

“ZELÃO IMÓVEIS LTDA – ME”

CRECI 29.294-J

Compra e venda de Casas, Terrenos, Chácaras, Sítios.
Administração de Imóveis E Documentação em Geral
Av. São Bernardo do Campo, 305 – Vila Luzita– Santo André SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ZELÃO IMOVEIS LTDA – ME, inscrita no CNPJ sob o nº 25.384.718-0001-50 e creci sob o nº 29.294 - J, Situada na Av. São Bernardo do Campo nº 305, Vila Luzita, Santo André- SP, legalmente representada pelo Sr. **JOSE ROCHA PINTO**.

IMÓVEL:

Apresenta a avaliação do imóvel, quanto ao valor de comercialização, situado à **Rua Joaquim Murtinho, nº 174, Jardim Aclimação, Santo André SP – Cep: 09170-740**, classificado na PMSA sob. o nº 11.285.124, registro Oficial no **1º Cartório de Registro de Imóvel de Santo André** sobre a matrícula nº 27.764 conforme descrição .

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

- ✓ Trata-se de um Imóvel Assobradado com 143 mts² de terreno e 141 mts² área construída, em terreno de topografia aplane, situada em área residencial;
- ✓ Sua fachada é simples, encontra-se a Um **TERRENO** constituído de parte do lote nº 26 da quadra 4 do Jardim Aclimação, Vila Luzita, nesta cidade e comarca medindo 5.00m de frente para a referida rua; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 22,60ms onde confina com o remanescente do mesmo lote 26; pelo lado esquerdo mede 23,00ms onde confina com o lote P 25, Rua Joaquim Murtinho , nº 178, propriedade de Borberto Rosolino e nos fundos mede 7,50ms onde confina com a divisa de loteamento, encerrando uma área total de 143,50ms tendo o prédio a área construída de 143.00ms.
- ✓ O imóvel apresenta no Pavimento aplane, no nível da Rua Garagem para 2 Autos, no pavimento 1 : 2 dormitórios, 1 WC , Sala, cozinha, Copa, área de Serviço, Edícula com WC, no pavimento 2: 01 Suíte com Closet e sacada.

- ✓ O parecer assenta-se em nosso conhecimento de mercado imobiliário local e no método comparativo da região, em perfeitas condições de uso.

VALOR:

- ✓ Declaramos que avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em: **R\$ 345.000,00 (Trezentos e quarenta e cinco mil Reais)** para mercado imobiliário.

Santo André, 31 de Janeiro de 2020.

Atenciosamente


ZELÃO IMOVEIS LTDA - ME
CRECI: 29.294- J

Mauá, 04 de fevereiro de 2020.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Conforme solicitação do **Sr. Gonçalo Alves da Silva**, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.808.728-37, transcrevo abaixo as minhas considerações, com o objetivo de atribuir uma valoração para a propriedade abaixo caracterizada, **para fins de compra e venda.**

PROPRIETÁRIO: Carlos Donizete de Freitas, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.143.398-81, conforme consta na matrícula nº 27.764 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André – SP.

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Joaquim Murtinho nº 174 – Jardim Aclimação – Vila Luzita - Santo André – SP, sendo:

- Um terreno em aclive com área total de 143,50m² contendo a edificação de um sobrado com área de 141,00m² inscrito no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Santo André sob o nº 11.285.124 e matrícula nº 27.764 do Primeiro Oficial de Registro de Santo André – SP, como descrito abaixo:

FRENTE:

- Calçada revestida com pedra Miracema.
- Fachada do imóvel revestida com tijolos aparentes.

GARAGEM:

- Portão de alumínio anodizado marrom, automatizado com 02 motores, portão social conjugado e com fechadura elétrica, caixa de metal fixada no portão para correspondência.
- Piso revestido de ardósia.
- Paredes e teto com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve (sinais de umidade).
- Pequeno jardim com base de alvenaria revestido com tijolos aparentes sobre o corredor da escada.
- Escada de alvenaria com 12 degraus (acesso ao hall de entrada) revestida de ardósia.
- Corrimão de madeira envernizado em ambos os lados da escada.

SALA 02 AMBIENTES:

- Piso e rodapé de lajota.
- 02 paredes e ½ com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve.
- 01 parede e ½ revestida com tijolos aparentes.
- Escada de madeira com 12 degraus (acesso a suíte).
- 03 vitros de madeira estilo Maxim Ar com vidros lisos e grade de proteção.
- Porta de madeira ripada com pintura anova de tinta esmalte na cor marrom e com fechadura (acesso a varanda).

