

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Conforme solicitação de M. BRAGION & CIA LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 53.391.348/0001-13, NIRE 35202839990, sediada na Rua João Romeiro, nº. 93, Casa Verde, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP. 02545-030, procedemos a análise para a devida avaliação do imóvel abaixo descrito, com a seguinte características:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um prédio industrial com área construída de 7.510,35 m² em terreno medindo 17.887,00m².

2. LOCALIZAÇÃO:

- **TIPO DO IMÓVEL:** comercial/industrial
- **ENDEREÇO:** Rodovia Armando Sales-SP-228, na altura do Km 34 da Rodovia Régis Bittencourt/BR 116, bairro do Potuverá-Itapecerica da Serra-SP.

3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

- Inscrição na Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra: 23433-43-02-0001-00-000-01.
- Matrícula 106.670 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra:

Página 1 de 7

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

matrícula

106.670

folha

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

kap. da Serra. 20 de setembro de 2004

IMÓVEL: Um prédio situado na Rodovia Armando Sales-SP-228, com a área construída de 2.668,00m² e seu respectivo terreno, na altura do Km 34 da Rodovia Régis Bittencourt/BR-116, sentido São Paulo - Curitiba, distante 150,80ms da confluência da Rodovia Régis Bittencourt/BR-116, com a Rodovia Armando Sales-SP-228, do lado direito, com a área de 17.887,00m², em zona urbana, no Bairro Potuverá, no Distrito, município e Comarca de Itapequerica da Serra, que assim se descreve: mede 63,00ms de frente para a referida estrada em linha reta, por 123,50m da frente aos fundos, de um lado, o direito, de quem da referida estrada olha para o imóvel, confinando com Guilherme Rigo; 200,00m da frente aos fundos, em um lado, o esquerdo, de quem, da referida estrada olha para o imóvel, confinando com Hans Eger e sua mulher; e, 126,20ms nos fundos, confrontando com Eduardo Abas. CADASTRO N.º 2.1433-43-02-0001-00-000.

PROPRIETÁRIA: MARTHA EGER, brasileira, separada consensualmente, do lar, RG. n.º 1.288.286-sp e CIC. 873.380.928-34, domiciliada na Rua XV de novembro, n.º 990, apto. 52, Itapequerica da Serra.

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.º 05/34.932 deste Registro de Imóveis, feito em 07 de agosto de 1997.

DIOMAR DA CRUZ SANTANA
ESCREVENTE

R.01/106.670 em 20 de setembro de 2004 - ARREMATACÃO
Conforme carta de arrematação expedida pelo 1º Ofício Judicial local, em 21 de junho de 2004, aditada em 17 de setembro de 2004, expedida nos autos da Carta Precatório n.º 220/90 (oriunda da 22ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, referente aos autos da ação Ordinária, (processo n.º 172/87), movida por Massa Falida de Alumina Estruturas de Alumínio S/A, contra Hans Eger e Martha Eger, o imóvel foi arrematado por sentença proferida em 28 de fevereiro de

(VIDE VERSO)

1000 (Data: 07/2003)

Verificação digitalizada pelo Centro Registral de São Paulo em 07/09/2020 às 17:11:24

Página 2 de 7

matrícula
106.670folha
01

2901, da qual não houve recurso, para LUIZ TAKAMATSU, brasileiro, advogado, RG. n.º 3.545.647-sp e CPF. n.º 359.740.018-34, casado sob o regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77 com ELAINE MARIA MESQUITA PEREIRA TAKAMATSU ou ELAINE MARIA MESQUITA PEREIRA, brasileira, professoras, RG. n.º 9.328.024-sp e CPF. n.º 099.984.218-88, domiciliados na Rua dos Ingleses, n.º 454, 4º andar, Bela Vista, São Paulo, num valor de R\$ 831.612,69. Eu, João Victor, registrei. Emolumentos R\$ 1.344,17 - Guia 176/2004 - Protocolo n.º 201.673.

AV.02/106.670 em 25 de outubro de 2004

Conforme escritura de 22 de outubro de 2004 do 1º Tabelião de Notas local, livro n.º 424, fls. 632, o recibo de imposto do ano de 2004, expedido pela Prefeitura Municipal de Itapeverica da Serra, o imóvel retro matriculado está cadastrado atualmente sob o n.º 23433-43-02-0001-00-000-01.- Eu, João Victor, Marco Antonio de Moraes, escrevente averbel.- Emolumentos R\$ 7,81 - Guia 155/2004 - Protocolo n.º 202.213.

