



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 - FEVEREIRO 2023

Foto 01 - Fachada do Edifício Comercial Apeninos



ENDEREÇO

Rua Apeninos, 1126 – sala 22 e 2 vagas de garagem
CEP: 04104-021
Paraíso – São Paulo – 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..... | 5 |
| 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA..... | 6 |
| 8. DADOS DO IMPOSTO – IA | 6 |
| 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA | 7 |
| 10. FONTES DE PESQUISA | 8 |
| 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS | 16 |
| 12. REFERÊNCIA NORMATIVA | 16 |
| 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS | 17 |
| 14. PRÉ-AVALIAÇÃO | 18 |
| 15. CONCLUSÃO | 19 |
| 16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR | 21 |
| 17. ABREVIATURAS | 22 |
| 18. CURRÍCULO(S) | 23 |
| 19. ANEXO(S) | 26 |



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: ANA PAULA FIUZA FUNICELLO DUALIBI - CPF: 048.712.318-28
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 15 de fevereiro de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 15 de fevereiro de 2023
- 1.4 - Finalidade: Precificação Para Reavaliação Judicial
- 1.5 - Objetivo: VALORAÇÃO PARA PRECIFICAÇÃO DE BEM IMÓVEL.
- 1.6 - Categoria do IA: SALA COMERCIAL
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 10 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 153415 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 22337 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) 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(s) matrícula 114.930ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo - SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Este subscritor não realizou a vistoria de IA "in loco", por se tratar de imóvel com Penhora Judicial em 28/10/202, conforme Provimento CGJSP 06/2009 pela 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP nos autos da Ação de Execução Civil nº 00066536020208260602.

4.2 - Trata-se de uma sala comercial localizada no 2º andar do "Edifício Comercial Apeninos", situado na Rua Apeninos, 1126 - Vila Mariana, com área privativa principal e total de 70,127 m², com área de uso comum de 92,852 m² e uma área real total de 162,979 m², correspondente a uma fração ideal de 0,051559, com direito de estacionar 2 veículos de passeio, em duas vagas individuais e indeterminadas, sujeito ao auxílio de manobrista, localizados nos 1º; 2º ou 3º subsolos.



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 - O Conjunto Comercial Apeninos está localizado na Rua Apeninos, 1126, na região Moema / Vila Mariana da cidade São Paulo

5.2 - Passados 14 anos desde o término da sua construção, o Conjunto Comercial Apeninos tem a classificação C.

5.3 - Com padrão corporativo de ocupação, o edifício é sede de empresas dos segmento .

5.4 - O edifício possui um total de 12 andares com lajes a partir de 180 m²

5.5 - O Conjunto Comercial Apeninos possui ar-condicionado Não Central (Self) com distribuição.

5.6 - Paraíso é um bairro residencial nobre que abriga tanto os lagos e museus do Parque do Ibirapuera como os arranha-céus da agitada Avenida Paulista. Situada nas proximidades, a Casa das Rosas é uma mansão histórica com um jardim de rosas. O espaço recebe eventos literários e shows de artes. Já Itaú Cultural oferece uma programação eclética, desde dança contemporânea a exposições de audiovisual. A Praça Ayrton Senna abriga um memorial dedicado ao grande piloto de Fórmula 1.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Vila Mariana é um bairro residencial com restaurantes de gastronomia internacional e bares descontraídos frequentados por estudantes. As atrações famosas incluem o Museu de Arte Contemporânea e o Sesc Vila Mariana, que é um centro cultural com apresentações artísticas variadas. Nos arredores, o Parque Ibirapuera tem lagos, trilhas e pontos de referência, como o Auditório Ibirapuera, projetado por Oscar Niemeyer.



