

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ABRIL.2023



IMÓVEL AVALIANDO

**Imóvel: Antiga Rua 17-
Atual Rua Victória
Boainaim - Lote: 06
- Quadra: 15**

IPTU: 216593

**Jardim Paiva - Ribeirão
Preto / SP**

1ª Ofício de Registro de Imóveis



INTRODUÇÃO

Visa o presente, atendendo à solicitação da cliente deste Parecer, **DUCILENE BRUNO DE ALMEIDA, CPF: 119.078.268-58**, proceder à avaliação do imóvel de seu interesse. Este Parecer de Avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

1. OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para fins de quantificação patrimonial.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: Composto por um terreno urbano situado nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, constituído do Lote nº 06 da quadra nº 15 do loteamento denominado Jardim Paiva I, de forma regular, medindo 10,00 metros de frente para Rua 17, 20,00 metro do lado esquerdo de quem da rua de rente olha o imóvel, e confrontando com o lote nº 07, 20,00 metros do lado direito, e confrontando com o lote nº 05, 10,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 11, perfazendo a área de 200,00m². Cadastrado na Prefeitura local sob nº 216.593.

Casa com 85,00m² constituída de 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia nos fundos com piso cerâmica, com tanque e pia, coberta com telha Eternit grande. A casa é de piso cerâmica, e toda de laje, cozinha tem azulejo até o teto e moldurinhas de gesso, banheiro tem azulejo até o teto e não tem box. Porta da cozinha é corrediça de uma folha, a porta da sala é corrediça de duas folhas. As janelas dos quartos são de ferro e tem proteção. Janela da cozinha também de ferro e paredes todas são rebocadas. Garagem para 3 carros, sendo uma vaga coberta de telha Eternit, e duas descobertas. Imóvel todo murado com muro de 3 (três) metros de altura.



2.1. MAPA DE SITUAÇÃO DO LOTE DE 200,00M²





2.2. MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL COM 85,00M² ÁREA CONSTRUIDA

106.952 01

DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano situado nesta cidade, constituído do lote nº 06 da quadra nº 15 do loteamento denominado Jardim Paiva I, de forma regular, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 17, 20,00 metros do lado esquerdo de quem da rua de frente olha o imóvel, e confrontando com o lote nº 07, 20,00 metros do lado direito, e confrontando com o lote nº 05, 10,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 11, perfazendo a área de 200,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 216.593. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco, s/nº, inscrita no CNPJ sob nº 36.024.581/0001-56. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/95.021, feito em 06 de janeiro de 1.998, e loteamento registrado sob nº R.2/95.021, feito em 24 de fevereiro de 2000. Ribeirão Preto, 16 de fevereiro de 2001. A Escrevente Autorizada: *Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 207.288.

R.1/106.952. Ribeirão Preto, 16 de fevereiro de 2001.

Por escritura pública de 11 de maio de 2000, lavrada no 24º Tabelião de Notas, da Comarca de São Paulo, Capital, no livro 3.445, fls. 303, e por escritura de ratificação e ratificação de 23 de novembro de 2000, lavrada nas mesmas notas, porém no livro 3.467, fls. 229, Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, acima qualificada, **CELEBROU** junto a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, com sede em São Paulo, Capital, à Avenida 9 de Julho, nºs 4.927/4.939, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, em 19 de junho de 1.998, um convênio de repasse de recursos financeiros para a produção de 2.095 (duas mil e noventa e cinco) unidades habitacionais, pelo regime de auto construção, no empreendimento denominado RIBEIRÃO PRETO "D", cujos recursos para a produção das aludidas unidades habitacionais importa em R\$ 8.347.297,05 (oito milhões, trezentos e quarenta e sete mil, duzentos e noventa e sete reais e cinco centavos). Foi atribuído ao imóvel para os fins do artigo 818 do Código Civil, o valor de R\$ 3.984,39. A devedora deu a credora em garantia hipotecária o imóvel matriculado. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título. A Escrevente Autorizada: *Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Emolumentos 50% R\$ 89,76. Microfilme e protocolo nº 207.288.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
RUA HENRIQUE DUMONT, 760 - FONE: 624-7119
Ribeirão Preto - São Paulo

certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do documento a que se refere a que achase arquivada neste cartório, e foi extraída nos termos do art. 19, 1ª da Lei nº 6015, de 31/12/73.