R.03/106.670 em 25 de outubro de 2004 - VENDA E COMPRA =

Pela escritura retro acima referida, LUIZ TAKAMATSU e sua mulher ELAINE MARIA MESQUITA PEREIRA TAKAMATSU, venderam UMA PARTE IDEAL DE 25% do imóvel retro matriculado para LUIZ RUBENS SOARES, brasileiro, divorciado, ~~comparto~~, RG n.º 3.026.798-sp e CPF n.º 151.818.478-20, domiciliado na Rua Adolfo Pinheiro, n.º 65, apto. 02, Itapeverica da Serra, pelo valor de R\$ 132.000,00.- Eu, João Victor, registrei.- Emolumentos R\$ 647,84 - Guia 199/2004 - Protocolo n.º 202.213 - Valor Venal R\$ 154.985,84.-

R.04/106.670 em 25 de agosto de 2008 - VENDA E COMPRA

Pela escritura de 21 de agosto de 2008 do 1º Tabelião de Notas local, livro 478, fls 255, LUIZ TAKAMATSU e sua mulher ELAINE MARIA MESQUITA PEREIRA TAKAMATSU, e LUIZ RUBENS SOARES, (VIDE FICHA 02)

Este documento é uma cópia digitalizada do original assinado digitalmente por JOAO VICTOR VIORE CECON. Para acessar os autos processuais, acesse o link: <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>

169
A.
**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

matrícula

106.670

folha

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra

25 de agosto de 2008

venderam o imóvel retro matriculado para SUPORTENGE - INDUSTRIA E COMÉRCIO DE SUPORTES METÁLICOS E REPRESENTAÇÃO LTDA, com sede na Estrada José Cintra, nº 690, Bairro Potuverá, Itapequerica da Serra, CNPJ/MF.07.978.396/0001-95, pelo valor de R\$1.400.000,00. Eu, Antônio Diomar da Cruz Santana, escrevente registrei. Emolumentos R\$1.601,38 - Guia 161/2008 - Protocolo nº 252.353.

AV.05/106.670 em 29 de setembro de 2010 -

Conforme requerimento datado de 15 de setembro de 2010, feito por Suportenge - Indústria e Comércio de Suportes Metálicos Ltda, e instrumento particular de alteração de contrato social, datado de 17 de abril de 2009, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 27 de abril de 2009, sob o nº 106.798/09-1, SUPORTENGE INDUSTRIA E COMÉRCIO DE SUPORTES METÁLICOS E REPRESENTAÇÃO LTDA, teve a sua razão social alterada para SUPORTENGE - INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METÁLICOS LTDA. Eu, Antônio Diomar da Cruz Santana, averbei. Emolumentos R\$10,26 - Guia 183/2010 - protocolo nº 751.421.

AV.06/106.670 em 29 de setembro de 2010 -

Conforme requerimento acima referido, e Acórdão nº 213/10- SMAGU, expedido pela Prefeitura Municipal de Itapequerica da Serra, em 18 de agosto de 2010, foi demolida uma área de 373,15m² do prédio constante da matrícula retro o qual possuía a área construída de 2.668,00m², totalizando atualmente a área construída de 2.294,85m², sendo que fica arquivada neste Registro de Imóveis, na pasta 45 sob o nº 8909 a certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e as de terceiros, sob o nº 185402010-21028030, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, em 27 de setembro de 2010, referente a área demolida de 373,15m². Eu, Antônio Diomar da Cruz Santana, averbei. Emolumentos R\$10,26 - Guia 183/2010 - Protocolo nº 251.421.

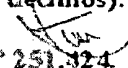
(VIDE VERSO)

Validação digitalizada pelo Conselho Nacional de Registro de Imóveis - CNRI, em 12/08/2010 às 17:13:31

