

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - ABRIL 2025

Foto 01 - Terreno no mapa



ENDEREÇO

**Avenida São Paulo – Quadra 10 Lote 23 – CEP 06458-080
Tamboré I – Barueri – SP**

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	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	8
10. FONTES DE PESQUISA	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	21
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	22
15. CONCLUSÃO	23
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	25
17. ABREVIATURAS	26
18. CURRÍCULO(S)	26
19. ANEXO(S)	30

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: Danilo Hischler Scherer - CPF: 159.105.428-18
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 28 de abril de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 25 de abril de 2025
- 1.4 - Finalidade: Particular
- 1.5 - Objetivo: Avaliação Mercadológica para VENDA
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 38 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 86166 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 19341 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 3º, 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 pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 38345 junto ao Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - A vistoria foi realizada no dia 25/04/2025 pelo Perito/ Avaliador credenciado aos órgãos, CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), pelo CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) e CONPEJ (Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil).

4.2 - O imóvel está situado na Avenida São Paulo, 576, quadra 10, lote 23, Residencial Tamboré I, medindo 2.916,95 metros quadrados. O Terreno está em uma das principais avenidas do condomínio, próximo à portaria, Setor Azul.

4.3 - Terreno com declive acentuado e com vegetação. Tem 21,01 metros de frente; para quem olha para o terreno, confrontando com o terreno lote 24 com 96,13 metros; segue confrontando com o Lote 05 (fundos) com distância de 34,37 metros; (terreno este com uma obra inacabada); segue confrontando com o lote 09 da mesma quadra com 34,95 metros e segue confrontando com o lote 22 da mesma quadra com 75,94 metros; seguindo o alinhamento até avenida São Paulo. Ao fundo do terreno, há uma faixa de servidão de 3 metros.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Loteamento Residencial de Alto Padrão, saída KM 21 da Rodovia Castelo Branco, o Residencial Tamboré I, administrado pela Associação Fazenda Tamboré Residencial, foi idealizado e construído em maio de 1987. O Residencial de 1,86 milhão de metros quadrados e 18 quilômetros de vias pavimentadas.

5.2 - O Tamboré I é o Residencial mais próximo da cidade de São Paulo com lotes de grandes proporções (entre mil m² e cinco mil m²).

5.3 - O Tamboré I conta com um sofisticado sistema de segurança, com tecnologia de ponta e referência em residenciais de alto padrão. Com portaria blindada e seguranças armadas.

5.4 - A estrutura conta ainda com 6 km de muro perimetral duplo, cercas elétricas e guaritas estrategicamente localizadas.

5.5 - As áreas comuns de lazer estão espalhadas pelos quatro setores do Residencial e contam com 04 quadras de tênis, 02 quadras poliesportivas, 01 quadra poliesportiva coberta, Fitness, 01 campo de grama sintética para futebol society com churrasqueira, uma pista de skate, uma pista de Cooper asfaltada com 1,3 km de extensão e uma cancha para a prática de bocha também com churrasqueira, além de 02 playgrounds, equipados com brinquedos de eucalipto tratado. Todos os ambientes de lazer contam com quiosque para descanso.

5.6 - Acesso a TV a cabo, banda larga de internet, fibra ótica. Portal exclusivo para moradores e proprietários com informações de serviços e financeiros.

5.7 - Nos dias úteis, o Residencial disponibiliza professores em horários programados nas quadras poliesportivas, do campo de society e para aulas de futsal, yoga e pilates. Além das quadras e professores, o associado do Tamboré I conta com acesso a todos equipamentos necessários à prática esportiva.

5.8 - O condomínio está envolvido em uma série de espaços e ações de cunho social e ecológico, tanto na parte interna quanto nas cercanias do residencial.

5.9 - Três vezes por semana são coletados os materiais para reciclagem.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

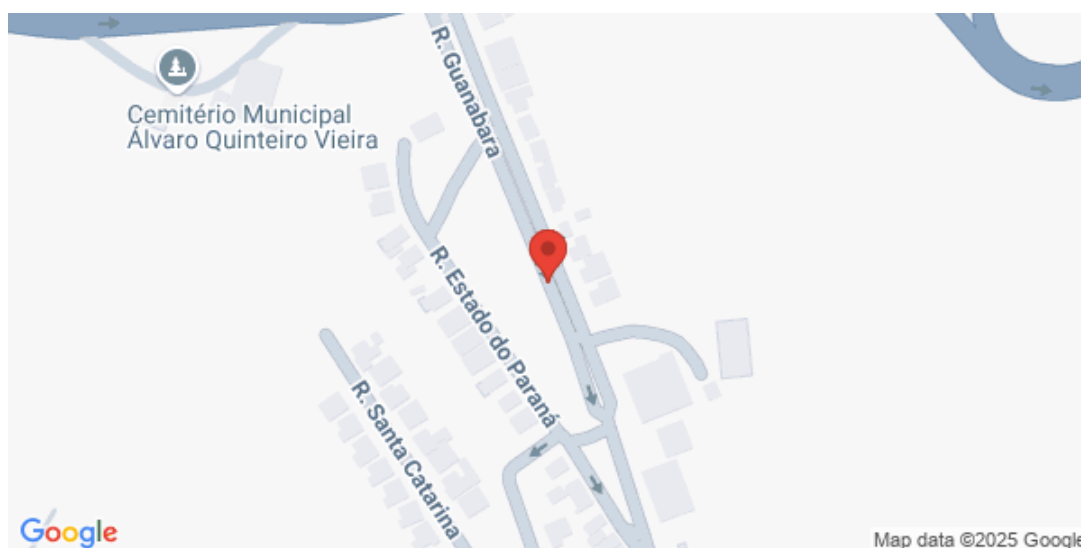
6.1 - Tamboré é um bairro nobre da Zona Oeste da Grande São Paulo, localizado nas cidades brasileiras de Barueri e Santana de Parnaíba.

6.2 - Surgiu a partir da Fazenda Tamboré, que pertencia às famílias Alvaros Penteados e Ulhôa Rodrigues. Na década de 60 foi fundada a Tamboré S/A, que iniciou o planejamento imobiliário.