VARANDA:

- Piso e revestido de ardósia.
- Paredes das divisas com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve (sinais de umidade).
- Parede do imóvel revestido com tijolos aparentes.
- Guarda corpo de madeira com pintura antiga de tinta esmalte na cor marrom.
- Pequenos jardins com estrutura de alvenaria nas duas laterais.

COPA:

- Piso de lajota.
- Paredes e teto com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve.
- Abertura passa prato com pingadeira de mármore.

COZINHA:

- Piso de lajota.
- Paredes azulejadas até o teto.
- Teto com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve.
- Gabinete de madeira com 03 portas de abrir, 03 gavetas, tampo de mármore, cuba de aço inox e 01 torneira com misturador e bico móvel.
- Armários planejados de madeira.
- Porta de madeira envernizada estilo tela e com fechadura.

CORREDOR INTERNO:

- Piso e rodapé de lajota.
- Paredes e teto com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve.



WC SOCIAL:

- Piso de lajota.
- Paredes azulejadas até o teto.
- Box de acrílico.
- Vitro basculante de alumínio com vidros canelados.
- Gabinete de madeira com 01 porta de abrir, 03 gavetas, tampo e cuba de mármore sintético, 01 torneira bico móvel.
- Vaso sanitário com caixa de descarga acoplada.
- Porta de madeira lisa envernizada.

DORMITÓRIO DO MEIO:

- Piso de lajota.
- Paredes e teto com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve.
- Veneziana de madeira envernizada com 04 folhas de correr, sendo que 02 folhas com vidros lisos e grade de proteção.
- Porta de madeira lisa envernizada.

DORMITÓRIO DOS FUNDOS:

- Piso de lajota.
- Paredes e teto com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve.
- Veneziana de madeira envernizada com 04 folhas de correr, sendo que 02 folhas com vidros lisos e grade de proteção.
- Porta de madeira lisa envernizada.

SUÍTE – PISO SUPERIOR:

- Piso revestido de carpete.
 - Paredes e teto com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve.
 - Porta balcão de madeira envernizada com 04 folhas, sendo que 02 folhas com vidros lisos.
 - Veneziana de madeira envernizada com 04 folhas de correr, sendo que 02 folhas com vidros lisos e grade de proteção.
 - Closed com prateleiras e gavetas de madeira planejadas, porta de madeira lisa envernizada, vitro com 02 folhas de suspender com vidros canelados.
- 

WC – SUÍTE:

- Piso de lajota.
- Paredes azulejadas até o teto.
- Vaso sanitário com caixa de descarga acoplada.
- Gabinete de madeira, com 01 porta de abrir, 03 gavetas, tampo de mármore e cuba de louça na cor preto, 01 torneira com misturador e bico móvel.
- Armário de madeira com 01 porta de abrir e espelho de vidro.
- Banheira de hidromassagem (não funciona), com estrutura de alvenaria revestida de azulejo.
- Porta de madeira lisa envernizada.

ÁREA DOS FUNDOS:

- Piso de lajota.
- Churrasqueira e pia de alvenaria revestido de tijolos aparentes.
- Escada de alvenaria com 16 degraus revestida de lajota (acesso ao piso superior da edícula)

LAVANDERIA COBERTA:

- Piso de lajota.
- Paredes azulejadas até o teto.
- Teto com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve
- Tanque de cimento com estrutura de alvenaria.

WC – FUNDOS:

- Piso de lajota.
- Paredes azulejadas até o teto.
- Vaso sanitário com válvula Hydra.
- Lavatório de louça fixado a parede, 01 torneira.

EDÍCULA – 02 PAVIMENTOS:**PISO INFERIOR:**

- Piso de lajota.
- Paredes azulejadas até o teto.



- Teto com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve.
- Veneziana de madeira em arco envernizada com 04 folhas de abrir sendo que 02 folhas com vidros cancelados.

PISO SUPERIOR:

- Piso de lajota.
- Paredes com pintura antiga de tinta látex na cor branco neve.
- Teto com estrutura de madeira e coberta com telhas.
- Veneziana de madeira em arco envernizada com 02 portas de abrir, 02 partes de suspender com vidros lisos.
- Porta de madeira lisa envernizada.

a) Melhoramentos Públicos Existentes: - Energia elétrica, telefone, coleta de lixo, asfalto, água e esgoto, posto de saúde, escolas, etc.....

b) Serviços Comunitários: Transporte Coletivo, local e intermunicipal.

c) Sistema Viário: Serve-se de toda a estrutura do sistema viário existente na cidade.