Dulce Gonçalves Foz Oficial Interna
João Gonçalves Foz Neto Substituto
Terese Aparecida Carniato Escrevente Autorizada

16 FEV 2001

COTADO NO TÍTULO

2.3. REGISTRO GERAL DO IMÓVEL



Rede CIA (Consultores Imobiliários Autônomos) – www.redeciaimoveis.com.br
Jorge Lima - CRECI 055638RJ – CNAI 36257 (21)2603-2728 - (21) 98611-3005 – E-mail: jorgelimaconsultoria@gmail.com

3. GEOGRAFIA – INDICADORES:

Jardim Paiva fica localizado em Ribeirão Preto, próximo aos bairros Planalto Verde, Sumarezinho e Vila Monte Alegre.



3.1. MAPA DO BAIRRO JARDIM PAIVA

MERCADO IMOBILIÁRIO:

Em 2020 o município de Ribeirão Preto foi eleito o 6º mercado imobiliário mais atrativo do país, com ótimo potencial para alto, médio e baixo padrão de empreendimento. O resultado foi apresentado em um estudo da consultoria Prospecta Inteligência Imobiliária, que revelou as 100 melhores cidades com menos de 1 milhão de habitantes para investir em imóveis no Brasil. A maioria das empresas que investem na cidade vê Ribeirão Preto como um importante centro de serviços da região. Um levantamento divulgado pelo Índice FipeZap apontou que os preços de imóveis em Ribeirão Preto (SP) obtiveram valorização de **0,78%** em 2021, em comparação com 2020. O percentual, no entanto, é um dos mais baixos do estado de São Paulo, segundo os dados.

Ribeirão Preto é um município brasileiro sede da Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP), no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Ribeirão Preto, localizando-se a nordeste do estado, distando da Capital do Estado cerca de 315 km. Ocupa uma área de 650,916 km², sendo que 226,35 km² estão em perímetro urbano. Com 720.116 habitantes, é a nona cidade mais populosa do País sem contar as capitais – no geral é a 27ª e no Estado é a sétima, incluindo a capital paulista, segundo estimativa populacional calculada pelo IBGE para 2021, quando a população ribeirão-pretana cresceu 1,16% em relação ao valor do ano anterior. Este índice é superior ao nacional, de 0,74% e também está acima do estadual, de 0,64%.



Rede CIA (Consultores Imobiliários Autônomos) – www.redeciaimoveis.com.br

Jorge Lima - CRECI 055638RJ – CNAI 36257 (21)2603-2728 - (21) 98611-3005 – E-mail: jorgelimaconsultoria@gmail.com

"O mercado de Ribeirão Preto é um mercado muito bom. Ribeirão Preto possui uma vasta prestação de serviços, com muitas empresas, muita procura por imóvel. E os imóveis têm mantido o mesmo valor, o metro quadrado, com pouca valorização. Creio que seja em virtude da grande quantidade de lançamentos que as construtoras têm feito e a grande quantidade de oferta que temos em Ribeirão Preto" (CRECI SP)

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A Metodologia Avaliatória utilizada é o *Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR-14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos*. Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis semelhantes ao imóvel avaliado.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 16 e 17 de abril e concentrou-se em imóveis efetivamente comercializados no próprio bairro Jardim Paiva, com características similares do imóvel avaliando, o que determinou a qualidade para o quadro amostral especificamente no **ANEXO-01**, ou seja, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, devido ao seguinte fator: baseado em amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas (local). **A Planilha do ANEXO-01 será anexada em tamanho original.**

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M²

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m².

No ANEXO 01 (Planilha com pesquisa de Método de Avaliação Comparativa). Com detalhes na íntegra do quadro amostral.

5.1. Para cálculo do valor do imóvel, definimos a área do imóvel (**85,00 m²**) X valor médio do m² (**R\$ 2.251,79**) obtendo a Média Final (MF) de **R\$ 1.935,86** e soma da média total dos imóveis com a soma do valor da área edificada de: **R\$ 164.547,78**.