6.3 - Lançado pela empresa Tamboré S/A em 1988, o empreendimento Tamboré I surgiu da necessidade de residenciais de alto padrão, impulsionada por Alphaville, bairro vizinho. Ocupando uma área de 1.800.000m², seus lotes eram vendidos a partir de 1.000m². Devido ao sucesso do empreendimento houve a construção dos residenciais Tamboré II e III. Pouco tempo depois foi inaugurado o Shopping Tamboré, destinado à população dos condomínios e das cidades vizinhas.

6.4 - Iniciou seu processo de verticalização nos anos 2000. Possui um campus da Universidade Paulista, Universidade Presbiteriana Mackenzie bem próximo ao condomínio.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 24454.61.31.0930.00.000.4

8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 2.382,90

8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 595,70

8.4 - Valor venal do terreno (2.916,90 m²) R\$ 238.286,87

8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 238.286,87

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 - Terreno no mapa



Foto 03 - foto frente terreno IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - Vista aérea terreno

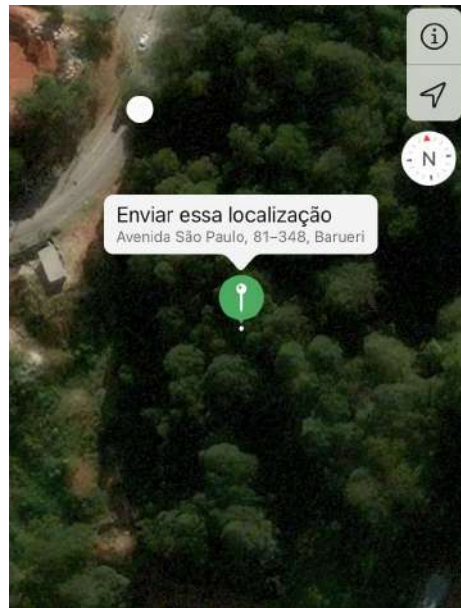


Foto 05 - fundo terreno



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Vista frente terreno



Foto 07 - localização terreno



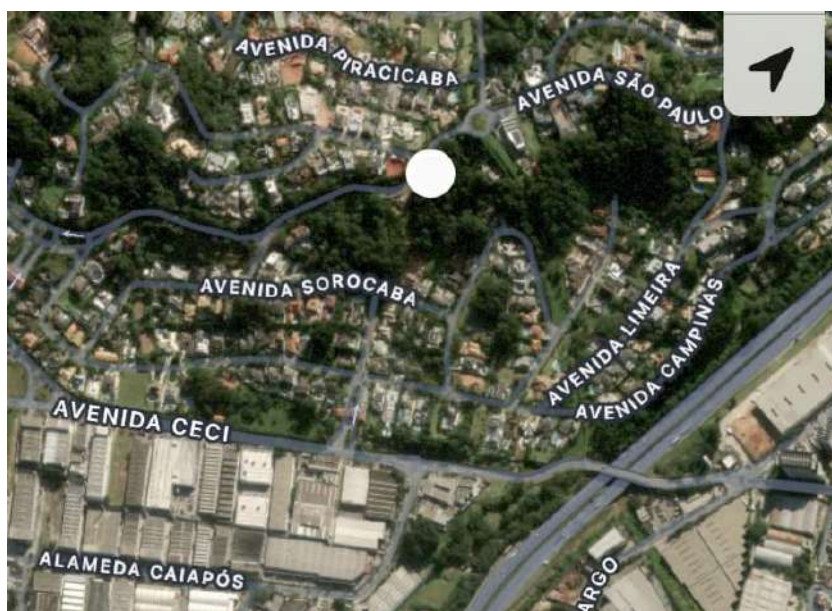
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - foto terreno



Foto 09 - foto google maps



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: Site (www.rcreis.com.br/imovel/terreno-barueri-2-018-m/TE0130-RCR?from=sale)

R₁ – Valor R\$ 5.000.000,00 – RC Reis Assessoria Imobiliária

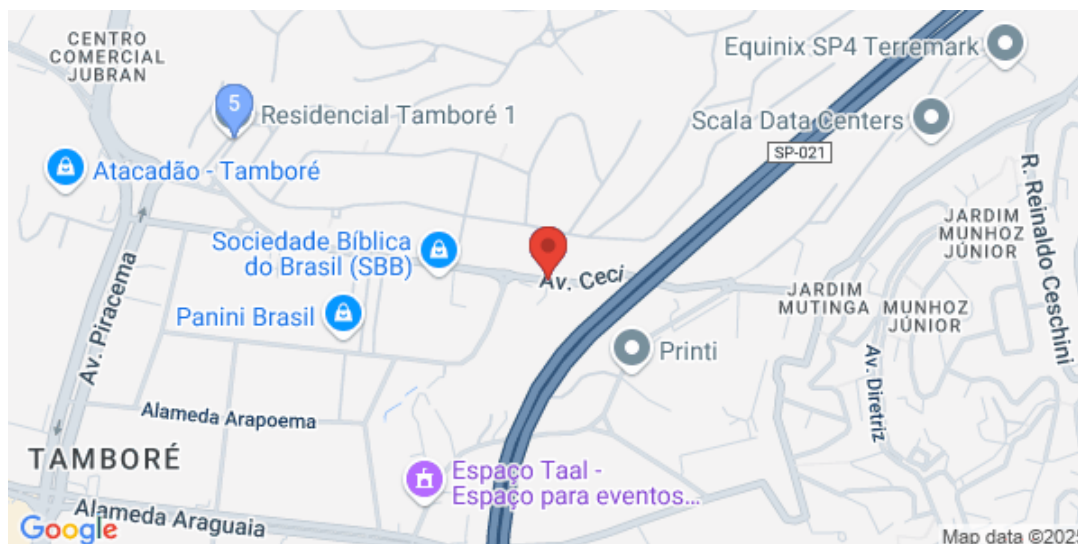
Ref. TE0130RCR

Creci 21981-J

4134.3000

(11)94134.3412

Setor Azul com 2018.00 m². Custo por m² R\$ 2.477,70 (dois mil quatrocentos e setenta e sete reais e setenta centavos)