METODO DE AVALIAÇÃO: COMPARATIVO:

- 1) Imóvel localizado na Rua Joaquim Murtinho, nº 266 – Jardim Aclimação – Santo André – SP, um terreno em aclave medindo 400,00m² contendo uma edificação sendo uma casa de cinco cômodos e três vagas de garagem, perfazendo uma área total de 200,00m², o imóvel encontra-se vazio e muito deteriorado.

FONTE: Imobiliária Gonçalves e Santos – Rua Princesa Isabel, 15 – Centro – Mauá – SP – Telefone: (11) – 4514-2346 – 97464-0771.

VALOR..... R\$ 200.000,00 ou R\$ 1.000,00/m².

- 2) Imóvel localizado na Rua Henrique Dias, nº 31 – Jardim Aclimação – Santo André – SP, um terreno medindo 125,00m² contendo duas edificações sendo uma casa de quatro cômodos, uma casa de dois cômodos e garagem para dois autos perfazendo uma área total de 100,00m².

FONTE: Zelão Imóveis – Avenida São Bernardo do Campo, nº 31 – Vila Luzita-Santo André – SP. – Telefone: (11) 4452-4735 – (11) 94883-1151.

VALOR:.....R\$ 300.000,00 ou R\$ 3.000,00/m².

- 3) Imóvel localizado na Rua Joaquim Murtinho, nº 238, Jardim Aclimação – Santo André – SP, um terreno medindo 240,00m² contendo uma casa com 02 cômodos, uma casa com três cômodos e uma casa com cinco cômodos, perfazendo uma área total de 200,00m².

FONTE: Nacional Corretora de Imóveis – Rua Martins Francisco, 226 – Vila Alto de Santo André –SP – Telefone: (11) 4994-8763 – (11) 94024-3007.

VÁLOR:.....R\$ 265.000,00 OU R\$ 1.325,00/m²

AVALIAÇÃO:

Edificação.....141,00m² X R\$ 1.450,00/m² = R\$ 204.450,00

Terreno.....143,50m² X R\$ 1.000,00/m² = R\$ 143.500,00

VALOR AVALIAÇÃO.....R\$ 347.950,00

VALOR COM DEPRECIAÇÃO (25%).....R\$ 260.962,50

O valor da depreciação refere-se ao fato de que o imóvel avaliado está localizado próximo a uma comunidade da região.

DADOS COMPLEMENTARES:

- a) Anexo certidão de valor venal da Prefeitura de Santo André - SP

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Seu uso não autorizado é proibido. Qualquer violação será punida de acordo com a legislação aplicável. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017838-09.2028.8.26.0958 e código 2258258.

- b) Cópia da matrícula nº 27.764 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André – SP, constando uma averbação nº 17 de execução de Título Extrajudicial onde são partes GONÇALO ALVES DA SILVA e SANDRA REGINA PERALTA DA SILVA e uma averbação de nº 18 onde são partes MAURO SÉRGIO PERUZZETTO e MARLENE DELGATO PERUZZETTO.
- c) O Imóvel encontra-se ocupado pelo inquilino.
- d) Fotos do imóvel avaliado (todas as fotos foram cedidas pelo requerente).
- e) Foto do imóvel da Rua Joaquim Murtinho, 266 – Jardim Aclimação – Santo André – SP, utilizado para a comparação.
- f) Foto do imóvel da Rua Joaquim Murtinho, 238 – Jardim Aclimação – Santo André – SP, utilizado para a comparação.
- g) Foto do imóvel da Rua Henrique Dias, 31 – Jardim Aclimação – Santo André – SP, utilizado para a comparação.



CLAUDIO HARUO GOTO
CRECI: 190.863 - SP

Melhoramentos Públicos Existentes: Energia elétrica, asfalto, água e esgoto, coleta de lixo, posto saúde, transporte coletivo, escolas, supermercado, etc.

Método Avaliação utilizado: Comparativa

- 1) Imóvel situado Rua Joaquim Murtinho n.º 238 – Jardim Aclimação – Vila Luzita – CEP: 09170-740 - Santo André– SP, sendo terreno em declive medindo 8,00m x 30m com 240,00m2 com uma edificação com 200,00m2 distribuído em uma casa com 03 cômodos, uma casa com dois cômodos e uma casa com cinco cômodos.

