



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: **SÉRGIO COSTA LOPES DA SILVA**

CPF 088.550.028-80

Proprietário – cota parte 50%

Imóvel localizado a Rua das Tijucas N° 104

Jardim Santa Emília – Guarulhos/SP

CEP 07134-420



RESUMO EXECUTIVO

Concepção: Consultoria descritiva – avaliação mercadológica

Objeto: Imóvel residencial

Finalidade: Determinação do valor de Compra/Venda

INTRODUÇÃO

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta os aspectos da Corretagem de imóveis e a atuação dos corretores de imóveis, além da Resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira ABNT – NBR 14.653-2, Avaliação de imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade Técnica.

OBJETIVO

O propósito deste parecer técnico de avaliação é, atendendo à solicitação do proprietário SÉRGIO COSTA LOPES DA SILVA, em cumprimento à solicitação do MM Juiz de Direito Dr. Artur Pessoa de Melo Moraes, 5º Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, referente processo de Cumprimento de Sentença Nº 0024070-93.2020.8.26.0224, proceder a avaliação e determinação do valor de Compra/Venda do imóvel descrito no preâmbulo.

CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

O critério geral empregado consiste em avaliar o imóvel considerando o estado de conservação atual e sua finalidade como habitação residencial. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda do mercado imobiliário local.

O estudo desenvolvido têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos como:

- ✓ Potencial de valorização futura;
- ✓ Tendências do mercado imobiliário local;
- ✓ Consolidação urbana;
- ✓ Características constitutivas;
- ✓ Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);

Te Rone

[Assinatura]



- ✓ Grau de especificidade do imóvel;
- ✓ Outros aspectos relevantes na consolidação do valor do ativo.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer da presente avaliação.

METODOLOGIA

ANÁLISE FÍSICA

Aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); vantagens quanto à sua localização, bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- ✓ Avaliação da região onde está localizado o imóvel – verificação de informações sobre a infraestrutura comercial, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- ✓ Análise de documentos e plantas;

ANÁLISE JURÍDICA

- ✓ Análise de documentos pertinentes à situação de cadastro do imóvel – Registro e imposto predial.

ANÁLISE DE MERCADO

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido o imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado.

Para o mercado de imóveis residenciais foram abordados os seguintes itens:

- ✓ Perfil dos imóveis em oferta;
- ✓ Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles.

9/9/2020

[Handwritten signature]



A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de *preços para venda* e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

ANÁLISE DE VALOR

As avaliações foram pautadas segundo as determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado imobiliário e suas perspectivas de aceitação pelos potenciais clientes compradores.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis residenciais e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Realizada pesquisa de mercado, baseado nos valores praticados em Maio/2020, oriundos dos 03 portais de maior utilização, especializados em transações imobiliárias:

- ✓ ZAP Imóveis
- ✓ Viva Real
- ✓ Web Imóveis;

IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- 1) ÍNDICE CADASTRAL: 082.42.19.0085.00.000-8
- 2) ÁREA DO TERRENO: 114,65 m²
- 3) ÁREA CONSTRUIDA: 70 m²

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA PELO SOLICITANTE

- ✓ Cópia do Registro com matrícula atualizada;
- ✓ Cópia da guia de IPTU do ano vigente;
- ✓ Planta do imóvel;

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



Casa (sobrado) de 02 pavimentos com sala para 02 ambientes, cozinha e lavanderia coberta no 1º pavimento; 02 quartos e banho social no 2º pavimento. 02 vagas de garagem descoberta e quintal na área externa.

Localizado a Rua Tijucas Nº 104 – Jardim Santa Emília – Guarulhos/SP.

Faz confluência com a Rua Dores R Pedras, altura do Nº 201

O terreno apresenta as seguintes dimensões:

- ✓ Frente (Rua Tijucas) – 0,92 m
- ✓ Confluência (esquina) com Rua Dores R Pedras: raio 7,17 m
- ✓ Lateral direita – 18,50 m
- ✓ Lateral esquerda (Rua Dores R Pedra) – 11,62 m
- ✓ Fundo – 10,60

A área edificada possui as seguintes dimensões:

1º Pavimento

- ✓ Sala: 12,60 m²
- ✓ Cozinha: 10,80 m²
- ✓ Lavanderia: 10,71 m²
- ✓ Garagem: 12,46 m²

2º Pavimento

- ✓ Quarto (frente): 10,30 m²
- ✓ Quarto (fundo): 10,20 m²
- ✓ Banho social: 2,93 m²