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: Site (www.rcreis.com.br/imovel/terreno-barueri-1-740-m/TE0081-RCR?from=sale)

R₂ – Valor R\$ 2.500.000,00 – RC Reis Assessoria Imobiliária

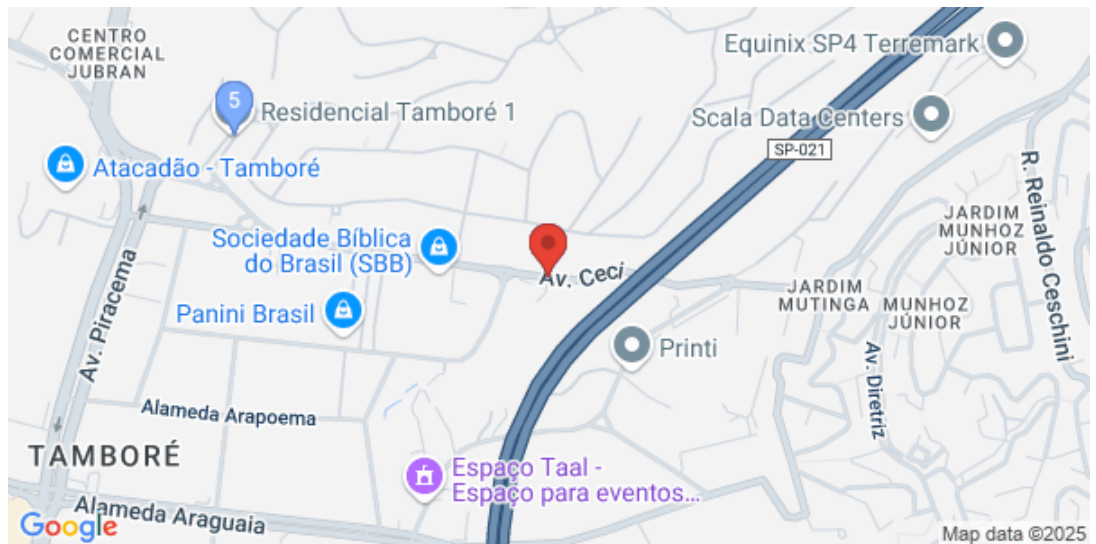
CRECI 21918-J

Ref. TE0081-RCR

4134.3000

(11)94134.3412

Setor Verde com 1740.00 m². Custo por m² R\$ 1.436,78 (um mil quatrocentos e trinta e seis reais e setenta e oito centavos)



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: Site (www.bestville.com.br/imovel/terreno-barueri-1-500-m/TE0337-BES7?from=sale)

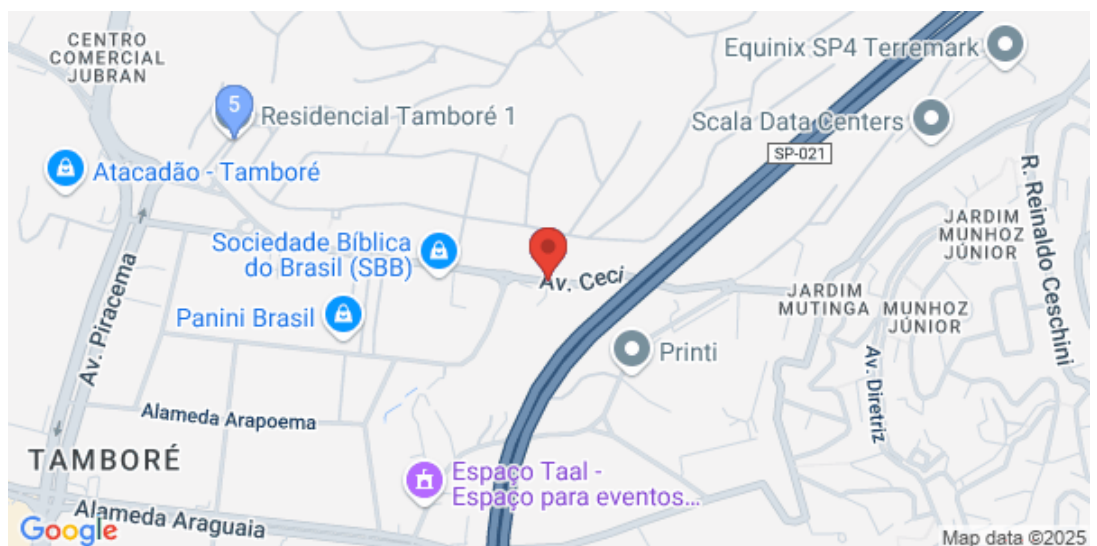
R₃ – Valor R\$ 3.200.000,00 – Best Ville Imóveis

Creci 38874-J

4191.0155

Ref. TE0337-Bes7

Setor Verde com 1500.00 m². Custo por m² R\$ 2.133,33 (dois mil cento e trinta e três reais e trinta e três centavos)



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: Site (www.bestville.com.br/imovel/terreno-barueri-1-500-m/TE0336-BES7?from=sale)

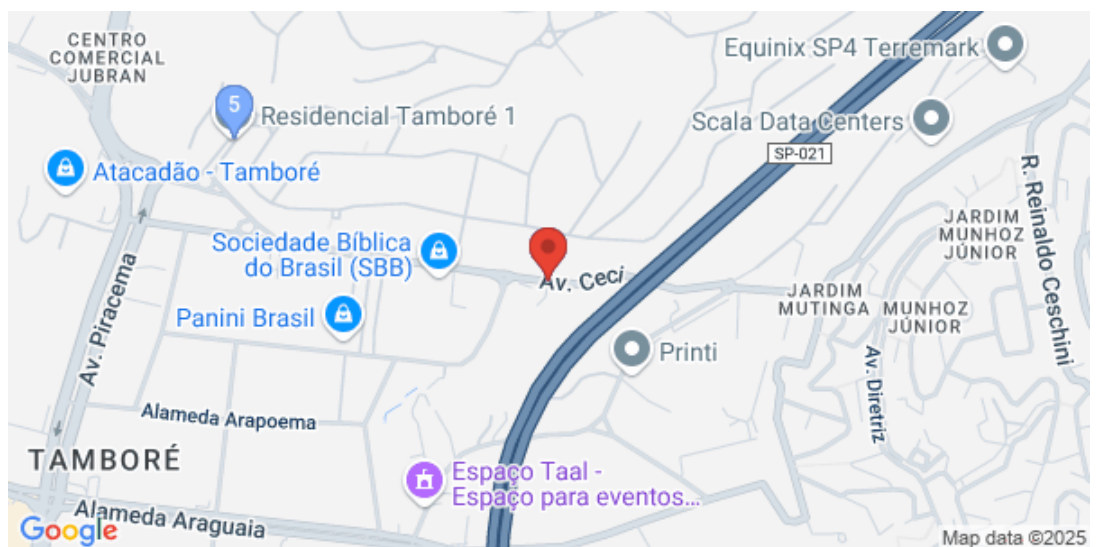
R₄ – Valor R\$ 3.200.000,00 – Best Ville Imóveis