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 038,050,0289-0
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (561,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (70,13 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 954.169,00, para o Exercício de 2023, sendo que o IPTU nada deve pagar,



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 Edifício Comercial Apeninos



PTAM-AM 006*02/2023



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: VivaReal (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS850000-id-2608951913/)

R₁ – Valor R\$ 850.000,00 – com 80.00 m². Custo por m² R\$ 10.625,00 (dez mil e seiscentos e vinte e cinco reais)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PTAM



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: VivaReal (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS940000-id-2585023608/)

R₂ – Valor R\$ 940.000,00 – com 60.00 m². Custo por m² R\$ 15.666,67 (quinze mil e seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete 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: VivaReal (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-75m2-venda-RS1006999-id-2612871499/)

R₃ – Valor R\$ 1.006.999,00 – com 75.00 m². Custo por m² R\$ 13.426,65 (treze mil e quatrocentos e vinte e seis reais e sessenta e cinco 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: VivaReal (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-RS847000-id-2612918196/)

R4 – Valor R\$ 847.000,00 – com 77.00 m². Custo por m² R\$ 11.000,00 (onze mil reais)



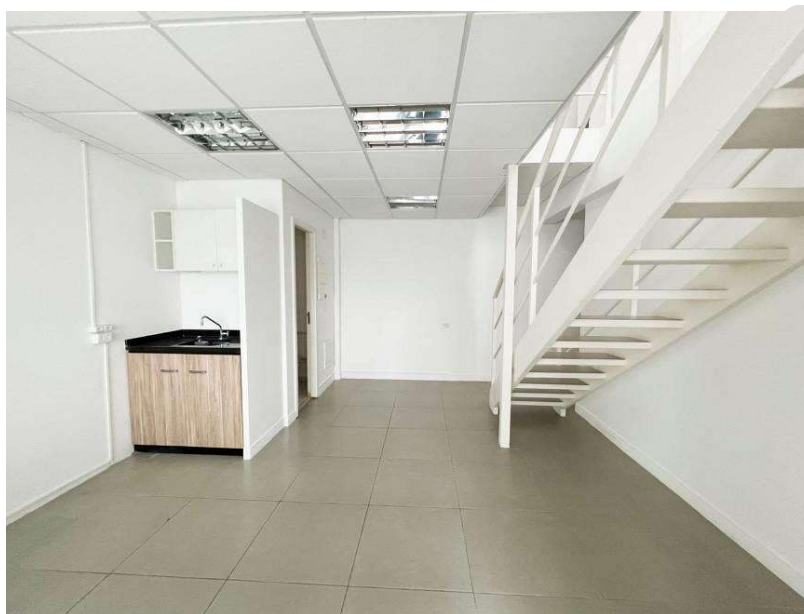


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: VivaReal (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS850000-id-2566839461/)

R₅ – Valor R\$ 850.000,00 – com 80.00 m². Custo por m² R\$ 10.625,00 (dez mil e seiscentos e vinte e cinco reais)



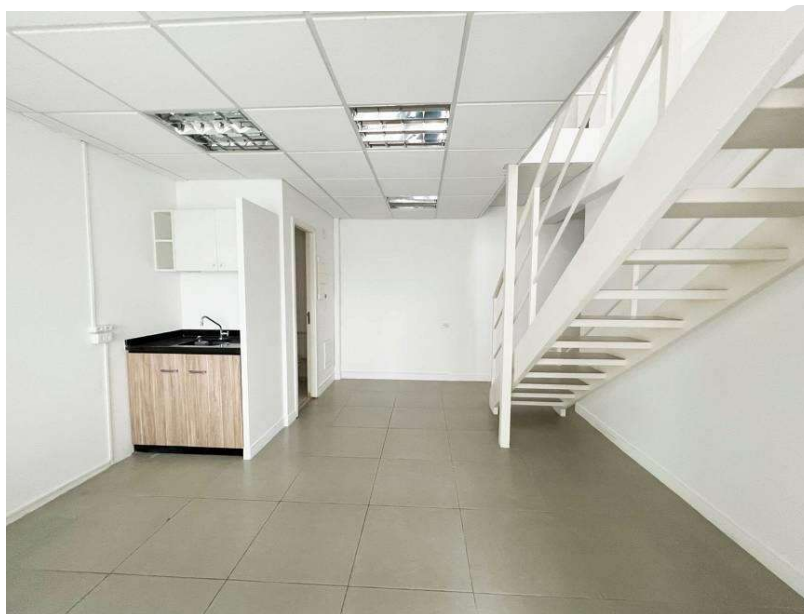


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: VivaReal (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS850000-id-2566839461/)

R₆ – Valor R\$ 850.000,00 – com 80.00 m². Custo por m² R\$ 10.625,00 (dez mil e seiscentos e vinte e cinco reais)





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: VivaReal (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS800000-id-2567796505/)

R7 – Valor R\$ 800.000,00 – com 80.00 m². Custo por m² R\$ 10.000,00 (dez mil reais)