MACROLOCALIZAÇÃO

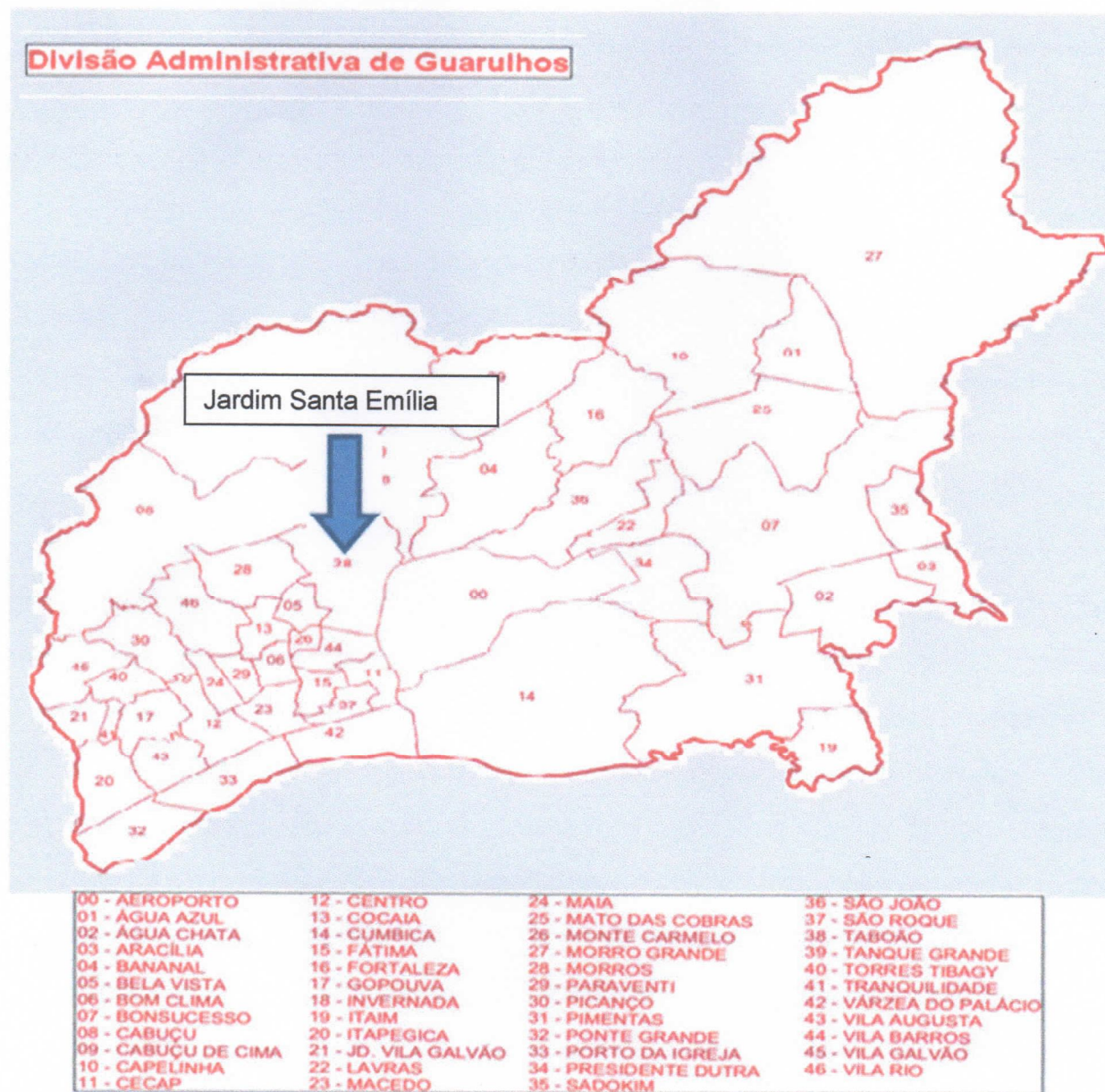
DESCRIÇÃO DO BAIRRO

O bairro Jardim Santa Emília é um subdistrito do bairro Taboão, localizado a nordeste do município de Guarulhos. Limita-se a norte com o bairro Jardim Sílvia, a oeste com o bairro Bela Vista, a sul com o bairro Parque Cecap e a leste com a área do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

Distante apenas 6,3 Km em relação ao centro da cidade de Guarulhos e a 7,7 Km em relação ao Aeroporto Internacional, o bairro possui perfil misto: Residencial com boa estrutura comercial com variados estabelecimentos (hiper e supermercados, panificadoras, farmácias, entre outros). Ainda na região que compreende o Jardim Santa Emília, destaca-se o

Hipermercado Atacadão Guarulhos. Suas principais vias são as avenidas Martins Junior, corredor de acesso para a avenida Otávio Braga de Mesquita. Destaca-se também várias linhas de transporte público com destino a Estação Tucuruvi do Metrô (São Paulo) e ao centro da cidade de Guarulhos.