Fonte: Nacional Corretora

Endereço: Rua Martins Francisco, n.º 226 – Santo André – SP.

Telefone: (11) 4994-8763

(11) 94024-3007

Valor.....R\$ 265.000,00 ou R\$ 1.325,00/m2 área construída.

- 2) Imóvel situado Rua Joaquim Murtinho n.º 266 – Jardim Aclimação – Vila Luzita – CEP: 09170-740 - Santo André – SP, sendo terreno em aclive medindo 10,00 x 40,00 com 400,00m2 com uma edificação com aproximadamente 200,00m2 distribuído em uma casa com 03 dormitórios, dois banheiros, sala, copa/cozinha, lavanderia e garagem para três autos. Atualmente a casa está vazia e bastante deteriorada pelo antigo inquilino.

Fonte: Imobiliária Gonçalves e Santos

Endereço: Rua Princesa Isabel, n.º 15 – centro – Mauá -SP.

Telefone: (11) 4514-2346

(11) 97464-0771

Valor.....R\$ 200.000,00

3) Imóvel situado na Rua Henrique Dias, n.º 31 – Jardim Aclimação – Vila Luzita – CEP: 09170-740 - Santo André– SP, sendo terreno plano medindo 5,00 x 25,00m com 125.00m² com uma edificação com 100,00m² distribuído em uma casa com 02 cômodos e uma com quatro cômodos e garagem para 02 carros.

Fonte: Zelão Imóveis

Endereço: Rua São Bernardo do Campo, n.º 305 – Vila Luzita – Santo André - SP.

Telephone: (11) 4452-4735

Valor.....R\$ 300.000,00 ou R\$3.000,00/m2 a área construída.

APURAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO:

- Valor do terreno: R\$ 143,50/m² x R\$ 900,00/m².....R\$ 128.700,00
- Edificação: R\$ 141,00m² x R\$ 1.500,00/m².....R\$ 211.500,00

VALOR DA AVALIAÇÃO.....R\$ 340.200,00

VALOR DE VENDA COM DEPRECIAÇÃO DE 30%.....R\$ 238.140,00

Observações:

1. O valor de venda atribuído ao imóvel avaliado, está sendo considerado uma **depreciação de 30%** do valor avaliado em virtude de o referido imóvel encontrar-se ligado a uma comunidade existente no local denominada Sítio dos Vianas, conforme visualiza-se nas fotos anexas.
2. Anexo 03 fotos da parte externa do imóvel avaliado, fornecidas pelo solicitante da avaliação.

DOCUMENTOS ANEXADOS À AVALIAÇÃO:

1. Cópia da matrícula n.º 27.767 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, constando uma averbação n.º 17 em 17 de setembro de 2014, referente a existência de uma ação de execução de título extrajudicial por parte de Gonçalo Alves da Silva e Sandra Regina Peralta da Silva no valor da causa R\$ 108.000,00. E uma averbação n.º 18 em 17 de setembro de 2014, referente a existência de uma ação de execução de título extrajudicial por parte de Mauro Sérgio Peruzzetto e Marlene Delgato Peruzzetto no valor da causa R\$ 186.499,44.
2. Certidão de valor venal.



JANAINA DE CÁSSIA APARECIDA RIBEIRO
Creci n.º 108.901 – SP.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 298



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
27.764

FICHA
1

Santo André, 10 de abril de 1981

Imóvel: - Um prédio sob nº174 da Rua Joaquim Murtinho e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº26 da quadra 4, do Jardim Aclimação, Vila Luzita, nesta cidade e comarca, medindo 5.00 ms. de frente para a referida rua; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 22,60 ms. onde confina com o remanescente do mesmo lote 26; pelo lado esquerdo mede 23,00 ms. onde confina com o lote p/25, - Rua Joaquim Murtinho, nº178, propriedade de Borberto Rosoli no e nos fundos mede 7,50 ms. onde confina com a divisa de loteamento, encerrando uma área total de 143,50 ms.2; tendo o prédio a área construída de 77,115 ms.2.-

Proprietários: - FRANCISCO CAPUANO, brasileiro, proprietário, portador da RG. nº6.062.316, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com MARIA CELINA RODRIGUES CAPUANO, brasileira, do lar, portadora da RG. nº6.062.663, ambos inscritos no CPF. sob nº171.358.428-04, res. e dom. à Rua Newton, nº60, nesta cidade.-

Registro anterior: - R.1 - matrícula nº23.892 e Av.5.-

O Oficial Substo..