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\$ 850.000,00 | 80,00 |
| 2 | R\$ 940.000,00 | 60,00 |
| 3 | R\$ 1.006.999,00 | 75,00 |
| 4 | R\$ 847.000,00 | 77,00 |
| 5 | R\$ 850.000,00 | 80,00 |
| 6 | R\$ 850.000,00 | 80,00 |
| 7 | R\$ 800.000,00 | 80,00 |
| <hr/> | | |
| MÉDIA | R\$ 877.714,14 | 76,00 |

VM = R\$ 11.548,87



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 IA

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

| IA | VALOR MÉDIO | ÁREA DO IA | AVALIAÇÃO IA |
|----|---------------|----------------------|----------------|
| | R\$ 11.548,87 | 70.13 m ² | R\$ 809.922,27 |

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 no(a) Rua Apeninos, 1126 - sala 22 e 2 vagas de garagem, Município de São Paulo – 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\$ 11.548,87 | 70,13 | R\$ 809.922,27 |

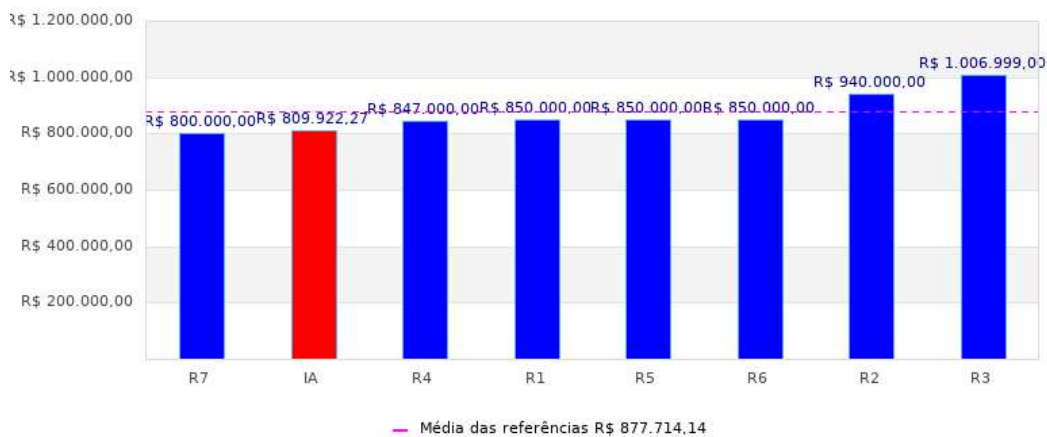
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 809.922,27 (Oitocentos e nove mil, novecentos e vinte e dois reais e vinte e sete centavos), ou seja, R\$ 11.548,87 0 m2 de área útil.

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



PTAM



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

16. ASSINATURA / QR CODE CERTIFICADOR.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023

Documento assinado digitalmente



ANTRANIG MOMDJIAN
 Data: 15/02/2023 14:52:01-0300
 Verifique em <https://verificador.iti.br>

AVALIADOR:: Antranig Momdjian

CRECISP//CNAI nº 153415 - F// 022337



PTAM-AM006*02/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SELMA DE VASCONCELLOS E SILVA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/02/2023 às 17:20, sob o número WSCB23700740859. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006653-60.2020.8.26.0602 e código WoNGirOH.



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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - ANTRANIG MOMDJIAN

CRECISP 153415

CNAI 22337

Dados Pessoais

CPF: 591.707.868-87

Endereço: Rua Gurinhém, 60/68 - Casa 15

Bairro: Vila Leonor

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: (11) 98239-2246

Telefone 2: (11) 2609-0885

E-mail: nick@creci.org.br

Formação

FORMAÇÃO ACADÊMICA:

Graduado em Direito como Bacharel;

Pós Graduado Latu Sensu em Direito Imobiliário; Direito Civil; Direito Processual Civil o que me torna especialista, além de vários cursos, oferecem total autenticidade, responsabilidade e conhecimento dentro da área.

CURSOS EXTRA CURRICULARES:



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Gestão em Direito Imobiliário – FGV; Direito de Família e Sucessões - FGV;
 Direito Tributário - Cofeci/Creci; Gestão em Lucro Imobiliário - Creci/Cofeci;
 Gestão em Direito em Contratos Preliminares - FGV; Avaliador Mercadológico Imobiliário - Creci/Cofeci; Perito Judicial - Cofeci/Creci;
 Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária - Creci/Cofeci.