Mapa – Localização bairro Jardim Santa Emília

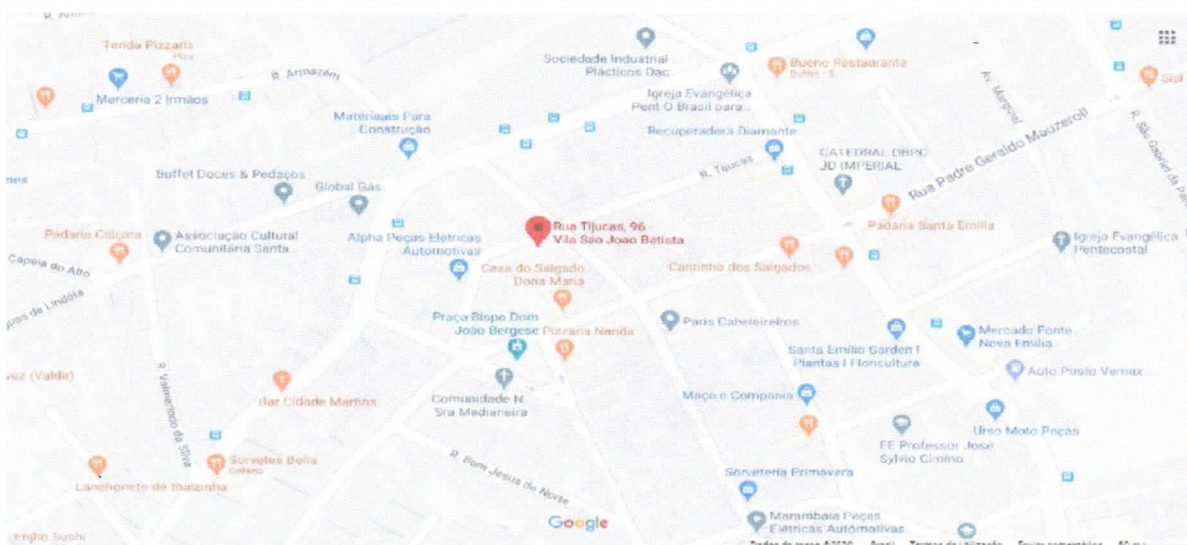


[Assinaturas manuscritas em azul]

Vista aérea – Localização do Imóvel



Mapa – Localização – Endereço do imóvel



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Fotos – Aspectos da Rua Tijucas; posicionamento do imóvel



Yeferson

Fotos externas e internas do imóvel



772/2020 1



Handwritten signature and initials in blue ink.



Handwritten signatures and marks in blue ink.



Relação de amostras de imóveis consultadas para avaliação pelo método comparativo direto

Amostra Nº 01 - Bairro: Jardim Santa Emília – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado em condomínio fechado, 02 quartos, 01 banheiro, 02 vagas de garagem

Área construída: 77 m²

Valor anunciado para venda: R\$358.000,00

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-piscina-jardim-santa-emilia-guarulhos-sp-77m2-id-2502118935/?__zt=rnk_gz%3Alistings_zap_score_random

Amostra Nº 02 - Bairro: Jardim Bela Vista – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem

Área construída: 70 m²

Valor anunciado para venda: R\$318.000,00

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-bela-vista-guarulhos-sp-70m2-id-2502121509/?__zt=rnk_gz%3Alistings_zap_score_random

Amostra Nº 03 - Bairro: Jardim Adriana – Guarulhos/SP

Características construtivas: Casa térrea, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem

Área construída: 94 m²

Valor anunciado para venda: R\$390.000,00

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-interfone-jardim-adriana-guarulhos-sp-94m2-id-2481477980/?__zt=rnk_gz%3Arescore_tiers_no_churn_boost

Handwritten signatures and initials.