106.670

02

AV.07/106.670 em 29 de setembro de 2010 –

Conforme requerimento datado de 15 de setembro de 2010, feito por Suportange – Industria e Comercio de Suportes Metálicos Ltda, o imóvel retro matriculado, de propriedade da mesma, fica vinculado ao projeto de reforma com acréscimo de área para uso industrial/comercial, com área total construída de 7.510,35m², sendo 2.294,85m² existente a conservar e 5.215,50m² a construir, 373,15m² a demolir e área permeável com 3.678,63m², constante do Processo SMA nº 4.898/09 da Secretaria do Meio Ambiente de São Paulo, conforme faz prova a Declaração por Vinculação nº DV/72/00012/10, expedida pela referida Secretaria, em 16 de junho de 2010, sendo que para as finalidades da Legislação da Proteção aos Mananciais Metropolitanos, não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela CETESB- Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. De acordo com a Lei Estadual da APRM-G nº 12.233/06 e o Decreto Estadual nº 51.686/07, deve-se registrar que este imóvel está inserido na Área de Ocupação Dirigida- AOD, numa subárea denominada Subárea Especial Corredor – SEC, área destinada, preferencialmente, a empreendimentos comerciais e de serviços de âmbito regional e a instalação ou ampliação de indústrias, cujos usos são disciplinados pela legislação municipal de uso e ocupação do solo. Constituem parâmetros urbanísticos e restrições de Subárea Especial Corredor – SEC:- o coeficiente de aproveitamento máximo de 1 (um); - o índice de impermeabilização máximo de 0,8 (oito décimos); - o lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados). Eu,  averbei. Emolumentos R\$.10,26 – Guia 183/2010 – protocolo nº 251.324

AV.08/106.670 em 14 de março de 2014 –

Conforme escritura de 26 de fevereiro de 2014 do 1º Tabelião de Notas local, livro 564, fls. 116, e Instrumento particular de alteração e consolidação de contrato social datado de 27 de junho de 2012, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo

Página 5 de 7

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL CNJ nº.12.074-1 REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula
106.670fórmula
03

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itapeçica Serra

14 de março de 2014

JUCESP, em 12 de julho de 2012, sob o nº 297.490/12-6, verificou-se que SUPORTENGE - INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METÁLICOS LTDA teve a sua razão social alterada para SUPORTENGE - INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METÁLICOS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA. Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente averbel. Guia 50/2014 - Protocolo nº 270.548 - em 12 de março de 2014 -

R.09/106.670 em 14 de março de 2014 - VENDA E COMPRA

Pela escritura referida na averbação nº 08/106.670, SUPORTENGE - INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METÁLICOS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA, vendeu a PARTE IDEAL correspondente a 65% do imóvel retro matriculado para SOARES ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/S LTDA, com sede na Rua Juvenil Gulem de Castro, nº 33, Centro, Itapeçica da Serra, CNPJ/ME nº 01.000.265/0001-52, pelo valor de R\$1.500.000,00, sendo que consta da referida escritura que a vendedora apresentou as certidões negativas de débitos do INSS e da Receita Federal, arquivadas no referido Tabelião. Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente averbel. Valor base R\$2.713.172,26 Guia 50/2014 - Protocolo nº 270.548 - em 12 de março de 2014 -

AV.10/106.670 em 14 de setembro de 2015 -

Conforme ofício SDC nº 99/2015 expedido pelo Poder Judiciário Federal - Justiça do Trabalho - 2ª Região - Secretaria de Dissídios Coletivos - SP, em 28 de agosto de 2015, extraído dos autos (processo nº TRT/SP DCG nº 1001203-76.2015.5.2.0000-PJE), tendo como suscitante: SUPORTENGE - INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METÁLICOS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA e Suscitado: SINDICATO DOS METALURGICOS OSASCO E REGIÃO, verifica-se que o imóvel retro matriculado fica gravado com a cláusula de INDISPONIBILIDADE. Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente averbel. Guia 171/2015 - Protocolo nº 276.712 - em 02 de setembro de 2015 -

SITUAÇÃO DE MERCADO:

Considerando:

Página 6 de 7

Ser um imóvel bem localizado, as margens da Rodovia Régis Bittencourt (BR 116), uma das principais rodovias do país, ter fácil acesso ao Rodoanel, alto fluxo de veículos.

4. DA CONCLUSÃO DOS VALORES

Esta avaliação foi elaborada pela equipe da Scorsatto Empreendimentos Imobiliários., através do método comparativo de dados, comparado com imóveis de características parecidas e na mesma região, conclui-se que o valor do imóvel para venda é de R\$ 13.000.000,00 (Treze milhões de reais), com uma margem de 10% (dez por cento) de variação conforme resolução do nosso Sindicato de corretores de imóveis do estado de São Paulo CRECI, esta avaliação foi feita através de fotos e imagens fornecidas pelo google, considerando os dados da matrícula 106.670 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra, informada pelo solicitante, salientamos que não tivemos acesso ao interior do imóvel e que, para uma avaliação mais precisa é recomendável que tenhamos acesso, deste modo poderemos verificar maiores detalhes e precificar melhor o imóvel

E por ser verdade firmo o presente.