Perfazendo a média final (MF) total de **R\$ 166.000,00**



ANEXO - 01

O formato da planilha observou aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira de ABNT - NBR 14.653

AValiação de Imóvel - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - JARDIM PAIVA - RIBEIRÃO PRETO/ SP

MP VALOR DO IMÓVEL	LOCAL BARRIO	ÁREA m²	DATA	R\$ / m² (valor)	Tipo (Imóvel)	QTD	SUITE	BAN	VAGA	QDS DIFERENCIAL	TERRENO	IPU	ENDEREÇO	FONTE
1	205.000,00	Jardim Paiva	103,00	17/04/23	1.991,75	Casa	2		1	4	Chimeneus	216,00	500,00 R. Domal Cabral	Portal RP Imóveis
2	205.000,00	Jardim Paiva	103,00	17/04/23	2.050,00	Casa	2		2	2	Jardim	300,00	40,00 R. João Cabral de Melo Neto	Kalpa Imóveis
3	225.000,00	Jardim Paiva	115,00	17/04/23	1.957,04	Casa	2		1	2	Ponto Eletrônico	200,00	47,00 R. Domal Cabral	Portal RP Imóveis
4	240.000,00	Jardim Paiva	148,00	17/04/23	1.622,30	Casa	2		1	2	Chimeneus	200,00	45,00 R. Helder Campos Rosa	Vila Nova Imobiliária
5	245.000,00	Jardim Paiva	133,00	17/04/23	1.842,11	Casa	2		1	2	Venanda	200,00	10 João Cabral de Melo Neto	Vilão Imóveis
6	264.000,00	Jardim Paiva	64,00	17/04/23	4.125,00	Casa	2	1	2	3	América Planície	200,00	20,00 R. Professor Vitor Odeia dos Santos Lapa	Roca Imóveis
7	270.000,00	Jardim Paiva	128,27	17/04/23	1.937,29	Casa	2		2	3		200,00	10 Bruno Guimarães Simões	Pharm Imóveis
8	270.000,00	Jardim Paiva	128,10	17/04/23	1.947,05	Casa	2		2	2	Chimeneus	200,00	10 Victoria Bealman	Silva & Ramalho Imóveis
9	290.000,00	Jardim Paiva	103,54	17/04/23	1.925,76	Casa	3		2	3	Chimeneus	200,00	40,00 R. Aníbal Paolino	Campan Corretora Imobiliária
10	300.000,00	Jardim Paiva	90,00	17/04/23	3.333,33	Casa	2		1	3	Ponto Eletrônico	200,00	10 João Maccheri	Silva & Ramalho Imóveis
205.000,00	Média m²	118,08		1.931,79		2	1	2	2			198,00		
Coluna 1	Coluna 2	Coluna 3	Coluna 4	Coluna 5	Coluna 6	C.6	C.7	C.8	C.9	C.10	C.11	C.12	Coluna 14	Coluna 15
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

A - Determinação da Média de Amostras

M = Soma do valor do m² das Amostras = **R\$ 2.201,79**

10

Valor do imóvel = Área do imóvel X M

Área Imóvel	Valor m²	Descrição	Valor Imóvel
85,00	R\$ 2.201,79	Casa	R\$ 187.402,02

MP VALOR DO IMÓVEL	LOCAL BARRIO	ÁREA m²	DATA	R\$ / m² (valor)	Tipo (Imóvel)	QTD	SUITE	BAN	VAGA	QDS DIFERENCIAL	TERRENO	IPU	ENDEREÇO	FONTE
1	205.000,00	Jardim Paiva	103,00	17/04/23	1.991,75	Casa	2		1	4	Chimeneus	216,00	500,00 R. Domal Cabral	Portal RP Imóveis
2	205.000,00	Jardim Paiva	103,00	17/04/23	2.050,00	Casa	2		2	2	Jardim	300,00	40,00 R. João Cabral de Melo Neto	Kalpa Imóveis
3	225.000,00	Jardim Paiva	115,00	17/04/23	1.957,04	Casa	2		1	2	Ponto Eletrônico	200,00	47,00 R. Domal Cabral	Portal RP Imóveis
4	240.000,00	Jardim Paiva	148,00	17/04/23	1.622,30	Casa	2		1	2	Chimeneus	200,00	45,00 R. Helder Campos Rosa	Vila Nova Imobiliária
5	245.000,00	Jardim Paiva	133,00	17/04/23	1.842,11	Casa	2		1	2	Venanda	200,00	10 João Cabral de Melo Neto	Vilão Imóveis
6	264.000,00	Jardim Paiva	64,00	17/04/23	4.125,00	Casa	2	1	2	3	América Planície	200,00	20,00 R. Professor Vitor Odeia dos Santos Lapa	Roca Imóveis
7	270.000,00	Jardim Paiva	128,27	17/04/23	1.937,29	Casa	2		2	3		200,00	10 Bruno Guimarães Simões	Pharm Imóveis
8	270.000,00	Jardim Paiva	128,10	17/04/23	1.947,05	Casa	2		2	2	Chimeneus	200,00	10 Victoria Bealman	Silva & Ramalho Imóveis
9	290.000,00	Jardim Paiva	103,54	17/04/23	1.925,76	Casa	3		2	3	Chimeneus	200,00	40,00 R. Aníbal Paolino	Campan Corretora Imobiliária
342.857,14	Média m²	125,72		1.835,89		2	1	2	2			171,00		
Coluna 1	Coluna 2	Coluna 3	Coluna 4	Coluna 5	Coluna 6	C.6	C.7	C.8	C.9	C.10	C.11	C.12	Coluna 14	Coluna 15
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