Amostra Nº 04 - Bairro: Jardim Bela Vista – Guarulhos/SP

Características construtivas: Casa térrea, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem

Área construída: 70 m²

Valor anunciado para venda: R\$360.000,00

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-area-de-servico-jardim-bela-vista-guarulhos-sp-70m2-id-2431133579/?__zt=rnk_gz%3Arescore_tiers_no_churn_boost

Amostra Nº 05 - Bairro: Jardim Santa Maria – Guarulhos/SP

Características construtivas: Casa térrea, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem

Área construída: 70 m²

Valor anunciado para venda: R\$280.000,00

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-pequena-jardim-santa-maria-guarulhos-sp-70m2-id-2499046488/?__zt=rnk_gz%3Alistings_zap_score_random

Amostra Nº 06 - Bairro: Jardim Santa Emília – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 01 banheiro, 03 vagas de garagem

Área construída: 80 m²

Valor anunciado para venda: R\$320.000,00

Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-residencial-a-venda-jardim-santa-emilia-2936323498.html>

Amostra Nº 07 - Bairro: Jardim Santa Emília – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem.

Área construída: 80 m²

Valor anunciado para venda: R\$349.000,00

Site: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-100-m-sup2--por-r\\$349.000-jardim-2950291177.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-100-m-sup2--por-r$349.000-jardim-2950291177.html)

Amostra Nº 08 - Bairro: Jardim Bela Vista – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 01 banheiro, 01 vaga de garagem, edícula.

Área construída: 74 m²

Valor anunciado para venda: R\$320.000,00

Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/belo-sobrado-otima-localizacao-jd.-bela-vista-2951649673.html>

Amostra Nº 09 - Bairro: Jardim Adriana – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem.

Área construída: 75 m²

Valor anunciado para venda: R\$300.000,00

Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-com-2-dormitorios-2952255439.html>

Amostra Nº 10 - Bairro: Jardim Bela Vista – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem.

Área construída: 90 m²

Valor anunciado para venda: R\$320.000,00

Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-venda-jardim-bela-vista-90-m-sup2--guarulhos-2951934089.html>

Amostra Nº 11 - Bairro: Jardim Bela Vista – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem.

Área construída: 72 m²

Valor anunciado para venda: R\$369.000,00

Site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-bela-vista-bairros-guarulhos-com-garagem-72m2-venda-R\\$369900-id-2451748636/?__vt=psc:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-bela-vista-bairros-guarulhos-com-garagem-72m2-venda-R$369900-id-2451748636/?__vt=psc:b)

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Amostra Nº 12 - Bairro: Jardim Maria Aparecida – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem.

Área construída: 112 m²

Valor anunciado para venda: R\$370.000,00

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-maria-aparecida-bairros-guarulhos-com-garagem-112m2-venda-RS370000-id-2455838910/?__vt=ctaw:a

Amostra Nº 13 - Bairro: Jardim Santa Emília – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem.

Área construída: 85 m²

Valor anunciado para venda: R\$360.000,00

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-santa-emilia-bairros-guarulhos-com-garagem-85m2-venda-RS360000-id-2459661062/?__vt=loc:sayt

Amostra Nº 14 - Bairro: Jardim Sílvia – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 02 banheiro, 02 vagas de garagem.

Área construída: 97 m²

Valor anunciado para venda: R\$320.000,00

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-silvia-bairros-guarulhos-com-garagem-97m2-venda-RS320000-id-2477735585/?__vt=loc%3Asayt

Amostra Nº 15 - Bairro: Jardim Sílvia – Guarulhos/SP

Características construtivas: Sobrado, 02 quartos, 02 banheiro, 03 vagas de garagem.

Área construída: 90 m²

Valor anunciado para venda: R\$350.000,00

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-silvia-bairros-guarulhos-com-garagem-90m2-venda-RS350000-id-2458627532/?__vt=loc:sayt

A vistoria e levantamento fotográfico (parte integrante deste laudo) foram realizados através das informações fornecidas pelo proprietário SERGIO COSTA LOPES DA SILVA, em 20 de Novembro de 2020. As fotos do imóvel foram extraídas do site da Imobiliária Metrôpole, pois atualmente o imóvel está locado e não foi permitida pela imobiliária a entrada ao imóvel para fotografar o ambiente.