Creci 38874-J

4191.0155

Ref.TE0336-Bes7

Setor Verde com 1500.00 m². Custo por m² R\$ 2.133,33 (dois mil cento e trinta e três reais e trinta e três centavos)



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: Site (www.zanfolim.com.br/imovel/terreno-barueri-1-200-m/TE1154-F3W?from=sale)

R₅ – Valor R\$ 3.200.000,00 – Zanfolim Assessoria Imobiliária

Creci 49157

4191.4334

(11)99177.5454

Ref.TE1154-F3W com 1200.00 m². Custo por m² R\$ 2.666,67 (dois mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



Fotos Mapa

Sobre terreno com 1.200 m² à venda em Barueri - SP

1.200 m²
Área total

Venda	R\$ 3.200.000 R\$ 2.667/m ²
Condomínio	R\$ 1.635/mês
IPTU	R\$ 2.000/mês
Agendar visita	



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: Site (www.zanfolim.com.br/imovel/terreno-barueri-2-000-m/TE1021-F3W?from=sale)

R₆ – Valor R\$ 5.000.000,00 – Zanfolim Assessoria Imobiliária


Creci 49157

41914333

(11)99177.5454 com 2000.00 m². Custo por m² R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)

Oportunidade! Excelente valor! R\$ 5.000.000


Home > Imóveis > À venda > Terreno > Barueri > Tamboré 01 > Oportunidade! Excelente valor



Fotos Mapa

Sobre terreno com 2.000 m² à venda em Barueri - SP

Venda	R\$ 5.000.000
	R\$ 2.500/m ²
Condomínio	R\$ 1635/mês



Google Printi Map data ©2025

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: Site (www.vivendaimoveis.com.br/imovel/terreno-barueri-2-508-m/TE0165-VIZU?from=sale)

R7 – Valor R\$ 3.600.000,00 – Vivenda Imóveis

Creci 41.773-J

4191.5110

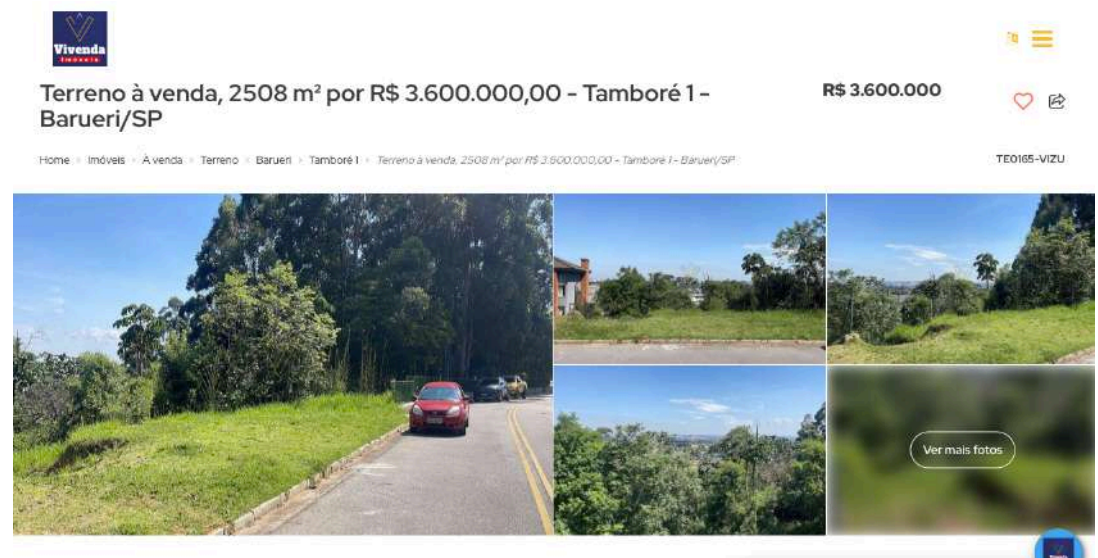
(11)95396.7533

Sandra (Creci 219180)

Ref.TE0165-Vizu

Qd.22 Lts.11-12

Setor Verde com 2508.00 m². Custo por m² R\$ 1.435,41 (um mil quatrocentos e trinta e cinco reais e quarenta e um centavos)



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: Site (www.vivendaimoveis.com.br/imovel/terreno-barueri-1-400-m/TE0145-VIZU?from=sale)

R₈ – Valor R\$ 2.030.000,00 – Vivenda Imóveis

Creci 41773-J

41915110 / (11)95396.7533

Sandra (Creci 219180)

Ref. TE0145-vizu

Qd.47 Lt.05

Setor Amarelo com 1400.00 m². Custo por m² R\$ 1.450,00 (um mil quatrocentos e cinquenta reais)

The screenshot displays a real estate listing from the website Vivenda Imóveis. The main heading reads "Terreno à venda, 1400 m² por R\$ 2.030.000,00 - Tamboaré 1 - Barueri/SP" with a price tag of "R\$ 2.030.000". The listing includes a satellite view of the property, a street view, and a map. The map shows the property's location in the Tamboaré 1 neighborhood, near Av. Piracema and Av. Ceci. Landmarks such as "Residencial Tamboaré 1", "Atacadão - Tamboaré", "Sociedade Bíblica do Brasil (SBB)", and "Panini Brasil" are visible. The map also shows nearby areas like "ALPHAVILLE RES. ZERO" and "RES. TAMBORE".

