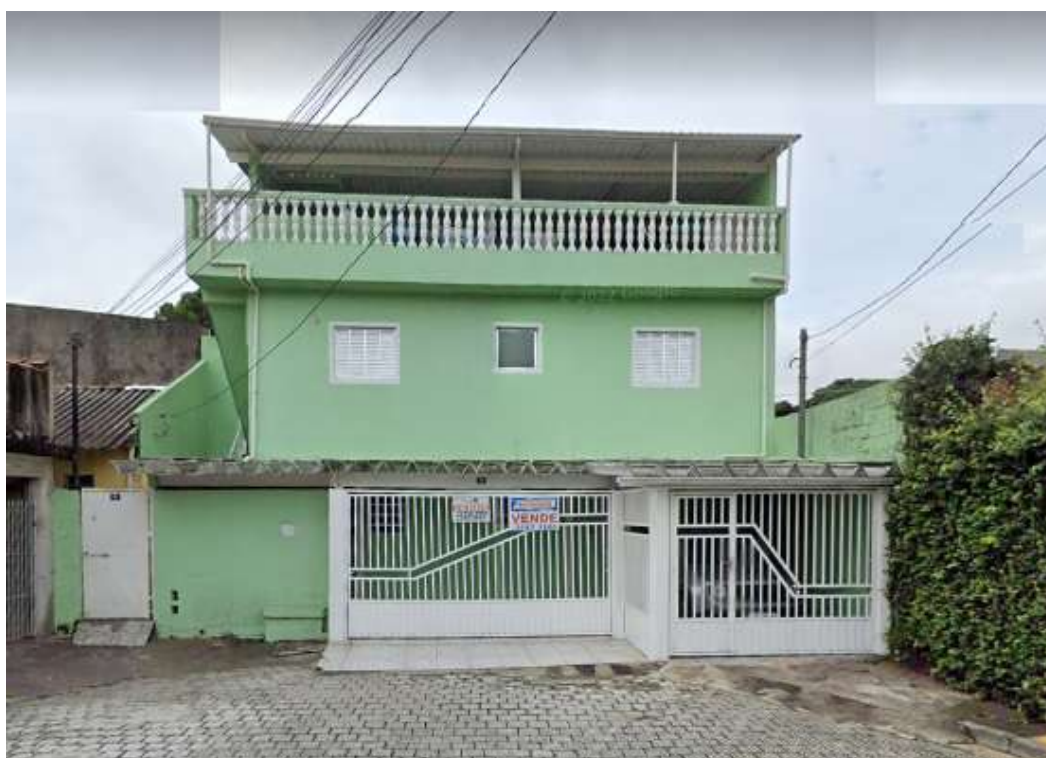


Foto da Fachada



7 – Rua Antonieta Aguirre de Moraes Barros, 202 – Vila Augusta – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 260 m² com aproximadamente 245 m² de área Edificada. À venda por R\$ 795.000,00