NOTA: O imóvel está anunciado para VENDA no site da Imobiliária Metrôpole, conforme URL abaixo (referencia copiada em 01 de Dezembro de 2020)

<https://www.metropoleimoveis.com/imovel/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-70-m-por-278000-jardim-santa-emilia-guarulhos-sp/SO0204-BVF?from=sale>

[Handwritten signatures]

Foto da página do site da Imobiliária Metrôpole, Guarulhos/SP, referente anúncio de venda do imóvel:

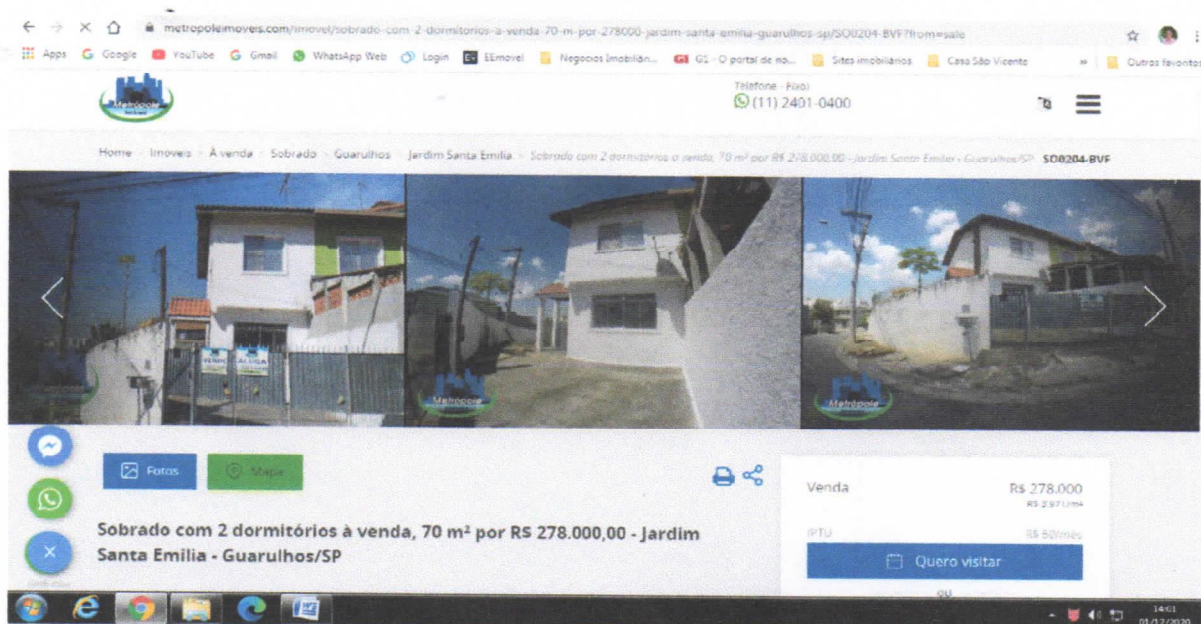


Tabela condensada - informações específicas do conjunto de amostras de imóveis utilizados para cálculo do valor de avaliação para VENDA do imóvel da Rua Tijucas Nº 104 – Jardim Santa Emília – Guarulho/SP

Nº	Portal	Identificador	Bairro	Quartos	Banho	Vagas Garagem	Área (m²) Construída	Valor	R\$/m² Construído
1	Zap Imóveis	25022118935	Jardim Santa Emília	2	1	2	77	R\$ 358.000,00	R\$ 4.649,35
2	Zap Imóveis	25022121509	Jardim Bela Vista	2	2	2	70	R\$ 318.000,00	R\$ 4.542,86
3	Zap Imóveis	2481477980	Jardim Adriana	2	2	2	94	R\$ 390.000,00	R\$ 4.148,94
4	Zap Imóveis	2431133579	Jardim Bela Vista	2	2	2	70	R\$ 360.000,00	R\$ 5.142,86
5	Zap Imóveis	2499046488	Jardim Santa Maria	2	2	2	70	R\$ 280.000,00	R\$ 4.000,00
6	Imovelweb	2936323498	Jardim Santa Emília	2	1	3	80	R\$ 320.000,00	R\$ 4.000,00
7	Imovelweb	2950291177	Jardim Santa Emília	2	2	2	80	R\$ 349.000,00	R\$ 4.362,50
8	Imovelweb	2951649673	Jardim Bela Vista	2	1	1	74	R\$ 320.000,00	R\$ 4.324,32
9	Imovelweb	2952255439	Jardim Adriana	2	2	2	75	R\$ 300.000,00	R\$ 4.000,00
10	Imovelweb	2951934089	Jardim Bela Vista	2	2	2	90	R\$ 320.000,00	R\$ 3.555,56
11	Viva Real	2451748363	Jardim Bela Vista	2	2	2	72	R\$ 369.000,00	R\$ 5.125,00
12	Viva Real	2455838910	Jardim Maria Aparecida	2	2	2	112	R\$ 370.000,00	R\$ 3.303,57
13	Viva Real	2459661062	Jardim Santa Emília	2	2	2	85	R\$ 360.000,00	R\$ 4.235,29
14	Viva Real	2477735585	Jardim Sílvia	2	2	2	97	R\$ 320.000,00	R\$ 3.298,97
15	Viva Real	2458627352	Jardim Sílvia	2	2	3	90	R\$ 350.000,00	R\$ 3.888,89
									R\$ 4.171,87