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	Preço do m ²
1	R\$ 5.000.000,00	2.018,00	2.477,70
2	R\$ 2.500.000,00	1.740,00	1.436,78
3	R\$ 3.200.000,00	1.500,00	2.133,33
4	R\$ 3.200.000,00	1.500,00	2.133,33
5	R\$ 3.200.000,00	1.200,00	2.666,67
6	R\$ 5.000.000,00	2.000,00	2.500,00
7	R\$ 3.600.000,00	2.508,00	1.435,41
8	R\$ 2.030.000,00	1.400,00	1.450,00
Média Preço m ²			2.029,15

VM = R\$ 2.029,15

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 2.029,15	2916.90 m ²	R\$ 5.918.827,64

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Avenida São Paulo - Quadra 10 Lote 23, Município de Barueri – 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

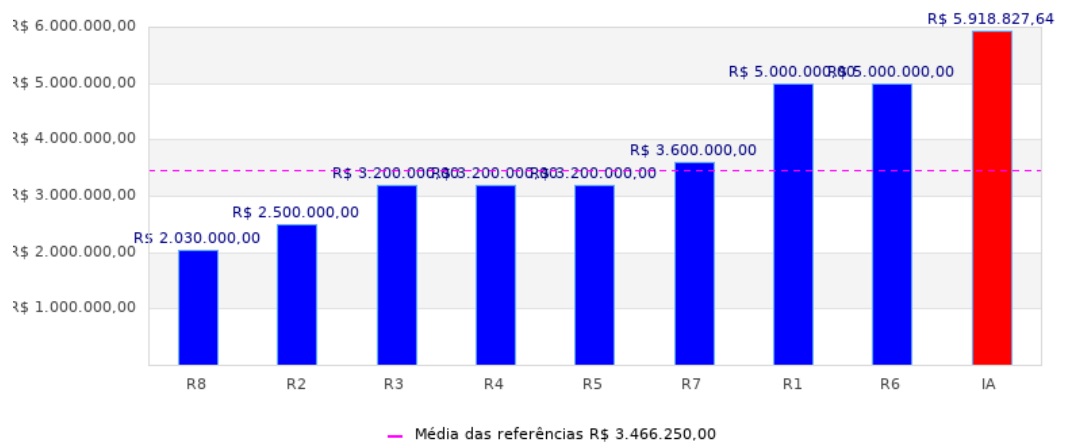
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 2.029,15	2.916,90	R\$ 5.918.827,64

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - **PTAM**, é de **R\$5.900.000,00 (Cinco milhões novecentos mil reais)**.

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO

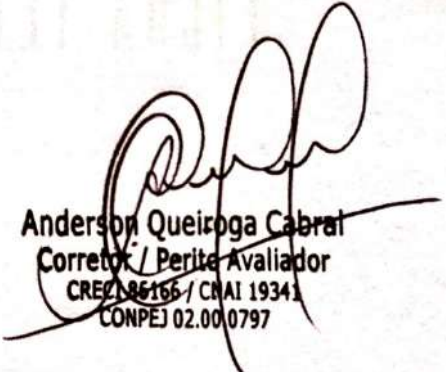


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Barueri, 28 de abril de 2025



Anderson Queiroga Cabral
Corretor / Perito Avaliador
CRECI 86166 / CRAI 19341
CONPEJ 02.00.0797



Perito Avaliador: Anderson Queiroga Cabral

CRECISP nº 86166

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, 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(S)

18.1 - ANDERSON QUEIROGA CABRAL

CRECISP 86166

CNAI 19341

Dados Pessoais

CPF: 907.826.746-15

Endereço: Calçada das Hortênsias, 102

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Bairro: Centro Comercial Alphaville

Cidade: Barueri

Estado: SP

Telefone 1: (11) 98231-1322 Telefone 2:

E-mail: andersonqueiroga@creci.org.br

Formação

Técnico em Contabilidade

Administração de Empresas (UNOPAR)

Técnico em Transações Imobiliárias- CRECI 86.166

Comércio Exterior (Universidade Anhembi Morumbi)

Pós Direito Imobiliário (Universidade Anhembi Morumbi)

Pós Mediação e Conciliação de Conflitos (Centro de Mediadores)

Curso: Perito Judicial – nº02.00.0797

Entidade: CONPEJ-Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil

Curso: CNAI-Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários nº19.341

Entidade: COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis

Curso: Avaliações Imobiliárias

Entidade: CRECI- Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Experiência

Entidade: Guizzardi- Imóveis e Administração Ltda.

Cargo: Corretor de Imóveis

Entidade: Alpha Prime Negócios Imobiliários Ltda.

Cargo: Gerente

Entidade: AQC Imóveis

Cargo: Diretor

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Experiência na área imobiliária desde Março/2009.

Avaliações e Pareceres para empresas Privadas.

Avaliações para o Ministério Público do Estado de São Paulo

Avaliações para Prefeituras do Estado de São paulo

Informações Complementares

Membro da CONPEJ desde Maio/2013.

Membro do CNAI desde out/2016.

Membro da JUNCON (Junta de conciliação) do CRECI.

Subdelegado Municipal de Barueri (CRECISP)

Coordenador do Grupo de Trabalho do CRECI perante Tribunais,

Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes
solicitantes.