Itapequerica da Serra/04 de Junho de 2020.

SCORSATTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

CRECI/34.643-J

CNPJ: 08.992.187/0001-69

215
24

Solicitante: M. BRAGION & CIA LTDA

Endereço: Rua João Romeiro, nº 93 - Casa Verde - S.Paulo/SP

CNPJ: 53.391.348/0001-13

AVALIAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL

End.: Rodovia Armando Sales - SP 228, altura do KM 34 Rod. Régis Bittencourt - BR 116 - Itapecerica da Serra/SP

Matrícula: 106.670 - Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra

Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra: 23433-43-02-0001-00-000.

IMÓVEL INDUSTRIAL

Localização:

Via pavimentada, como toda infraestrutura, de fácil acesso a Rodovia Régis Bittencourt - BR 116, região privilegiada com grande concentração de Indústrias, empresas de logísticas, e comércio em geral.

Construção:

Área total = 7.510 m²

Prédio Comercial com aproximadamente 2.300m² de construção em alvenaria;

PÁG01

Galpão Industrial com aproximadamente 5.200m² de construção em estrutura e cobertura metálica.

Terreno:

Área total: 17.887m²

Terreno em leve aclive, em localização estratégica, bem aproveitável.

☐ VALOR ESTIMADO PARA VENDA R\$.12.500.000,00(doze milhões e quinhentos mil reais).

☐

São Paulo, 22 de novembro de 2.022.

55 402 564/0001/42

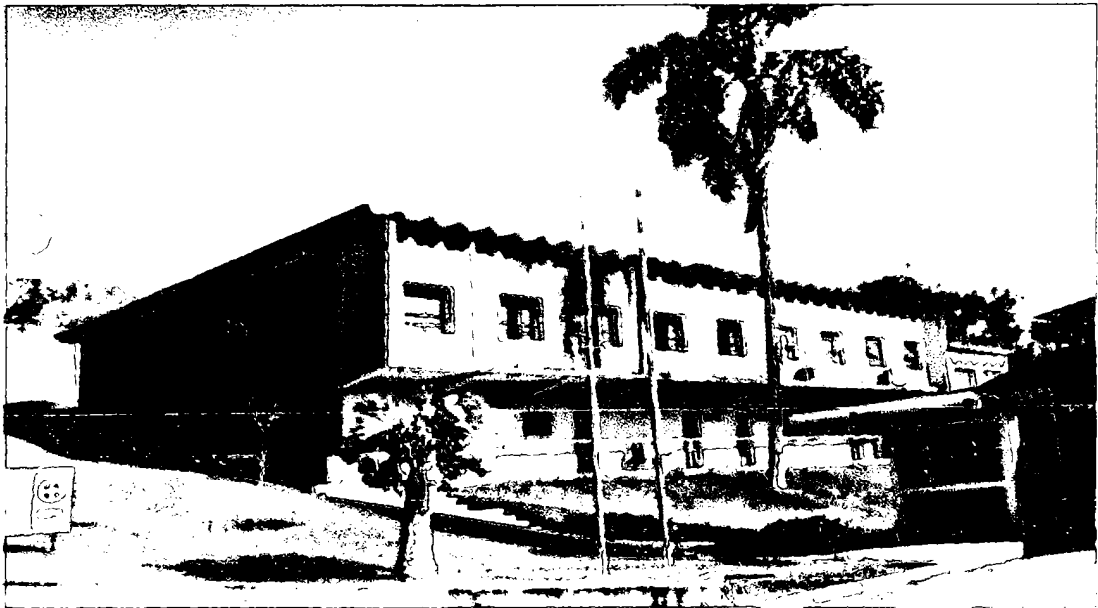
INHAÚMA Imóveis Ltda.