Metodologia aplicada – Cálculo Estatístico

OBSERVAÇÃO: As amostras selecionadas apresentam ampla diversidade nas variáveis qualitativas utilizadas para seleção nos sites especializados em venda de imóveis. Desta forma, dentre as variáveis quantitativas selecionadas, utilizaremos apenas as variáveis “área construída”, “valor para venda” e “preço por metro quadrado”, pois nos possibilita utilizarmos um critério único para uniformizar o cálculo para a avaliação para venda do imóvel objeto deste laudo.

[Handwritten signatures]

- 1- Reordenação da tabela de amostras, considerando como amostras os valores de “preço por área (R\$/m²)”, em ordem crescente de valores e inclusão de frequência absoluta por amostra:

Nº	Portal	Identificador	Bairro	Quartos	Banho	Vagas Garagem	Área (m²) Construída	Valor	R\$/m² Construído	Frequência Absoluta
14	Viva Real	2477735585	Jardim Silvia	2	2	2	97	R\$ 320.000,00	R\$ 3.298,97	1
12	Viva Real	2455838910	Jardim Maria Aparecida	2	2	2	112	R\$ 370.000,00	R\$ 3.303,57	1
10	Imovelweb	2951934089	Jardim Bela Vista	2	2	2	90	R\$ 320.000,00	R\$ 3.555,56	1
15	Viva Real	2458627352	Jardim Silvia	2	2	3	90	R\$ 350.000,00	R\$ 3.888,89	1
5	Zap Imóveis	2499046488	Jardim Santa Maria	2	2	2	70	R\$ 280.000,00	R\$ 4.000,00	
6	Imovelweb	2936323498	Jardim Santa Emilia	2	1	3	80	R\$ 320.000,00	R\$ 4.000,00	
9	Imovelweb	2952255439	Jardim Adriana	2	2	2	75	R\$ 300.000,00	R\$ 4.000,00	3
3	Zap Imóveis	2481477980	Jardim Adriana	2	2	2	94	R\$ 390.000,00	R\$ 4.148,94	1
13	Viva Real	2459661062	Jardim Santa Emilia	2	2	2	85	R\$ 360.000,00	R\$ 4.235,29	1
8	Imovelweb	2951649673	Jardim Bela Vista	2	1	1	74	R\$ 320.000,00	R\$ 4.324,32	1
7	Imovelweb	2950291177	Jardim Santa Emilia	2	2	2	80	R\$ 349.000,00	R\$ 4.362,50	1
2	Zap Imóveis	25022121509	Jardim Bela Vista	2	2	2	70	R\$ 318.000,00	R\$ 4.542,86	1
1	Zap Imóveis	25022118935	Jardim Santa Emilia	2	1	2	77	R\$ 358.000,00	R\$ 4.649,35	1
11	Viva Real	2451748363	Jardim Bela Vista	2	2	2	72	R\$ 369.000,00	R\$ 5.125,00	1
4	Zap Imóveis	2431133579	Jardim Bela Vista	2	2	2	70	R\$ 360.000,00	R\$ 5.142,86	1

- 2- Cálculo da MÉDIA ARITMÉTICA PONDERADA (MAP), em razão de uma das amostras apresentar frequência absoluta maior que 1;

$$MAP = \frac{\sum X_i \times f_i}{n}$$

$$MAP = (R\$3298,97 \times 1) + (R\$3303,57 \times 1) + (R\$3555,56 \times 1) + (R\$3888,89 \times 1) + (R\$4000,00 \times 3) + (R\$4148,94 \times 1) + (R\$4235,29 \times 1) + (R\$4324,32 \times 1) + (R\$4362,50 \times 1) + (R\$524,86 \times 1) + (R\$4649,35 \times 1) + (R\$5125,00 \times 1) + (R\$5142,86 \times 1)$$