Experiência

HABILIDADES PROFISSIONAIS:

Participando ativamente dentro do ramo imobiliário, na compra, venda e locação de imóveis, conferem total conhecimento dentro das atualizações do mercado.

Habilitado pelo Conselho Federal de Corretores de imóveis (COFECI), com o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), sugerem total segurança e certificação através de QRCode e Assinatura Digital, para parâmetro em ações judiciais.

Nomeado Avaliador Voluntário de Imóveis em todos os Tribunais, Ministerio Público; Prefeituras; Autarquias e Instituições Governamentais e Não Governamentais.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CIRP

CIRP

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 CRECI 2ª Região - SP
 ALZIRA CORRÊA DE MENDONÇA CIVIS (LUI 4.204, 07/04/1974)

Registro Civil
 Filiação: GARABED MOMDJIAN
 JULIETA MOMDJIAN

Naturalidade:
 SAO PAULO - SP
 RG: 4837467-2 SSP - SP
 Via: 2ª via

Data de Nascimento: 26/07/1953
 CPF: 591.767.668-87
 Data de Inscrição no CRECI: 30/01/2015

Assinado digitalmente por
 JULIA ROSA DE VASCONCELLOS
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Assinado digitalmente por
 CARLOS ROCHA DE ALMEIDA
 Diretor Executivo do CRECI 2ª Região/SP

23

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

IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2022
 CRECISP 153415
 Centro Nacional de Associações de Imóveis
 CNAI 22337

ANTRANIG MOMDJIAN

Assinado digitalmente por
 VALÉRIAS
 30/04/2023



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)

PTAM-AM 006*02/2023



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.1 - MATRÍCULA 114.930

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula

114.930

ficha

01

São Paulo,

19 de setembro de 2013

IMÓVEL: SALA N. 22 (vinte e dois), localizada no 2º andar, do "EDIFÍCIO COMERCIAL APENINOS", situado na Rua Apêninos n. 1.126, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, com uma área privativa principal e total de 70,127m², uma área de uso comum de 92,852m², e uma área real total de 162,979m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,051559, e o direito de estacionar 02 (dois) veículos de passeio, em 02 (duas) vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas na garagem no 1º, 2º ou 3º subsolos;

CONTRIBUINTE: 038.050.0027-8

PROPRIETÁRIA: CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 04.877.683/0001-10, com sede na Rua Apêninos n. 1.126, 4º andar, nesta Capital.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R.15/48.332, em 7.11.2005, R.22/48.332, em 4.9.2012 (aquisições), R.30/48.332, em 19.9.2013 (especificação), e R.35/48.332, em 19.9.2013 (atribuição), todos deste Registro. (Microfilme n. 319.299).

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 01 - Em 2 de maio de 2016

Ref. prenotação n. 346.855, de 29 de abril de 2016

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos da Escritura Pública de Mútuo com Garantia Hipotecária lavrada em 27 de abril de 2016, às fls. 181/185, no livro n. 3.170, do 3º Tabelião de Notas desta Capital, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 038.050.0289-0, conforme Consulta Valor Venal de Referência, relativa ao dia 26 de abril de 2016, emitida pela Municipalidade de São Paulo. (Microfilme n. 346.855).

Alberto Estevo Dornetto Rizzo
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 02 - Em 2 de maio de 2016

Ref. prenotação n. 346.855, de 29 de abril de 2016

HIPOTECA: Conforme Escritura Pública mencionada na averbação anterior, a proprietária deu o imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula n. 114.929, em-(continua no verso).....



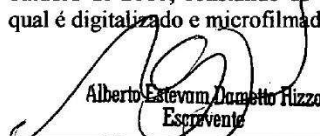

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.2 - MATRÍCULA 114.930

| | |
|----------------|-----------|
| matrícula | ficha |
| 114.930 | 01 |
| | verso |

primeira, única e especial hipoteca a **METHA - INVESTICOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ(MF) sob n. 08.925.019/0001-50, com sede na Avenida Higienópolis n. 174, sala 302 - Centro, Londrina - PR, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), a ser paga em 01 (uma) única parcela, com vencimento em 27 de outubro de 2016, constando do título taxa de juros e demais cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 346.855).