(Luiz Fernando Rodrigues Pinto)

R.1/M 27.764, em 10 / abril / 1.981.

Por instrumento particular de 18-03-1981, devidamente legalizado, JOSÉ MARIA BEZERRA, brasileiro, industrial, portador da RG. nº8.177.599, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com NAIR BARIZON BEZERRA, brasileira, do lar, portadora da RG. nº8.178.013, ambos inscritos no CPF. - sob nº076.885.398-20, res. e dom. à Av. D. Pedro I, nº1549, - nesta cidade, adquiriram por compra feita dos proprietários acima mencionados e qualificados, pelo valor de Cr\$.1.850.000,00, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. Foi apresentado o C.Q. do IAPAS nº397478, expedido em 27-03-1981.-

Registrado por

(Gilson Humberto Guerra-Esc.Aute)

R.2/M 27.764, em 10 / abril / 1.981.

Por instrumento particular, referido no R.1 supra, COMIND - S/A. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, sediada em São Paulo, à Praça da República, nº282, CGC. nº61.775.672/0001-63, tornou-se credora de JOSÉ MARIA BEZERRA e s/mr. NAIR BARIZON BEZERRA, já qualificados no R.1, da importância de Cr\$.1.530.000,00,-

(cont. no verso)

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santo André - SP

11100-5-AA

073104

1100-5-070001-065000-0814

MATRÍCULA
27.764

FICHA
1
VERSO

equivalente na data do título a 2.071,76709-UPC do BNH., -- que será paga no prazo de 180 meses, em prestações mensais, e consecutivas, vencendo-se a primeira delas em 20-04-1981, do valor inicial de Cr\$.22.828,01, com juros, multas, correção monetária, prazos e demais condições constantes do título hoje microfilmado sob nº 54.279, e tendo em garantia de PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$.1.530.000,00.--

Registrado por

Gilson Humberto Guerra
(Gilson Humberto Guerra-Esc.Autº)

Av.3/M 27.764; em 10 / abril / 1.981.

Foi emitida a cédula hipotecária nº4654-série B, pela credora COMIND S/A. DE CREDITO IMOBILIÁRIO, em 18-03-1981, a seu favor, representativa da importância total que lhe é devida por JOSE MARIA BEZERRA e s/mr. NAIR BARIZON BEZERRA, ou seja Cr\$.1.530.000,00.--

Averbado por

Gilson Humberto Guerra
(Gilson Humberto Guerra-Esc.Autº)

Av.4/M. 27.764, em 3 de junho de 1986

Por autorização datada de 06/05/1986, é feita a presente averbação para ficar constando os Cancelamentos do R.2 e Av. 3 da matrícula.--

averbado por:--

Ariovaldo Wosnik
Ariovaldo Wosnik-esc.autº.

R.5/M. 27.764, em 3 de junho de 1986

Por Carta de Adjucicação, extraída dos autos da Execução,-- Processo nº1969/83, da 23ª Vara Cível de São Paulo-Capital,-- contra JOSÉ MARIA BEZERRA e NAIR BARIZON BEZERRA, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, foi adjudicado por -- COMIND S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, Em Liquidação Extrajudicial, pelo valor de Cr\$97.354.883. Documentos hoje microfilmados -- sob o nº 109.513 --

registrado por:--

Ariovaldo Wosnik
Ariovaldo Wosnik-esc.autº.

(cont.na ficha 2)



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 209



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
27.764

FICHA
2

Santo André, 20 de janeiro de 1987
(continuação da ficha 1)

R.6/M 27.764, em 20 de janeiro de 1987

Por instrumento particular de 20/11/1986, devidamente legalizado, CARLOS DONIZETI DE FREITAS, metalúgico, e s/mulher IDENIR ALVES DE FREITAS, secretária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº4.115, no Ls.3 do 2º Cartório desta cidade, portadores das RG.n.ºs.13.261.029 e 13.110.989, respectivamente, ambos inscritos no CPF. sob nº007.143.398-81, res. e dom. à Rua Aristides Lobo, nº85, Jardim Irene, nesta cidade, adquiriram por compra feita do proprietário COMIND S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (em liquidação extrajudicial), já qualificado, pelo valor de Cz\$.200.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.