15

$$MAP = R\$4.171,87$$

- 3- Cálculo da VARIÂNCIA PROPORCIONAL (Vr PROP);

$$Vr PROP = \frac{\sum (X_i - MAP)^2}{n-1}$$

$$Vr PROP = (R\$3298,97 - R\$4.171,87)^2 + (R\$3303,57 - R\$4.171,87)^2 + (R\$3555,56 - R\$4.171,87)^2 + (R\$3888,89 - R\$4.171,87)^2 + (R\$4000,00 - R\$4.171,87)^2 + (R\$4000,00 - R\$4.171,87)^2 + (R\$4000,00 - R\$4.171,87)^2 + (R\$4148,94 - R\$4.171,87)^2 + (R\$4235,29 - R\$4.171,87)^2 + (R\$4324,32 - R\$4.171,87)^2 + (R\$4362,50 - R\$4.171,87)^2 + (R\$524,86 - R\$4.171,87)^2 + (R\$4649,35 - R\$4.171,87)^2 + (R\$5125,00 - R\$4.171,87)^2 + (R\$5142,86 - R\$4.171,87)^2$$

15-1

$$Vr PROP = R\$289.697,39$$

[Handwritten signatures and marks]

4- Cálculo do DESVIO PADRÃO (DP):

$$Dp = \sqrt{\text{MAP}}$$

$$Dp = \sqrt{\text{R\$289.697,39}}$$

DP = R\$538,23

5- Aplicação dos valores calculados MÉDIA ARITMÉTICA PONDERADA (MAP) e DESVIO PADRÃO (DP) para determinação dos valores superiores e inferiores da média de preço para venda do imóvel objeto deste laudo:

$$\begin{aligned} \text{MAP} \pm \text{DP} &= \begin{cases} \text{MAP} + \text{DP (Limite Superior)} = \text{R\$4.171,87} + \text{R\$538,23} = \text{R\$4.710,10} \\ \text{MAP} - \text{DP (Limite Inferior)} = \text{R\$4.171,87} - \text{R\$538,23} = \text{R\$3.633,64} \end{cases} \end{aligned}$$

$$\text{MAP} \times \text{área construída do imóvel} = \text{R\$4.171,87} \times 70 \text{ m}^2 = \text{R\$292.031,15}$$

$$\text{Limite Superior} = \text{R\$4.710,10} \times 70 \text{ m}^2 = \text{R\$329.707,25}$$

$$\text{Limite Inferior} = \text{R\$3.633,64} \times 70 \text{ m}^2 = \text{R\$254.355,05}$$

CONCLUSÃO

Concluimos através deste laudo que o imóvel pode ser oferecido para VENDA pelo preço de **R\$292.031,15** (Duzentos e noventa e dois mil e trinta e um Reais e quinze centavos), com os seguintes valores de flutuação superior e inferior:

Limite Superior = R\$329.707,25 (Trezentos e vinte e nove mil, setecentos e sete Reais e vinte e cinco centavos).

Limite Inferior = R\$254.355,05 (Duzentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e cinco Reais e cinco centavos).

Os corretores independentes que assinam este LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA declaram que não possuem nenhum vínculo com o proprietário do bem avaliado, assim como qualquer interesse pessoal e/ou financeiro no ativo avaliado.

[Handwritten signatures]



ENCERRAMENTO

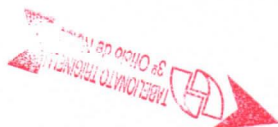
O presente **Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica** é composto de 22 páginas, rubricadas e assinadas pelos avaliadores. Integram ao aludo 02 anexos.



Colocamo-nos desde já à disposição para eventuais esclarecimentos.