☐

☐

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Imóvel Avaliando: Rodovia Armando Salles, SP-228, altura do Km 34 da Rodovia
Rois Bittencourt - BR116, Bairro de Potuverá – Itapeperica da Serra - SP
Finalidade do Parecer: Determinação do Valor Mercadológico de Venda
Interessada: **M. BRAGION & Cia Ltda**
Corretor de Imóveis: Gerson Russo - 170097 - F
Número deste Parecer: 002GR/2022
Data deste Parecer: 24/11/2022

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	2
2. FINALIDADE	2
3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	3
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	4

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
11. CONFRONTAÇÕES	6
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	6
13. VISTA AÉREA	7
14. METODOLOGIA UTILIZADA	8
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	9
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	9
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	9
15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	10
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	10
16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	11
16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	12
16.3. RESULTADO AUFERIDO	12
17. NOTAS	12
18. CONCLUSÃO	13
19. ANEXOS	14
19.1 MATRÍCULA DO IMÓVEL	14/15/16
20.0 CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTES PARECER	17/18

01. SOLICITANTE

M. BRAGON & Cia Ltda, Sociedade Empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.391.348/0001-13, sediada à Rua João Romeiro, 93 – Bairro Casa Verde - São Paulo - SP – CEP 02545-030.

02. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA de: 01 (HUM) Prédio Industrial sito à Rodovia Armando Salles, SP-228, altura do Km 34 da Rodovia Régis Bittencourt, BR-116, Bairro de Potuverá – Itapecerica da Serra – SP de propriedade de SUPORTENGE IND. e COM. DE SUPORTES METÁLICOS e SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA inscrito no CNPJ/MF sob o número 07.978.396/0001-95, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 106.670 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Itapecerica da Serra como contribuinte municipal nº 23433-43-02-0001-00-000-01.

03. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM-GR002/2022

04. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que "Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente", e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que "A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis".

05. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral:

"Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos;

Parte 3: Imóveis Rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações de Bens Industriais em geral;

Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais;

Parte 7: Patrimônio Histórico;

procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

06. ABREVIATURAS

A. T. T - Área Total do Terreno
 A. T.C - Área Total Construída
 A.C - Idade aparente da Construção
 ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
 Art. - Artigo
 AT - Área do Terreno
 C.m² - Custo por Metro Quadrado
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
 CRECISP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
 DTC - Depreciação por Tempo de Construção
 IA - Imóvel Avaliando
 IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano.
 m² - Metro Quadrado
 MG - Média Geral
 NBR - Normas Brasileiras
 PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
 R - Referenciais
 R. F. D - Resultado do Fator de Depreciação.
 T - Total Geral
 V. G.V ou V. G.L - Valor Global da Venda ou Locação
 V.L - Valor da Locação
 V.M - Valor Médio
 V.V - Valor de Venda

07. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de SUPORTENGE IND. e COM. DE SUPORTES METÁLICOS e SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA, está localizado à Rodovia Armando Salles, SP-228, altura do Km 34 da Rodovia Régis Bittencourt, BR-116, Bairro de Potuverá – Itapecerica da Serra – SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 106.670 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, nos seguintes termos:

"01 (HUM) Prédio situado na Rodovia Armando Salles – SP-228, com a área construída de 2.668,00 m² e seu respectivo terreno, na altura do Km 34 da Rodovia Régis Bittencourt/BR-116, sentido São Paulo – Curitiba, distante 150,80 m da confluência da Rodovia Régis Bittencourt com Rodovia

17.887,00 m², em zona urbana, no Bairro Potuverá, no distrito, Município e Comarca de Itapeceirica da Serra, que assim se descreve: mede 63,00m de frente para a referida estrada em linha reta, 188,50 m da frente aos fundos, de um lado, o direito, de quem a referida estrada olha para o imóvel, confinando com Guilherme Rigo; 200,00 m da frente aos fundos, em um lado, o esquerdo, de quem, da referida estrada olha para o imóvel, confinando com Hans Eger; e, 126,20 m nos fundos, confrontando com Eduardo Abas”.

08. VISTORIA

O imóvel não pode ser vistoriado "in Loco" por este subscrito, não sendo analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

09. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno		Sobre a Edificação	
Frente	63 m	Posição em Relação à Rua Elevada	
Orientação	Cardeal Norte	Quantidade de Blocos	02 Blocos
Extensão	200 m	Quantidade de Andares	02 Andares
		Entrada Social de Pedestre 01 Entrada	
		Entrada de Veículo 01 Entrada	
		Portaria 01 Entrada	