B - Determinação da Média Final

A Média Final sempre é calculada com base na Média Aritmética. Considerando-se um intervalo de desvio de 20% temos:

R\$ 498,36

M = M.A. + 20% = **R\$ 2.702,16**

M = M.A. - 20% = **R\$ 1.801,44**

R\$ 2.201,79

C - Determinação do Valor do Imóvel

M. Final = Soma do valor do m² das Am. Final = **R\$ 1.835,89**

7

Valor do imóvel = Área do imóvel X Média Final =

Área Imóvel	Valor m²	Descrição	Valor Imóvel
85,00	R\$ 1.835,89	Casa	R\$ 154.947,75

2 Valor do imóvel = **R\$ 154.947,75** (arredondamento de até 1,0%)

3 VALOR MÉDIO ESTIMADO: **R\$ 154.947,75** 10% = **R\$ 15.494,78**

Limite superior: **R\$ 170.442,53** (valor com percentual de margem de 10%)

Limite inferior: **R\$ 139.452,97** (valor com percentual de margem de 10%)

Jorge Lima - CRECI 055638RJ - CNAI 36257 - www.redeciaimoveis.com.br

5.2. ANEXO-01 (documento original em anexo)

VALOR MÉDIO ESTIMADO – O valor médio estimado pode ser arredondado com tolerância de até 1% para mais ou para menos em relação ao valor determinado. Item 7.7.1 da NBR 14.653 Procedimentos Gerais.



Rede CIA (Consultores Imobiliários Autônomos) – www.redeciaimoveis.com.br

Jorge Lima - CRECI 055638RJ – CNAI 36257 (21)2603-2728 - (21) 98611-3005 – E-mail: jorgelimaconsultoria@gmail.com

6. CONCLUSÃO

É do entender deste Perito Avaliador a avaliação média final de **R\$ 166.000,00**. Com variação de 10% (dez por centos) para cima e para baixo, mantendo a margem de valor de mercado entre o valor limite superior de **R\$ 182.600,00** e o valor limite inferior de **R\$ 149.400,00**.