CIRP

CIRP

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil
Filiação: **EUSTÁQUIO VIANA CABRAL**
ELZA CAMPOS QUEIROGA CABRAL

Naturalidade: **ITABIRA - MG** Data de Nascimento: **06/08/1970**
RG: **M-7301130 SSP - MG** CPF: **907.826.746-15**
Via: **1º via** Data de Inscrição no CRECI: **11/03/2009**

Augusto Viana
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Anderson Queiroga
Anderson Queiroga
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: **8A0090**

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

IDENTIDADE PROFISSIONAL 2024
CRECISP 086166
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 19341

ANDERSON QUEIROGA CABRAL

VALIDADE **30/04/2025**

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 1º assinante adicional

CIRP

Curriculum Vitae

1) Identificação:

Nome: Anderson Queiroga Cabral
Email: andersonqueiroga@creci.org.br
andersonqueiroga@conpej.org.br
andersonqcabral@hotmail.com
Telefone: (011)98231.1322

2) Instrução:

Técnico em Contabilidade (Fide)
Técnico em Transações Imobiliárias- CRECI 86.166
Administração de Empresas (Unopar)
Comércio Exterior (Universidade Anhembí Morumbi)
Pós em Direito Imobiliário (Universidade Anhembí Morumbi)
Pós em Mediação e Conciliação de Conflitos (Centro de Mediadores)

3) Qualificação Profissional

Curso: Perito Judicial – nº02.00.0797
Entidade: CONPEJ- Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil
Curso: CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – nº19.341
Entidade: COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis
Curso: Avaliações Imobiliárias
Entidade: CRECI- Conselho Regional de Corretores de Imóveis

4) Experiência Profissional:

Entidade: Guizzardi- Imóveis e Administração Ltda.
Cargo: Corretor de Imóveis
Entidade: Alpha Prime Negócios Imobiliários Ltda.
Cargo: Gerente
Entidade: AQC Imóveis/ Imobiliária
Cargo: Diretor
Experiência na área imobiliária desde abril/2008.
Avaliações e Pareceres para empresas Privadas.
Avaliações para o Ministério Público e Prefeituras do Estado de São Paulo

5) Atividades Complementares

Sub-Delegado distrital do CRECI em Barueri-SP desde junho/2024.
Membro da CONPEJ desde maio/2013.
Membro do CNAI desde out/2016.
Membro da JUNCON (Junta de conciliação) do CRECI.
Coordenador do Grupo de Trabalho do CRECI perante Tribunais.
Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes Solicitantes.

Barueri, 20 de abril de 2025.



Anderson Queiroga Cabral
Corretor de Imóveis
CRECI nº 86.166
CONPEJ nº 02.00.0797

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - Matrícula

..: ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis CNM 120576.2.0038345-83

MATRÍCULA - 38345 FOLHA 001 - VERSO

medidos pelo alinhamento dos imóveis da Avenida São Paulo; - desse ponto segue confrontando com lote 24 da mesma quadra, numa distância de 96,13 metros; daí deflete à direita e segue confrontando com lote 05 da mesma quadra numa distância de 34,37 metros; daí deflete à direita e segue confrontando com lote 09 da mesma quadra numa distância de 34,95 metros; daí deflete à direita e segue confrontando com lote 22 da mesma quadra numa distância de 75,94 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento dos imóveis da Avenida São Paulo numa distância de 21,01 metros até o ponto onde teve início esta descrição, encerrando uma área de 2.916,95 metros quadrados; neste lote consta uma faixa de servidão de 3,00 metros de largura junto a divisa com o lote 05. Nada mais. - Todo o referido é verdade e da fé. Eu, Luiz Carlos (Deli Jesus dos Santos), Escrevente Autorizado que a datilografei e subscrevi. - - - - -

Av.02/38.345, em 13 de outubro de 2015.

Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar: a) que o imóvel matriculado tem como registro anterior correto, a Transcrição nº 980, feita em 28/12/1.966 (estando o loteamento registrado sob nº 01, em 03/01/1.983 na matrícula sob o nº 31.760), ambas deste Registro de Imóveis; b) que no loteamento denominado "FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento, dados estes omitidos por esta Serventia, quando da abertura da presente matrícula; e, c) que o imóvel matriculado, é constituído de **DOMÍNIO PLENO**, sendo o **DOMÍNIO DIRETO** de propriedade da UNIÃO FEDERAL, e o **DOMÍNIO ÚTIL** de propriedade da TAMBORÉ IMOBILIÁRIA S/A.

O Escrevente Autorizado, Luiz Carlos

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.03/38.345, em 13 de outubro de 2015.

Pela escritura lavrada aos 17 de setembro de 2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº. 174, folhas 33 a 40, procede-se à presente averbação para constar que o loteamento denominado "FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, atualmente está localizado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, nos termos da Lei Estadual nº 4.954 de 27 de dezembro de 1.985.

(Continua na ficha 002)

SOLICITADO POR: JULIANA FRANCA - CPF/CNPJ: *** 136.638-** DATA: 31/07/2024 15:14:39 - VALOR: R\$ 21,13

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.2 - Matrícula

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0038345-83

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP

MATRÍCULA - **38345** FOLHA **001**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

O Oficial: *Duys*

IMÓVEL: O Domínio Útil, por aforamento da União, de um terreno urbano, sem benfeitorias, designado lote n.º "23", da quadra n.º "10", do loteamento denominado "Fazenda Tamboré Residencial" localizado em parte do quinhão 05 do Sítio ou Fazenda Tamboré, no Distrito de Aldeia, município e comarca de Barueri, Estado de São Paulo, que assim se descreve: Inicia num ponto situado no alinhamento dos imóveis da AVENIDA SÃO PAULO, distante aproximadamente 215,00 metros de alinhamento dos imóveis da AVENIDA SOROCABA medidas pelo alinhamento dos imóveis da AVENIDA SÃO PAULO E JAU; deste ponto segue em reta numa distância de 26,00 metros pelo alinhamento dos imóveis da AVENIDA SÃO PAULO; daí deflete à esquerda e segue em reta numa distância de 70,00 metros confrontando com o lote 24 da mesma quadra; daí deflete à esquerda e segue em reta numa distância de 25,00 metros confrontando com os lotes 3 e 4 da mesma quadra; deflete à esquerda e segue em reta numa distância de 79,00 metros confrontando com o lote 22 da mesma quadra, até o ponto onde teve início esta descrição, encerrando uma área de 1.862,50 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: Tamboré Imobiliária S.A., pessoa jurídica com sede social na Rua São Bento, 329, em São Paulo Capital, inscrita no CGC/MF sob n.º 61.534.319/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 980, de 28/12/1966 e R. 01/31.760, deste Registro Imobiliário. Nada mais. Tudo referido é verdade e dá fé. Barueri, aos 03 de janeiro de 1983 - Eu, *Deli Jesus dos Santos* (Deli Jesus dos Santos) Escrevente Autorizado que datilografei e subscrevi