Registrado por

(Ariovaldo Wosnik-Esc.autº)

R.7/M 27.764, em 20 de janeiro de 1987

Por instrumento particular referido no R.6 supra, COMIND S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (em liquidação extrajudicial), tornou-se credora de CARLOS DONIZETI DE FREITAS e s/mulher IDENIR ALVES DE FREITAS, já qualificados, da importância de Cz\$..... Cz\$.160.000,00, que será paga por meio de 120 prestações mensais, vencendo-se a primeira delas em 20-12-1986, do valor inicial de Cz\$.2.577,78, com juros, multas, prazos e demais condições constantes do título hoje microfilmado sob nº..... 114.742, e tendo em garantia de PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula.

Registrado por

(Ariovaldo Wosnik-Esc.autº)

Av.8/M 27.764, em 20 de janeiro de 1987

Fei emitida a cédula hipotecária nº8343 série B, pela credo-

(cont.no verso)

1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santo André - SP

11100-5-AA-073105

1100-5-070001-085000-0814

MATRICULA

27.764

FICHA

2

VERSO

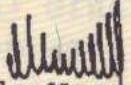
-ra COMIND S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (em liquidação extrajudicial), aos 20-11-1986, a seu favor, representativa da importância total que é devida por CARLOS DONIZETI DE FREITAS e s/mulher IDENIR ALVES DE FREITAS, ou seja, Cz\$.160.000,00. Averbado por

(Ariovaldo Wosnik-Esc. autº)

Av.9/M. 27.764, em 20 de agosto de 1.997

Mudança de razão social

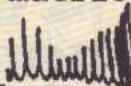
Por requerimento de 27.12.1996, dos documentos microfilmados nesta data, a credora Comind S/A de Crédito Imobiliário, teve sua razão social alterada para Comind Participações S/A.-


Ariovaldo Wosnik

Av.10/M. 27.764, em 20 de agosto de 1.997

Cancelamento

Pelo instrumento referido na av.9, a credora autorizou os -- Cancelamentos do R.7 e Av.8 da matrícula.-


Ariovaldo Wosnik

Av.11, aos 26 de junho de 2.002

Título prenotado sob nº 220322, reingresso aos 17.06.2.002.-

Caução

Por instrumento particular de 13.05.2.002, ELETRIC - ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., com sede em São Bernardo do Campo, SP, CNPJ/MF sob nº 59.113.993/0001-50, deu em locação para CARLOS DONIZETE DE FREITAS-ME, situada na Rua Coronel Francisco Amaro, nº 456, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.810.796/0001-73, o imóvel situado na Rua Gertrudes de Lima, nº 222 nesta cidade, pelo prazo de 04 (quatro) anos, a partir de 01

(continua na ficha 3)



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 202



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ

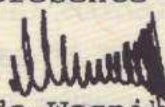
MATRÍCULA
27.764

FICHA
3

Santo André, 26 de junho de 2.002

...continuação da ficha 2...

(01) de junho de 2.002 e a terminar em 31 de maio de 2.006, - sendo de R\$3.500,00 o valor do aluguel mensal inicial, com as demais condições constantes do título, microfilmado nesta data, recebendo a locadora em garantia de caução de CARLOS DONIZETE DE FREITAS e s.mr. IDENIR ALVES DE FREITAS, CPF/MF 114.746.488-00, o imóvel objeto da presente matrícula.-


Ariovaldo Wosnik

Av.12, aos 16 de junho de 2.004

Título prenotado sob nº 238510 aos 03/06/2004.

Caução

Por contrato de locação de 01/05/2004, CARLOS NARCY DA SILVA-MELLO, brasileiro, divorciado, advogado, RG.nº 7.908.880, res e dom. na Rua Alves Guimarães, nº 408, ap.102, em S.Paulo-SP, deu em locação à CARLOS DONIZETE DE FREITAS-EPP, firma individual, com sede na Rua Dona Gertrudes de Lima, nº 222, nesta cidade, CNPJ.nº 02.810.796/0001-73, o imóvel situado na Rua - Siqueira Campos, nº 743, loja D, pavimento térreo, nesta cidade, pelo prazo de 05 anos, a contar de 01/05/2004, e término em 30/04/2009, sendo de R\$1.050,00, o valor do aluguel inicial, com as demais condições constantes do título, microfilmado nesta data, recebendo o locador em caução dos proprietários, o imóvel objeto da matrícula.-


Gilson Humberto Guerra-esc.autº.