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 166.000,00

7. MAPA DO ESTADO DE SÃO PAULO



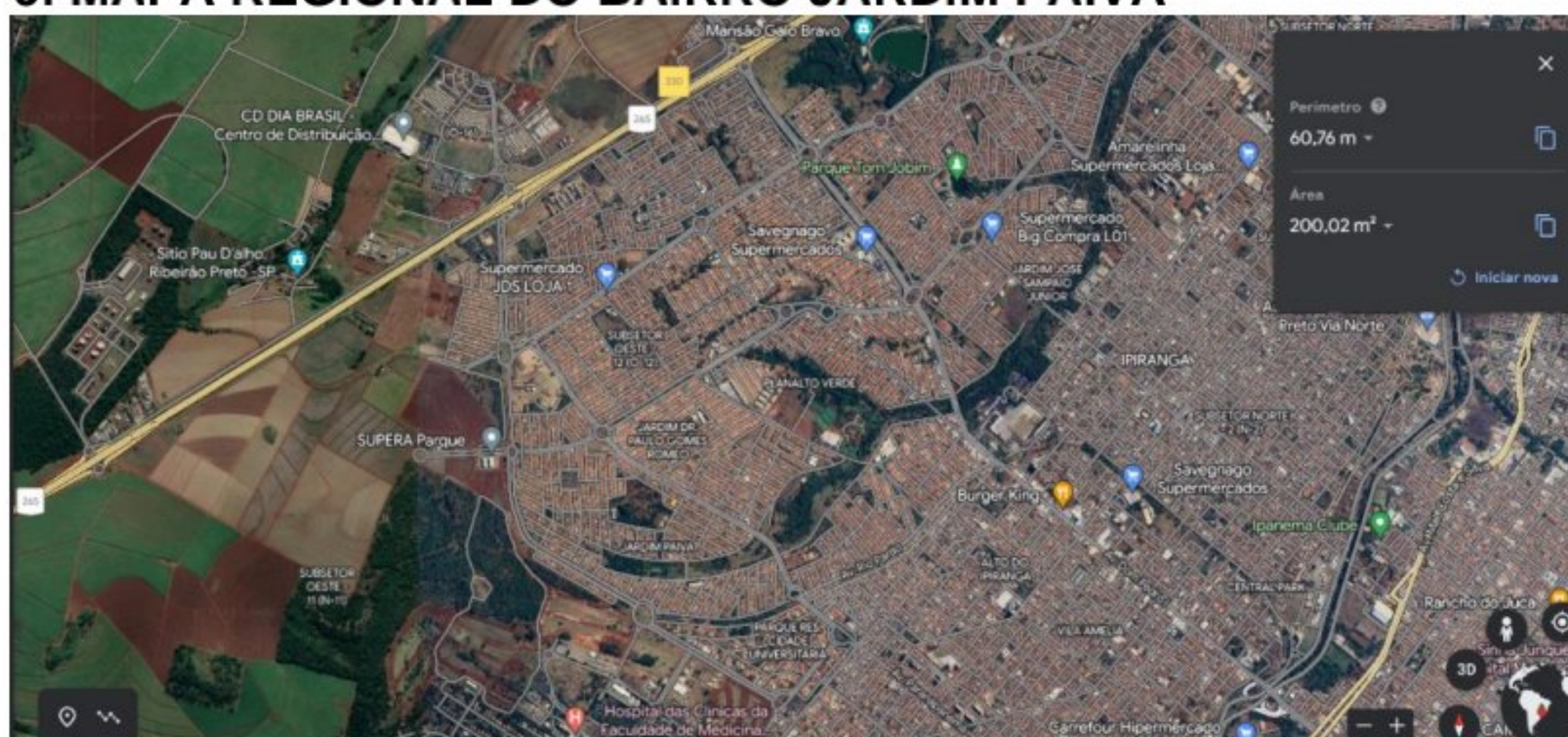
8. MAPA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO



Rede CIA (Consultores Imobiliários Autônomos) – www.redeciaimoveis.com.br

Jorge Lima - CRECI 055638RJ – CNAI 36257 (21)2603-2728 - (21) 98611-3005 – E-mail: jorgelimaconsultoria@gmail.com

9. MAPA REGIONAL DO BAIRRO JARDIM PAIVA



10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



12. MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



13. RUA FRENTE DO IMÓVEL**14. RUA DO IMÓVEL****15. RUA ESQUINA DO IMÓVEL****16. MERCADO A 60 METROS DE DISTÂNCIA DO IMÓVEL**

17. E. E. JARDIM PAIVA A 385 METROS DE DISTÂNCIA DO IMÓVEL.



18. FONTES DE PESQUISA

Descrição da Fonte:

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
 Instituto Brasileiro Geografia e Estatística
 Wikipédia
 Google
 Google Earth
 OLX
 Portal Viva Real
 ZAP Imóveis
 Agente Imóveis
 Portal RP Imóveis
 Kátia Imóveis
 Villa Nova Imobiliária
 Índice Imóveis - Imobiliária Ribeirão Preto SP
 Imobiliária Roca Imóveis
 Pyramid Imóveis - Imobiliária em Ribeirão Preto
 Sônia & Ramalho-Imobiliária em Ribeirão Preto

Site:

www.ribeiraopreto.sp.gov.br
www.ibge.gov.br
www.wikipedia.org
www.maps.google.com.br
www.google.com.br/intl/pt-br/earth
www.olx.com.br
www.vivareal.com.br
www.zapimoveis.com.br
www.agenteimoveis.com.br
www.portalrpimoveis.com.br
www.katiacorretoimoveisrp.com.br
www.villanovaimobiliaria.com.br
www.indiceimoveis.com.br
<https://roca.com.br>
www.piramidimoveis.com.br
www.soniaeramalhoimoveis.com.br

19. DADOS EMPRESÁRIAS E CURRÍCULUM DO AVALIADOR

Jorge Antonio dos Santos Lima - Avaliador

E-mail: jorgelimaconsultoria@gmail.com

Contato: (21) 2603-2728 – (21) 98611-3005

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Mercadológico – CRECI nº 55638/RJ

Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI nº 36257

CURSOS:

- TTI (Técnico de Transações Imobiliárias)
- Avaliador Mercadológico
- Internacional Consortium of Real Estate Associados (Afiliado ao ICREA)
- Direito Imobiliário
- Excelência em Vendas
- Curso em Direito em Arras



Rede CIA (Consultores Imobiliários Autônomos) – www.redeciaimoveis.com.br

Jorge Lima - CRECI 055638RJ – CNAI 36257 (21)2603-2728 - (21) 98611-3005 – E-mail: jorgelimaconsultoria@gmail.com

- Curso de Consultoria Administrativa e Contábil pela Estácio de Sá no Rio de Janeiro
- **Curso de Administração Bancária na Faculdade Oswaldo Cruz em São Paulo**

EXPERIÊNCIAS:

- **Administrador Patrimonial Consultor no HSBC Bank - São Paulo e Rio de Janeiro**
- Diretor Tesoureiro do Sindsalões – Sindicato dos Barbeiros e Cabeleireiros de Niterói
- Ética Imobiliária
- Estaca Consultoria Imobiliária
- Coordenador da Rede CIA (Consultores Imobiliários Autônomos)
- Administração de Imóveis na E5 Consultoria Imobiliária

20. PRINCIPAIS CLIENTES E TRABALHOS REALIZADOS (NORMA DA ABNT)

- 1) Carlos Barbosa – **Proprietário- PTAM** das Casas – Rocha-São Gonçalo/RJ
- 2) Paulo Vianna – **Proprietário – PTA** do Apartamento – Arsenal- São Gonçalo/RJ
- 3) Rosangela Bittencourt–**Corretora- PTAM** da Casa linear - Porto Novo - São Gonçalo/RJ
- 4) Rosangela Bittencourt – **Corretora – PTAM** dos 3 Terrenos – Centro - São Gonçalo/RJ
- 5) Leda Maria – **Herdeira – PTAM** da Casa linear – Jardim Califórnia-São Gonçalo/RJ
- 6) Dr. Joel –**Advogado – PTA** da Área 38.2003 m² - Arsenal - São Gonçalo/RJ
- 7) Dr. Marcelo – **Dentista - PTA** das Salas comerciais – Ed. Tower 2000-Centro - Niterói/RJ
- 8) Dra. Renata - **Advogada – PTAM** do Apartamento – Centro -São Gonçalo/RJ
- 9) Fabiana Azedias – **Corretora – PTA** do Apartamento – Centro - São Gonçalo/RJ
- 10) Ruth Gomes - **Defensoria Pública – PTAM** da Loja – Mutuá - São Gonçalo/RJ
- 11) **Zamboni Distribuidora Ltda. – Empresa – PTAM** das Lojas e Prédio – Boa Vista - São Gonçalo/RJ
- 12) Dr. Paulo Roberto – **Advogado- PTAM** das Lojas e Prédio - Boa Vista - São Gonçalo/RJ
- 13) Rosangela Bittencourt – **Corretora – PTA** do Terreno – Boaçu - São Gonçalo/RJ
- 14) Elias dos Santos – **Herdeiro – PTAM** da Casa linear – Brasilândia - São Gonçalo/RJ
- 15) **Desireé Cosméticos – Empresário – PTA** da Loja Ed. Parque das Águas - Alcântara- São Gonçalo/RJ
- 16) Rodrigo Piraciaba – **Construtor – PTA** dos 12 imóveis lançamento – Rocha - São Gonçalo/RJ
- 17) Fábio Moraes – **Proprietário - PTA** dos 4 imóveis - Galo Branco-São Gonçalo/RJ
- 18) Creuza M. A. – **Inventariante– PTAM** dos 34 imóveis- São Gonçalo –Niterói - Itaboraí/RJ
- 19) Maria Conceição – **Inventariante - PTAM** dos 5 imóveis– Boa Vista-São Gonçalo/RJ
- 20) E5 Consultoria Imobiliária – **Proprietário Gestor – PTA** da Loja – Paraíso, São Gonçalo/RJ (Redução de ITBI de R\$ 10.233,52 para R\$ 4.453,52 junto PMSG)
- 21) Josué Carvalho - **Empresário/Proprietário- PTAM** do Prédio e Lojas –Trindade, São Gonçalo/RJ (**Prédio das empresas Vita Derm e Desireé Cosméticos**)
- 22) Dr. Paulo César – **Dentista/Locatário – PTAM** dos 2 Imóveis Comerciais – Raul Veiga, São Gonçalo/RJ – (**Advogadas Alessandra Andrade e Alexandra Perlingeiro**).
- 23) **ACESG - Associação Comercial e Empresarial de SG - Vice-presidente - Sr. Michel Rivas – PTAM** das Salas Comerciais - Centro - São Gonçalo/RJ.
- 24) José Risoldo - **Herdeiro – PTAM** do Apartamento - Barreto - Niterói/RJ