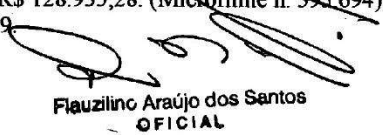
Alberto Estevo Dornetto Rizzo
 Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
 OFICIAL

AV. 03 - Em 16 de novembro de 2020

Ref. prenotação n. 395.694, de 10 de novembro de 2020

PENHORA: Conforme Certidão expedida em 10 de novembro de 2020, na forma do Provimento CGJSP.06/2009, pela 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP, nos autos da Ação de Execução Civil n. 00066536020208260602, movida por ANA PAULA FIUZA FUNICELLO DUALIBI, CPF n. 048.712.318-28, e FLAVIO DE FIGUEIREDO DUALIBI, CPF n. 163.004.728-76, em face de CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ n. 04.877.683/0001-10, procedemos à presente averbação para constar que o imóvel foi penhorado em 28 de outubro de 2020, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 257.870,56 (duzentos e cinquenta e sete mil oitocentos e setenta reais e cinquenta e seis centavos), tendo sido nomeada depositária do bem, a executada. Valor Base de Cálculo: R\$ 128.935,28. (Microfilme n. 395.694). Selo Digital Nº 1114503311149300010003209



Flauzilino Araújo dos Santos
 OFICIAL

AV. 04 - Em 14 de dezembro de 2021

Ref. prenotação n. 412.386, de 10 de dezembro de 2021

Conforme Cadastro n. 202112.1015.01944967-IA-830, disponibilizado em 10 de dezembro de 2021 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo - SP (Tribunal Regional do

.....(continua na ficha 02).....

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:15/02/2023 13:24:20



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 114.930

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

CNS 11.145-0

matrícula

ficha

114.930

02

São Paulo,

14 de dezembro de 2021

Trabalho da 2ª Região), por decisão proferida nos autos da Ação n. 10007678120205020020, foi decretada a **indisponibilidade dos bens de CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ n. 04.877.683/0001-10. (Microfilme n. 412.386).
Selo Digital Nº 1114503E1114930002000421H.

Marcia Hasselien
Marcia Hasselien
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 5 - Em 09 de dezembro de 2022

Ref. prenotação n. 426.454, de 01 de dezembro de 2022

Conforme Cadastro n. 202212.0110.02470983-1A-830, disponibilizado em 01 de dezembro de 2022 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por decisão proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Sorocaba - SP, nos autos da Ação n. 00002893820218260602, foi decretada a **indisponibilidade dos bens de CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ n. 04.877.683/0001-10. (Microfilme n. 426.454).

Selo Digital: 1114503310000001073722220

Marcia Hasselien
Marcia Hasselien
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.4 - Certidão de Valor Venal de 2023

15/02/2023 13:40

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

| SQL | Valor | Endereço |
|----------------|------------|---|
| 038.050.0289.0 | 954.169,00 | R APENINOS, 01126 CJ 22 E 2VGS ED COML APENINOS 04104-021 |

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

2023

INTERESSADO: Ana Paula Fiuza Funicello Dualibi.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel comercial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rua Apeninos, nº1126 – Paraíso, São Paulo - SP

FOTO DA ENTRADA DE PEDESTRE E VEÍCULOS



CARACTERÍSTICAS

Sala comercial de nº22, do 2º andar, localizado no “Condomínio comercial Apeninos” que está registrado no 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

O imóvel tem uma área privativa de 70,13m², área comum de 92,85m², perfazendo uma área total de 162,98m², além de duas vagas de garagem individuais e indeterminadas.

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércio próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Próximo à estação de metrô Paraíso

PESQUISA DE MERCADO

- **Referência 01:** Sala comercial com 74m², localizado no mesmo bairro Paraíso, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 800.000,00;

- **Referência 02:** Sala comercial com 61m², localizado no mesmo bairro Paraíso, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 840.000,00;

- **Referência 03:** Sala comercial com 75m², localizado no mesmo bairro Paraíso, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 950.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 825.000,00 (Oitocentos e vinte e cinco mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2023

Avaliação imobiliária - Sala comercial Apeninos - 0006653-60.2020.8.26.0602 - Tatiane.docx