CORRETORES INDEPENDENTES E AUTÔNOMOS QUE ASSINAM

ESTE LAUDO:



JACQUELINE CRISTINA CUNHA

Corretora de Imóveis – CRECI Nº 37063

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

3º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte - MG
Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de
(EEA08796) JACQUELINE CRISTINA DA CUNHA *****

em testemunho da verdade.
Belo Horizonte, 04/12/2020 14:15:09 12669
SELO DE CONSULTA: EEA08796
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4527.4452.1991.8812
Quantidade de atos praticados: 01

Ato(s) praticado(s) por:
Marcelo Deoclides Araújo - Escrevente Autorizado
Emol: R\$5,48 TFJ: R\$1,70 Total: R\$7,18 ISS: R\$0,26
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA
AAY088498

VALDIRAN GOMES DA SILVA

Corretor de Imóveis – CRECI Nº 29.391

MARIA EUGÊNIA ROSA SOARES

Corretora de Imóveis – CRECI Nº 20.986



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Tabelionato do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte - MG
Reconheço, por semelhança a(s) assinatura(s) de MARIA EUGÊNIA
ROSA SOARES
Belo Horizonte, 04/12/2020

SELO DE CONSULTA: EFL99129
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6334.8175.7263.5000

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Augusto Candido Moreira - Escrevente
Emol: R\$5,48 TFJ: R\$1,70 Valor Final: R\$7,44 ISS: R\$0,26
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA
AIX613748

Belo Horizonte, 04 de Dezembro de 2.020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA PICORELLI LOURO RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2020 às 20:20, sob o número WGRU20705442764. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024070-93.2020.8.26.0224 e código 6EEE85AF.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

CARTORIO NOGUEIRA - CONTAGEM - MG
Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de
(EFT79422) VALDIRAN GOMES DA SILVA
em testemunho da verdade.
Contagem, 04/12/2020 16:39:22 11892

SELO DE CONSULTA: EFT79422
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4194.9233.9407.3891
Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por:
Laidislaine de Jesus Medeiros - Escrevente
Emol: R\$5,48 TFI: R\$1,70 Total: R\$7,18 SS: R\$0,26
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

ETIQUETA
AAW194480

JACQUELINE CRISTINA CUNHA
Corretora de Imóveis - CRECI Nº 37063

ESTE LAUDO:
CORRETORES INDEPENDENTES E AUTÔNOMOS QUE ASSINAM

Colocamo-nos desde já a disposição para eventuais esclarecimentos

O presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é composto de 32
páginas, rubricadas e assinadas pelos avaliadores. Integram ao todo 02 anexos.

ENCERRAMENTO

ANEXOS



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA
JURÍDICA E 2ª TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE
GUARULHOS - SP

matrícula

84.782

ficha

01

Guarulhos, 03 de Novembro de 1999

IMÓVEL: Um prédio sob o n.º 96 da Rua Tijucas, com 69,65m² de área construída, e respectivo terreno, constituído por parte do lote n.º 03 da quadra 09, no local denominado "Jardim Santa Emília", perímetro urbano deste distrito, município e Comarca de Guarulhos, medindo 0,92m (noventa e dois centímetros) de frente para a Rua Tijucas; medindo 7,17m (sete metros e dezessete centímetros) de esquina na confluência da Rua Tijucas com a rua Dorcas R. Pedras, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 18,50m (dezoito metros e cinquenta centímetros) e confronta com o prédio n.º 94; do lado esquerdo e na mesma posição mede 11,62m (onze metros e sessenta e dois centímetros), tendo nos fundos a largura de 10,60m (dez metros e sessenta centímetros) e confrontando com o lote 02 da quadra 09, encerrando a área de 114,65m² (cento e catorze metros e sessenta e cinco decímetros quadrados).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 082.42.19.0085.00.000-8.

PROPRIETÁRIOS: IRMÃOS CRESPO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede e foro em São Paulo - Capital, à Rua Cachoeira de Santa Cruz, n.º 31, Vila Buenos Aires, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.890.045/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR: R.4 da matrícula n.ºs 12.828, feito em 16/12/97, deste Registro.

O Escrevente Substituto do Oficial,

AV - 1. Em 03 de novembro de 1999. A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade aos 26 de outubro de 1999, de conformidade com o item 44, "c", Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Substituto do Oficial,

R - 02. Em 24 de fevereiro de 2000. Por escritura de 26 de janeiro de 2000, do 2º. Serviço Notarial local, Lv. 855, fls. 199/213, a proprietária: IRMÃOS CRESPO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada, **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 52.000,00, (R\$ 7.690,15 referentes a utilização do FGTS, R\$ 40.809,85 referentes ao financiamento e R\$ 3.500,00 pagos diretamente a vendedora), a SERGIO COSTA LOPES DA SILVA, RG. n.º 18.398.959-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 088.550.028/80, coord. ass. tec., e sua mulher CRISTIANE BARBOSA DE LIMA, RG. n.º

segue no verso. *

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

608218

11254-Q-AA