- 25) Carlos Alberto - **Proprietário** – **PTAM** da Área comercial - Bento Ribeiro - Rio de Janeiro/RJ
- 26) E Cinco Consultoria de Imóveis Ltda.- ME - **Empresa** – **PTAM** da Casa - Jardim Atlântico - Maricá/RJ
- 27) E5 Consultoria de Imóveis Ltda.- ME - **Empresa** – **PTAM** do Apartamento - Iguaba Pequena (Iguabinha) - Araruama/RJ
- 28) **Associação das Testemunhas Cristãs de Jeova** – Amós – **PTAM** da Sede da Igreja – Rocha – São Gonçalo/RJ.
- 29) Oswaldo Rodrigues - **Empresário/Investidor** – **PTA** da Casa - Jardim Guanabara- Ilha do Governador - Rio de Janeiro/RJ
- 30) Saint´Clair- **Proprietário** – **PTA** da Área 494.312,94 m² - Engenho Velho - Itaboraí/RJ
- 31) Carlos Eduardo - **Proprietário** – **PTA** da Área 88.486,00 m² - Engenho Velho - Itaboraí/RJ
- 32) Paulo Roberto - **Herdeiro** – **PTAM** da Casa - Rocha - São Gonçalo/RJ
- 33) Guilherme Crivellari - **Proprietário** – **PTAM** da Casa e Estacionamento - Porto da Pedra - São Gonçalo/RJ
- 34) Nilson de Sant´anna - **Herdeiro** – **PTAM** da Casa - Estrela do Norte - São Gonçalo/RJ
- 35) **ACESG - Associação Comercial e Empresarial de SG - Presidente** – **PTAM** do Sítio - Retiro - Itaboraí/RJ
- 36) Professora Gilceléia - **Instituto Olavo Bilac - Proprietária** – **PTAM** da Casa Comercial – Rocha – São Gonçalo/RJ.
- 37) Pastor Miguel - **Igreja Cristã Maranata Prebistério Espírito Santense** – **Sede** no Espírito Santo – **PTAM** da Casa – Luiz Caçador – São Gonçalo/RJ. (08/08/20)
- 38) Cláudia Fernanda – **Herdeira, (Secretaria Estadual de Fazenda/RJ)** – PTAM com Questionamento de ITD de R\$44.000,00 para R\$19.800,00 redução de 55%. Apartamento em Icaraí – Niterói/RJ. (30/11/20)
- 39) **RJ Engenharia, (Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ)** – **PTA** com Questionamento de ITBI de R\$18.037,94 para R\$9.000,00 redução de 50%. Terreno no Galo Branco – São Gonçalo/RJ.(25/01/21)
- 40) Dr. Genésio Machado – **Proprietário** – **PTA** da **Fazenda 340.275,00m²** - Santo Antônio de Padua/RJ.(22/03/21)
- 41) Márcio Giovani – **Perícia de Aluguel retroativo ao ano de 2011 a 2013 de Cobertura** – **PTA** - Gragoatá – Niterói/RJ.(26/04/21)
- 42) Naoki Abe (japonês) – **Herdeiro** – **PTAM** de imóvel comercial – Lindo Parque – São Gonçalo/RJ.(18/05/21)
- 43) **ACESG - Associação Comercial e Empresarial de SG - Presidente** – **PTA** das Salas Comerciais – Centro – São Gonçalo/RJ. 16/08/21
- 44) E5 Consultoria de Imóveis Ltda.- ME - **Empresa** – **PTA** da 3 Imóveis – Porto Novo – São Gonçalo/RJ – 24/08/21.
- 45) Dr. Eumano – **Advogado - CLISSIL – Clínica São Silvestre Ltda. – Empresa** – **PTAM** – Imóvel – Nova Cidade – São Gonçalo/RJ – 26/08/21.
- 46) **MTI – Montagem Técnica Industrial Ltda. – Empresa** – **PTAM** – Galpão – Serra Grande – Niterói/RJ – 01/09/21.
- 47) **TAMOIO FUTEBOL CLUBE** – Presidência & Advogados - **CONSULTORIA** – Centro - São Gonçalo/RJ 25/10/21.
- 48) **RJ Engenharia** – (CAIXA ECONOMICA FEDERAL) – **PTA** – Apartamento – Boa Vista – São Gonçalo/RJ – 23/11/21.
- 49) Flaviano Nestor – Indenização de imóveis pela **ENEL** – **PTAM** – 2 Casas – Arsenal – São Gonçalo/RJ – 18/04/22.