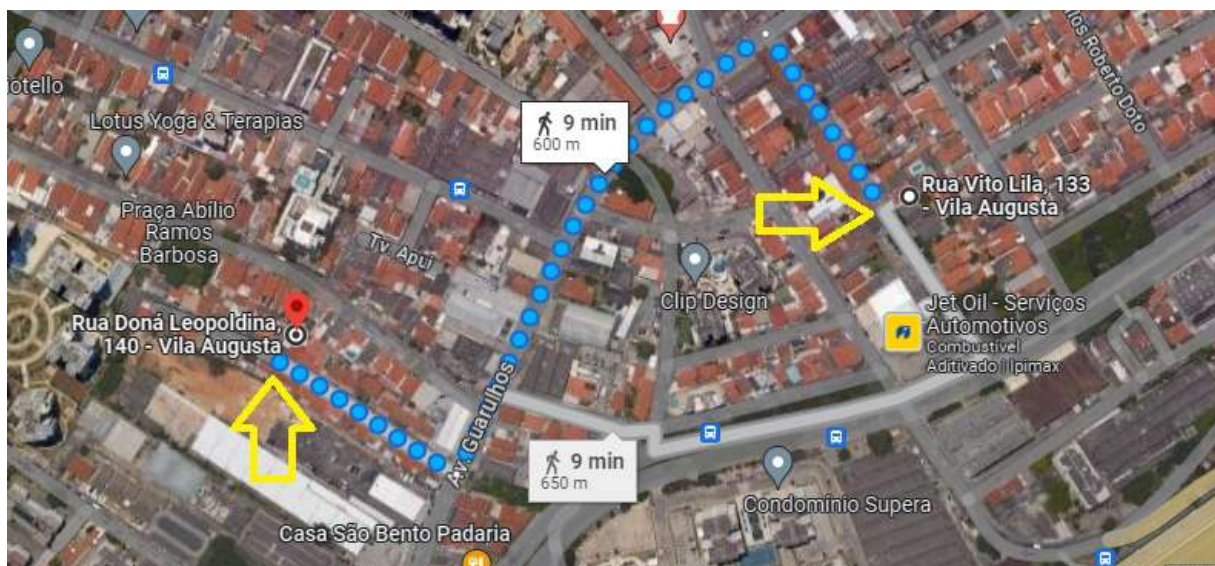
Fonte: Imobiliária Steiner REF: 32152

Foto Aérea**Foto da Fachada**

8 – Rua Dona Leopoldina, 140 – Vila Augusta – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 254 m² com aproximadamente 150 m² de área Edificada. À venda por R\$ 860.000,00

Fonte: Imobiliária Lopes VZN REF: RED0649674

Foto Aérea**Foto da Fachada**

9 – Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 38 – Vila Augusta – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 250 m² com aproximadamente 160 m² de área Edificada. À venda por R\$ 850.000,00

Fonte: Romano e Souza Imóveis REF: CA0006

Foto Aérea



Foto da Fachada



10 – Rua Joaquim Moreira, 333 – Vila Zanardi – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 180 m² com aproximadamente 248 m² de área Edificada. À venda por R\$ 650.000,00

Fonte: Imobiliária Willians Meda REF: 20238

Foto Aérea**Foto da Fachada**

15 - CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Nivaldo Brandão Silva Junior
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 83722 -2ª Região SP
- **CNAI:** 17949
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias 2008, Avaliação de Imóveis 2015, Perito Judicial 2017, Inferência Estatística para avaliação de imóvel 2022, Documentoscopia e Grafoscopia 2023.
- **Experiência Profissional:** Atuando no mercado imobiliário a mais de 17 anos, especialista em documentações de imóveis e gestão imobiliária, Perito Judicial nomeado no TJSP. Venho contribuir através da minha formação educacional e experiência profissional nas atividades de Corretor de Imóveis, Perito Avaliador Imobiliário e Perito Grafotécnico, bem como Consultor na área mercadológica, com abrangência de atividades judiciais e extrajudiciais, envolvendo imóveis urbanos e rurais.
- **Telefone:** 11-99767 30 50
- **E-mail 1:** nivaldobrandao@creci.org.br
- **E-mail 2:** brandaojrperito@gmail.com



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2023
CRECISP 083722**



Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 17949

NIVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR



 **VALIDADE**
30/04/2024



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 17949**

Nivaldo Brandao Silva Junior

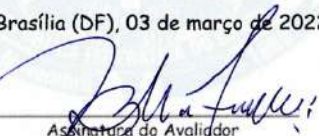
inscrito em 06/11/2008 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 83.722 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
IBREP/SC

Brasília (DF), 03 de março de 2022.

 **JOÃO TEODORO DA SILVA**
Presidente

 Assinatura do Avaliador

 **SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: deba670db09fb1718706394fcf6cdd7ccc9b520e



CRECI - 2ª REGIÃO
Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

NIVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 30/01/2017 e término de 16/02/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2017.

José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em
classroom.creci.org.br/validar com o código:
4E60-87FE-D123-D559-2849



B3F9 A043
8B60 0CB2



CRECI - 2ª Região
Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

NIVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR

CRECI-SP 83722-F

por ter concluído o curso de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 6 (seis) aulas do curso com início em 03/10/2022 e término em 22/10/2022, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático o conceito e os cálculos sobre Medidas de Tendência Central, Estimadores de Dispersão, Distribuição Normal, Tamanho da Amostra, Análise de Dispersão, Coeficiente de Correlação, Regressão linear e Intervalo de Confiança.

São Paulo, 22 de outubro de 2022

José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade em: ead.creci.org.br/validar
Código: B3F9-A043-8B60-0CB2