Av.13, aos 05 de agosto de 2.005

Título prenotado sob nº 248982 aos 27/07/2005.

Retificação e substituição de documento

Do requerimento de 25/07/2005 e dos documentos microfilmados nesta data, verifica-se que o nome correto do proprietário, é CARLOS DONIZETE DE FREITAS e não como

continua no verso

MATRICULA
27.764

FICHA
3
VERSO

constou no R.06 da matrícula; e que a sua carteira de identidade, foi substituída pelo RG.nº 29.494.067/SSP/SP.-


Gilson Humberto Guerra – escrevente autorizado

Av.14, aos 05 de agosto de 2.005

Título prenotado sob nº 248433, 2º reingresso aos 27/07/2005.

Caução

Por contrato de locação de 22/06/2005, CESAR MOREIRA FILHO, brasileiro, casado, advogado, RG. nº 2.436.939, CPF nº 069.374.388-34 e ANA MARIA ALMINANA MOREIRA, brasileira, casada, contabilista, RG.nº 2.991.882-0, CPF nº 161.520.728-75, deram em locação à CARLOS DONIZETE DE FREITAS-EPP, já qualificada, o imóvel situado na Rua Gertrudes de Lima, nºs 284 e 286, nesta cidade, pelo prazo de 36 meses, com início em 22/06/2005 e término em 21/06/2008, sendo de R\$4.000,00 o valor do aluguel inicial, com as demais condições constantes do título, microfilmado nesta data, recebendo os locadores em caução dos proprietários, o imóvel objeto da matrícula.-

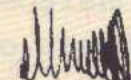

GILSON HUMBERTO GUERRA
Escrevente

Av. 15, aos 20 de abril de 2.010

Título prenotado sob nº. 305497 aos 31 de Março de 2010.

Cancelamento de Caução

Por Instrumento Particular de 08 de Março de 2010, CARLOS NARCY DA SILVA MELLO, autorizou o cancelamento da caução referida na averbação 12 da presente matrícula.-


Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av. 16, aos 08 de dezembro de 2.010

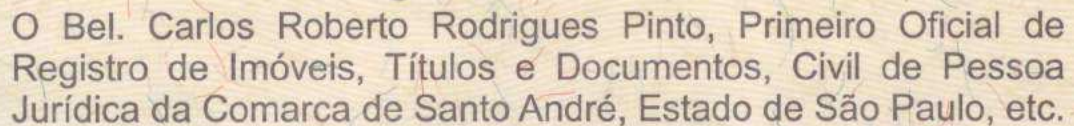
Título prenotado sob nº. 314892 aos 19 de novembro de 2.010.

Cancelamento de Caução

Por instrumento particular de 18 de novembro de 2.010, CEZAR MOREIRA FILHO e ANA MARIA ALMINANA MOREIRA autorizaram o cancelamento da caução averbada

...continua na ficha 4...

fls. 203



**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ**

Santo André, 08 de dezembro de 2.010
...continuação da ficha 3...

Liun

Angelo
mento Pacolla - E.

...continua no verso...



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 2300537
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 75100000127COe24011724

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 11.285.124, DE PROPRIEDADE DE CARLOS DONIZETI DE FREITAS, CONSTITUÍDO PELO LOTE P 26 DA QUADRA 4 LOTEAMENTO ACLIMACAO JD SITUADO A RUA JOAQUIM MURTINHO, 174 SANTO ANDRÉ 09170-740 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE JANEIRO DE 2020.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	143,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	141,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	8.970,03	37.051,61
VALOR VENAL PRÉDIO	28.419,81	117.390,87
VALOR VENAL TOTAL	37.389,84	154.442,47

FMP EM 2020 = R\$ 4,1306

SANTO ANDRÉ, 27 DE JANEIRO DE 2020

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 17:23:55



FOTO DO IMÓVEL AVALIADO



FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO



FOTO DO IMÓVEL AVALIADO



IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOAQUIM MURTINHO, 238 – JARDIM ACLIMAÇÃO – SANTO ANDRÉ – SP, UTILIZADA PARA A COMPARAÇÃO.



**IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOAQUIM MURTINHO, 266 – JARDIM
ACLIÇÃO – SANTO ANDRÉ – SP, UTILIZADA PARA A COMPARAÇÃO.**



IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA HENRIQUE DIAS, 31 – JARDIM ACLIMAÇÃO – SANTO ANDRÉ – SP, UTILIZADA PARA A COMPARAÇÃO.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

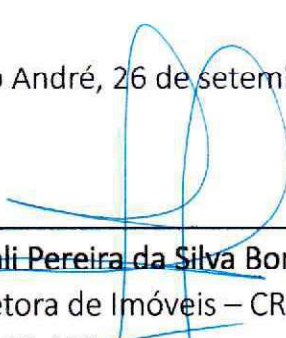
Pela presente, declaro, para os devidos fins e a quem possa interessar, que compareci à Rua Joaquim Murtinho, 174, Santo André – SP, CEP 09170-740, imóvel cadastrado na Prefeitura sob o nº 11.285.124, com a finalidade de proceder à visando determinar seu valor de mercado.

Para tanto, utilizei o método mais comumente empregado: o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, aliado à aplicação de uma alíquota sobre o valor do imóvel. Os critérios de avaliação consideraram a localização, dimensões, idade e estado de conservação do imóvel, bem como a infraestrutura local, acessibilidade e potencial de valorização futura.

Concluí que o valor de mercado atual de R\$ 352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais).

E, para que produza os efeitos legais e jurídicos cabíveis, eu, **MAGALI PEREIRA DA SILVA BONFIM**, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região sob nº 42.589 e registrada no CNAI sob nº 20.429, assino e certifico esta avaliação, elaborada em conformidade com o art. 3º da Lei nº 6.530/78.

Santo André, 26 de setembro de 2025



Magali Pereira da Silva Bonfim

Corretora de Imóveis – CRECI/SP 42.589

CNAI 20.429

Projeto Casa Imóveis Ltda.

CRECI – 18.438-J

Magali P. da Silva Bonfim

CRECI – F 42589

CPF: 054.248.118-92

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Endereço: Rua Joaquim Murtinho, nº 174 – Jardim Aclimação - Santo André/SP
– CEP 09170-740

Pela presente, declaro, para os devidos fins e a quem possa interessar, que compareci ao imóvel acima descrito com o objetivo de proceder à avaliação para venda de um SOBRADO RESIDENCIAL.

Para a referida análise, foi considerado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS**, concluindo-se que o valor de mercado atual é de **R\$ 365.000,00 (Trezentos e Sessenta e Cinco mil reais)**.

E, para que produza os efeitos legais e jurídicos, eu, **MARIANA LAÍS FERREIRA, corretora de imóveis**, inscrita no **CRECI nº 284475**, com registro junto ao **CNAI nº 49830**, assino e certifico a presente avaliação, elaborada nos termos do art. 3º da Lei nº 6.530/78.

Santo André, 18 de Setembro de 2025.



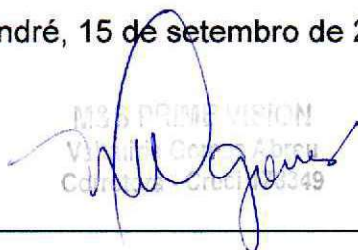
M&S PRIMENEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS | CRECI J 26.536
www.msprime.com.brcontato@msprime.com.br
(11) 4992.0110 - (11) 4451.5437
WhatsApp: (11) 97056.7977Rua das Hortências, 560
Jardim do Estádio
Santo André, SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Pela presente declaro para os devidos fins e a quem possa interessar, que compareci no imóvel localizado na **Rua Joaquim Murtinho nº. 174 – Jardim Aclimação – Santo André/SP. Cep.09170740**, cadastrado junto a Prefeitura com número de inscrição **11.285.124**, sendo um imóvel com 143,00m² de terreno e 141,00m² de área construída, a fim de proceder a avaliação para fins de comercialização imobiliária para venda, tendo concluído que o valor de mercado, com base nos métodos de avaliação adotados, nas características do imóvel, estima-se que o valor de mercado da propriedade se encontra na faixa de **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**, onde levou-se em consideração a metragem de terreno, tipo e tempo de construção e principalmente a localidade.

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu **VALQUÍRIA GOMES ABREU**, corretora de imóveis, inscrita no Creci da 2ª Região sob nº **178349F**, assino e certifico esta avaliação, que foi elaborada de acordo com o Art. 3º da Lei 6.530/78.

Santo André, 15 de setembro de 2025.



VALQUÍRIA GOMES ABREU