- 50) **Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro** – Presidência – **PTA** – Sede Campestre com 25.000m² – Maria Paula – Niterói/RJ – 04/05/22.
- 51) **Igreja Cristã Maranata Prebistério Espírito Santense** – Sede no Espírito Santo – **PTAM** – Imóvel no Patronato – São Gonçalo/RJ – 12/05/22.
- 52) Edgar Gonçalves – **Proprietário** - **PTA** – Casa – Trindade – São Gonçalo/RJ – 20/05/22.
- 53) Maria das Graças – **Herdeira** – **PTA** – 04 Terrenos – Itaipuaçu – Maricá/RJ – 06/06/22
- 54) Maria das Graças – **Herdeira** – **PTA** – 21 Imóveis – Venda da Cruz – São Gonçalo/RJ – 17/06/22
- 55) Aldeir de Carvalho - **Proprietário** - **PTA** - Galpão - Arsenal – São Gonçalo/RJ – 17/06/22
- 56) Fábio da Costa – **Herdeiro** - **PTAM** - Casa - Covanca - São Gonçalo/RJ – 25/07/22
- 57) Delfina Maria – **Proprietária** - **PTAM** – Apartamento – Centro – Niterói/RJ 29/07/22.
- 58) **Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro** – Presidência – **PTA** – Escritório Sede – Centro – Niterói/RJ – 01/08/22.
- 59) Osvaldo Costa – **Inventariante** – **PTAM** – Terreno em Condomínio – Itapeba – Maricá/RJ 11/08/22
- 60) Dr. Bruno Costa – **Advogado** – **PTAM** – 07 imóveis e Área 3.000m² – Raul Veiga – São Gonçalo/RJ 17/08/22
- 61) Dra. Mirian Rouge – **Advogada** – **PTAM** – Área de 4.068,00 da Viação Mauá S/A – Centro de São Gonçalo/RJ 26/08/22
- 62) RJ Engenharia – **Construtora** – **PTAM** – Terreno e prédio de 13 andares – Maria Paula de São Gonçalo/RJ – 06/10/22
- 63) Juliano Marins – **Proprietário** – **PTAM** – 06 imóveis – Pita – São Gonçalo/RJ – 21/10/22
- 64) Amoz F. da Silva - **Corretor** - **PTA** - Galpão - Santa Bárbara - Niterói/RJ 03/11/22
- 65) **Condomínio Residencial Santa Terezinha I** - Síndica - **PTAM** - Casa - Tribobó - São Gonçalo/RJ 05/12/22
- 66) Dr. Bruno Costa - **Advogado** - **PTA** – Casas, Lojas e Galpão – Jardim Alcântara – São Gonçalo/RJ 14/02/23

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Total: **38** (NBR14.653)

PTA – Parecer Técnico de Avaliação – Total: **27** (Questionamento ITBI, ITD, IPTU, Concessionária de Água e valor de mercado)

CONSULTORIA – Aconselhamento sobre processo judicial – Total: **01** (Administração)

21. ENCERRAMENTO

O presente Parecer de Avaliação é composto de 14 (quatorze) páginas, todas de um lado só, que subscreve esta última.

São Paulo (SP), 19 de abril de 2023.

Documento assinado digitalmente
 JORGE ANTONIO DOS SANTOS LIMA
 Data: 19/04/2023 11:52:57-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Jorge Antonio dos Santos Lima – Avaliador Mercadológico
 CRECI 55638/ RJ – CNAI 36257



Rede CIA (Consultores Imobiliários Autônomos) – www.redeciainmoveis.com.br
 Jorge Lima - CRECI 055638RJ – CNAI 36257 (21)2603-2728 - (21) 98611-3005 – E-mail: jorgelimaconsultoria@gmail.com