AV. 01 / 38.345 - Barueri, em 1º de fevereiro de 1984.- Aten-
dendo ao que foi requerido aos 19.12.1983
pela proprietária e loteadora TAMBORÉ IMOBILIÁRIA S/A, proce-
de-se a presente averbação para ficar constando que, em con-
sequência da Av.03/31.760, feita em conformidade com o dis-
posto no artigo 28 da Lei Federal 6.766, de 19.12.1979, rela-
tiva à modificação introduzida no plano do loteamento nela
registrado, O LOTE Nº 23 (VINTE E TRÊS), DA QUADRA Nº 10
(DEZ), objeto desta matrícula, passou a ter a seguinte des-
crição: "A descrição inicia-se num ponto situado no alinha-
mento dos imóveis da AVENIDA SÃO PAULO, distante 268,52 me-
tros do ponto de intersecção do alinhamento este da Avenida-
Jau com o alinhamento sul da Avenida São Paulo medidos pelo-
(continua no verso)


SOLICITADO POR JULIANA FRANCA - CPF/CNPJ: *** 136.638-** DATA: 31/07/2024 15:14:39 - VALOR: R\$ 21,13

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matrícula

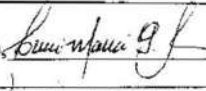
 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0038345-83

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA 38.345 FICHA 002

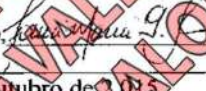
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 13 de outubro de 2015.

O Escrevente Autorizado,  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

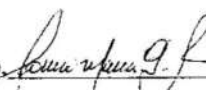
Av.04/38.345, em 13 de outubro de 2.015.
Pela escritura mencionada na Av.03 desta, procede-se à presente averbação, para constar: **a)** que o imóvel matriculado é lançado através da inscrição cadastral nº 24454.61.31.0930.00.000.4, conforme se verifica da certidão nº 25734/2015, datada de 17 de setembro de 2.015, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado; e, **b)** que o domínio útil do imóvel matriculado está cadastrado na Secretaria do Patrimônio da União - Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, sob o RIP. nº 6213.0002276-06, nos termos da Certidão de Autorização para Transferência - CAT. nº. 002353666-76, expedida em 01 de setembro de 2.015.

O Escrevente Autorizado,  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.05/38.345, em 13 de outubro de 2.015.
Pela escritura mencionada na Av.03 desta, e Ata das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, realizada em 30/04/1.987, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 388.995, publicada no Diário Oficial de 03/06/1.987, procede-se à presente averbação, para consignar que a proprietária **TAMBORÉ IMOBILIÁRIA S/A**, teve sua razão social alterada para **TAMBORÉ S/A**.

O Escrevente Autorizado,  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

R.06/38.345, em 13 de outubro de 2.015.
Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a proprietária, a empresa **TAMBORÉ S/A**, com sede na Rua São Bento, nº329, 2º andar, sala 25, Centro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, já qualificada, **VENDEU o domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de Cr\$ 29.226.750,00, padrão monetário da época, equivalente na data do título a R\$ 0,01, a **VALERIA MARTHA DESIGN LTDA**, com sede na Avenida Atibaia, nº 117, Residencial Tamboré, inscrita no CNPJ/MF. nº 03.584.936/0001-03. A presente transação, foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União-Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, através da Certidão Autorizativa para Transferência - CAT nº 002353666-76, datada de 01 de setembro de 2.015.

O Escrevente Autorizado,  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 398.204 Rolo 6.813

(Continua no verso)

SOLICITADO POR: JULIANA FRANCA - CPF/CNPJ: *** 136.638-** DATA: 31/07/2024 15:14:39 - VALOR: R\$ 21,13

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.4 - Matrícula



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0038345-83

MATRÍCULA
38.345

FICHA
002

VERSO

Av.07/38.345, em 04 de setembro de 2017.

Pelo Ofício Judicial datada de 31 de julho de 2017, expedida pelo D. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Tutela Cautelar Antecedente – Liminar, (processo nº 1008325-44.2017.8.26.0068), foi determinado ao Oficial Registrador, que se proceda a presente averbação, nos termos do disposto no inciso IV, do artigo 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, para constar que foi distribuída, sob nº 1008325-44.2017.8.26.0068, junto ao r. Juízo, a AÇÃO DE TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE LIMINAR, requerida pela empresa, SAGA INVESTIMENTO E PARTICIPAÇÕES DO BRASIL S/A, contra a empresa VALÉRIA MARTHA DESIGN LTDA, de modo a garantir a inocorrência de danos.

O Escrevente Autorizado, *Sônia Maria Pelegrini Ribeiro* Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 433.541

Rolo 7.281

Av.08/38.345, em 04 de janeiro de 2023.

Procede-se esta averbação, nos termos da alínea “a” inciso I, do artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado, integrante do loteamento denominado “FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL”, localiza-se no “Bairro Tamboré”, do Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.809, de 17 de abril de 2008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335, de 27 de dezembro de 1995.

O Escrevente Autorizado, *Robson de Castro*

Robson de Castro
Escrevente Autorizado

Selo Digital nº 1205763E10000AV8M3834523J

Av.09/139.184, em 04 de janeiro de 2023.

Pelo Mandado Judicial, datada de 13 de dezembro de 2022, expedido pela D. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Liminar (processo nº 1008325-44.2017.8.26.0068), movida pela à empresa, **SAGA INVESTIMENTO E PARTICIPAÇÕES DO BRASIL S/A**, (exequente), contra a empresa, **VALÉRIA MARTHA DESIGN EIRELI**, (executada), ambas já qualificadas, foi ordenado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar o cancelamento da averbação nº 07, nos termos da sentença proferida aos 21 de setembro de 2022, às fls. 707, que transitou em julgado aos 27 de setembro de 2022, às fls. 710, constante dos autos.

(Continua na ficha 003)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - Matrícula



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0038345-83

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FRIDBERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA


38.345

FICHA

003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de janeiro de 2023.