Documento número #74c10e4c-b679-424b-8a3b-3d5ade7b9e2b

Hash do documento original (SHA256): 7ba0647ed47411bf0db8c20731e8ec79bd69803bcd0a446c99e9fd0dd27696c2

Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou em 24 fev 2023 às 22:32:01


 REPRODUÇÃO PROIBIDA
 24/02/2023 22:32:01
 Tatiane Raymundo

Log

- 24 fev 2023, 17:46:03 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 74c10e4c-b679-424b-8a3b-3d5ade7b9e2b. Data limite para assinatura do documento: 26 de março de 2023 (17:45). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 24 fev 2023, 17:46:04 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 24 fev 2023, 22:32:01 Tatiane Raymundo assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo fc2688(...), vide anexo 24 fev 2023, 22-32-01.png. IP: 187.182.111.127. Componente de assinatura versão 1.452.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 fev 2023, 22:32:02 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 74c10e4c-b679-424b-8a3b-3d5ade7b9e2b.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 74c10e4c-b679-424b-8a3b-3d5ade7b9e2b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento em 24 fev 2023 às 22:32:01

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo fc2688(...)



Tatiane Raymundo
24 fev 2023, 22-32-01.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel Comercial

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

IMÓVEL: Rua Apeninos, 1.126
Paraíso, São Paulo - SP

2023

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Ana Paula Fiuza Funicello Dualibi.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Um conjunto comercial localizado no “Edifício comercial Apeninos”, que fica situado no bairro do Paraíso em São Paulo.

O imóvel registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, descrito como sala nº 22, situado do 2º andar, tem área útil privativa de 70,127m², área comum de 92,852m², tendo assim uma área total de 162,797m². Com direito ao uso de duas vagas de garagens indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobristas, no 1º, 2º ou 3º subsolo.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do Condomínio

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

Fica localizado próximo às estações de Metrô Paraíso e Ana Rosa, com fácil acesso para a Avenida 23 de Maio e paralelo à Rua Vergueiro.

4.1 Mapa de localização



5 METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

6 PESQUISA DE MERCADO

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

6.1 Referência 01

Conjunto Comercial, também localizado no bairro do Paraíso, com 70m² de área útil privativa. Anunciado à venda por R\$ 850.000,00 (Oitocentos e cinquenta mil reais);

6.2 Referência 02

Conjunto Comercial, também localizado no bairro do Paraíso, com 75m² de área útil privativa. Anunciado à venda por R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil reais);

6.3 Referência 03

Conjunto Comercial, também localizado no bairro do Paraíso, com 76m² de área útil privativa. Anunciado à venda por R\$ 995.000,00 (Novecentos e noventa e cinco mil reais);

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

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

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 830.000,00 (Oitocentos e trinta mil reais).

Guarulhos, 22 de fevereiro de 2023.

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane.ape27@gmail.com

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Sala comercial Apeninos - 0006653-60.2020.8.26.0602 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #0088cd7b-f9a2-4885-9a86-97ff2b51c30a

Hash do documento original (SHA256): c061010c97259cf91bdb34da12bbad9227bab9aa3b4b17317fe0855461ffc387

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou em 24 fev 2023 às 17:56:56



REPRODUÇÃO PROIBIDA
24/02/2023 17:56:56
Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 24 fev 2023, 17:55:45 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 0088cd7b-f9a2-4885-9a86-97ff2b51c30a. Data limite para assinatura do documento: 26 de março de 2023 (17:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 24 fev 2023, 17:55:48 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: amalanga@live.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via Sms; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ariane Malanga Mitsuiama, CPF 412.912.168-55 e Telefone celular *****0041, com hash prefixo fb620e(...).
- 24 fev 2023, 17:56:56 Ariane Malanga Mitsuiama assinou. Pontos de autenticação: Token via SMS *****0041, com hash prefixo fb620e(...). CPF informado: 412.912.168-55. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5d045d(...), vide anexo 24 fev 2023, 17-56-56.png. IP: 189.78.187.38. Componente de assinatura versão 1.452.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 24 fev 2023, 17:56:57 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0088cd7b-f9a2-4885-9a86-97ff2b51c30a.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0088cd7b-f9a2-4885-9a86-97ff2b51c30a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento em 24 fev 2023 às 17:56:56

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5d045d(...)



Ariane Malanga Mitsuiama
24 fev 2023, 17-56-56.png