O Escrevente Autorizado, 

Robson de Castro

Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 558.629

Rolo 8.582

Selo Digital nº 1205763310000AV9M36345235

Av.10/38.345, em 30 de junho de 2023.

Pela escritura pública lavrada aos 23 de junho de 2023, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Aldeia, do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, no livro nº 763, páginas nºs 2/6 e Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social, datado de 03 de outubro de 2019, devidamente registrado sob nº. 578.785/19-5 (protocolo nº 2.160.017/19-0), em 05 de novembro de 2019, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, apresentado através de certidão expedida pela Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, aos 13/11/2019, extraída do registro nº 3160086915 (microfilmados nº 557.325 no rolo 8.570, neste Registro de Imóveis), procede-se a presente averbação para constar que a) a proprietária VALÉRIA MARTHA DESIGN LTDA, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se VM ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE BENS EIRELI, e que por determinação contida no artigo 41, da Lei Federal nº 14.195, de 26/08/2021, foi automaticamente transformada em LTDA, passando a denominar-se VM ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE BENS LTDA; e b) a sede da proprietária passou a ser Rua Barão de Passos, nº 674, sala 04, Bairro Centro, Passos, Estado de Minas Gerais.

O Escrevente Autorizado, 

Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763310000AV10M3834523Y

R.11/38.345, em 30 de junho de 2023.

Pela escritura mencionada na Av.10 desta, a proprietária, a empresa, VM ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE BENS LTDA, já qualificada, registrada sob o NIRE nº 3160086915-1, na JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, **VENDEU o domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R\$519.192,00, a **RICARDO LAZZARI DA SILVA MENDES CARDOZO**, brasileiro, advogado, RG nº 27.105.382-3-SSP/SP, CPF/MF nº 286.619.448-99, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob o nº 15.371, Livro 3 - Registro Auxiliar, no 6º Oficial de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, com **BRUNA CAPOBIANCO FRACCAROLI MENDES CARDOZO**, brasileira, advogada, RG nº 45.470.790-3-SSP/SP, CPF/MF nº 380.610.148-58, residentes e

(Continua no verso)

SOLICITADO POR: JULIANA FRANCA - CPF/CNPJ: *** 136.638-** DATA: 31/07/2024 15:14:39 - VALOR: R\$ 21,13

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.6 - Matrícula



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0038345-83

MATRÍCULA
38.345

FICHA
003
VERSO

domiciliados na Rua Cascado, nº 63, ap 207, Bairro Vila Andrade, no Município e Comarca de São Paulo, Capital. A presente transmissão, foi autorizada pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União – São Paulo, através da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 005632749-80, expedida em 15 de junho de 2023.

O Escrevente Autorizado,

Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 570.877

Rolo 8.703

Selo Digital nº 1205763210000R11M3834523G

R.12/38.345, em 14 de dezembro de 2023. (Prenotação nº 582.151, de 04/12/2023).
Pela escritura lavrada aos 27 de novembro de 2.023, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Aldeia, do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 780, páginas nºs 255 a 260, o proprietário, **RICARDO LAZZARI DA SILVA MENDES CARDOZO**, casado com **BRUNA CAPOBIANCO FRACCAROLI MENDES CARDOZO**, já qualificados, deu em **HIPOTECA**, ao credor, **DANILO HIRSCHLER SCHERER**, brasileiro, engenheiro, RG. nº 20.758.327-4-SSP/SP, CPF/MF nº 159.105.428-18, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, nos termos do pacto antenupcial registrado sob nº 16.332, no Livro Três – Registro Auxiliar, no Oficial de Registro de Imóveis do Município e Comarca de São Carlos, deste Estado, o **domínio útil do imóvel matriculado**, para garantia da dívida de R\$3.500.000,00, equivalente a US\$700.000,00 (setecentos mil dólares americanos), o qual as partes fixam a cotação de cada dólar em R\$5,00 (cinco reais). Que o devedor se obriga a liquidar a dívida ora confessada com o vencimento em 10/08/2.024, pagando nesse período juros de 15% ao ano, ou seja, 1,25% ao mês, ficando o vencimento prorrogado em iguais períodos (um ano), caso nenhuma das partes de manifestar em até 90 (noventa) dias do vencimento. Que, caso haja a necessidade do credor de recorrer a procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a efetiva defesa dos seus direitos e interesses emergentes do presente instrumento, em especial para recebimento dos valores devidos a esta pelo devedor, terá direito de ressarcir-se integralmente das despesas em que incorrer para tanto, inclusive, custas e despesas processuais, emolumentos cartorários, bem como honorários advocatícios, desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor total do crédito inadimplido. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para efeito do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o domínio útil do imóvel matriculado foi avaliado em R\$3.500.000,00.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 582.151

Rolo 8.815

Selo Digital nº 1205763210000R12M3834523E

SOLICITADO POR: JULIANA FRANCA - CPF/CNPJ: *** 136.638-** DATA: 31/07/2024 15:14:39 - VALOR: R\$ 21,13

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

19.7 - Certidão valor Venal



Prefeitura Municipal de Barueri
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 009154/2025I (REEMISSÃO)

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de **2025** ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 238.286,87 (DUZENTOS E TRINTA E OITO MIL E DUZENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS):

Lots.....:	23
Quadra.....:	10
Logradouro.....:	AVENIDA SAO PAULO
Nº Atual.....:	576
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	
Bairro.....:	FAZENDA TAMBORE RESIDENCIAL / TAMBORE
Inscrição Atual.....:	24454.61.31.0930.00.000.4
Inscrição Anterior..:	24204.20.90.0930.00.000.4
Valor Venal do Terreno.....:	R\$ 238.286,87
Valor Venal da Construção....:	R\$ 0,00
Valor Venal do Imóvel.....:	R\$ 238.286,87

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço: http://www.barueri.sp.gov.br Certidão expedida gratuitamente. Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005	Informações para Verificação de Autenticidade Nº de Inscrição : 24454.61.31.0930.00.000.4 Código de autenticidade : 0550.4195.1778.2296807-G Data de emissão : 08/02/2025 Hora de emissão : 17:51:30
--	---

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João de Matta e Luz, 84 -
CEP: 06491-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-8800

Imprimir