09.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de topo via Google

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Sobre a Região

Infraestrutura de Serviços Públicos

Flovia Pavimentada

11. CONFRONTAÇÕES

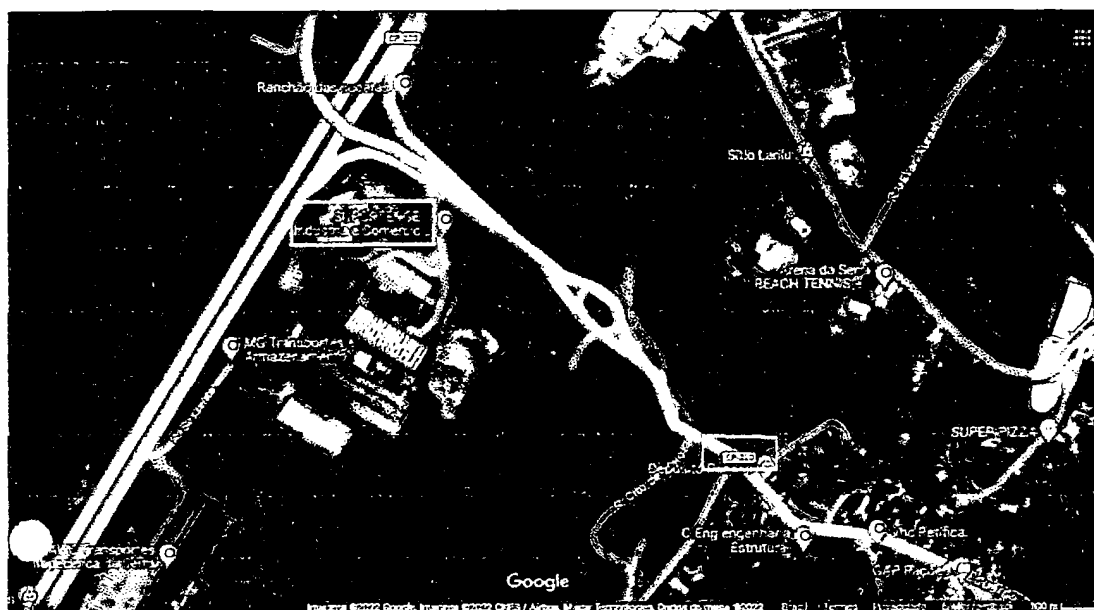
A descrição exata e suas confrontações estão exatamente caracterizadas na Matrícula de nº 106.670 do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Itapequerica da Serra - SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

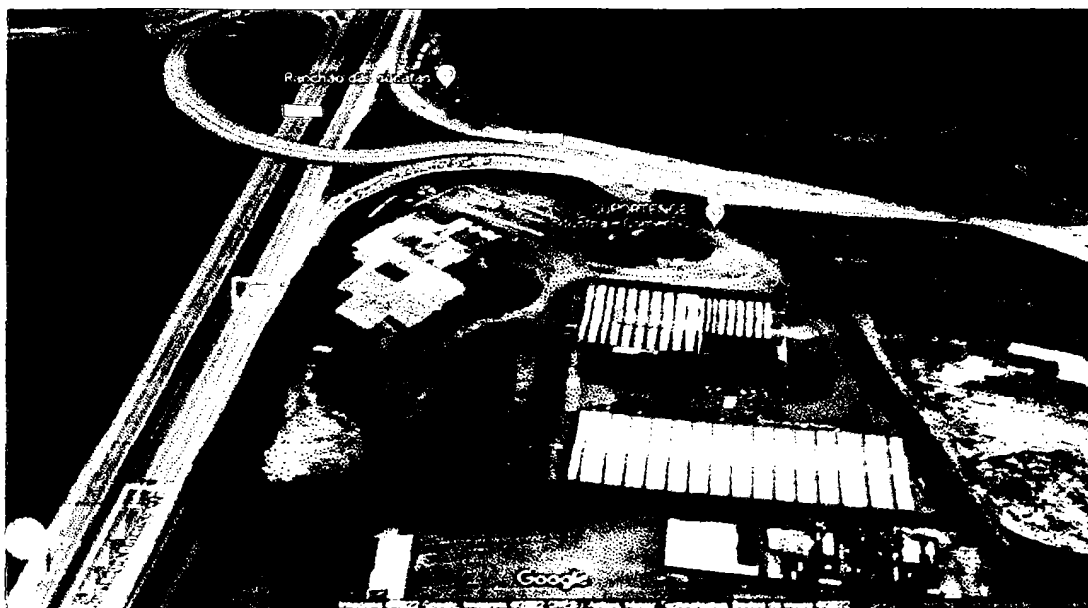
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Mapa da Região

13. VISTA AÉREA





14. 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 e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, 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, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

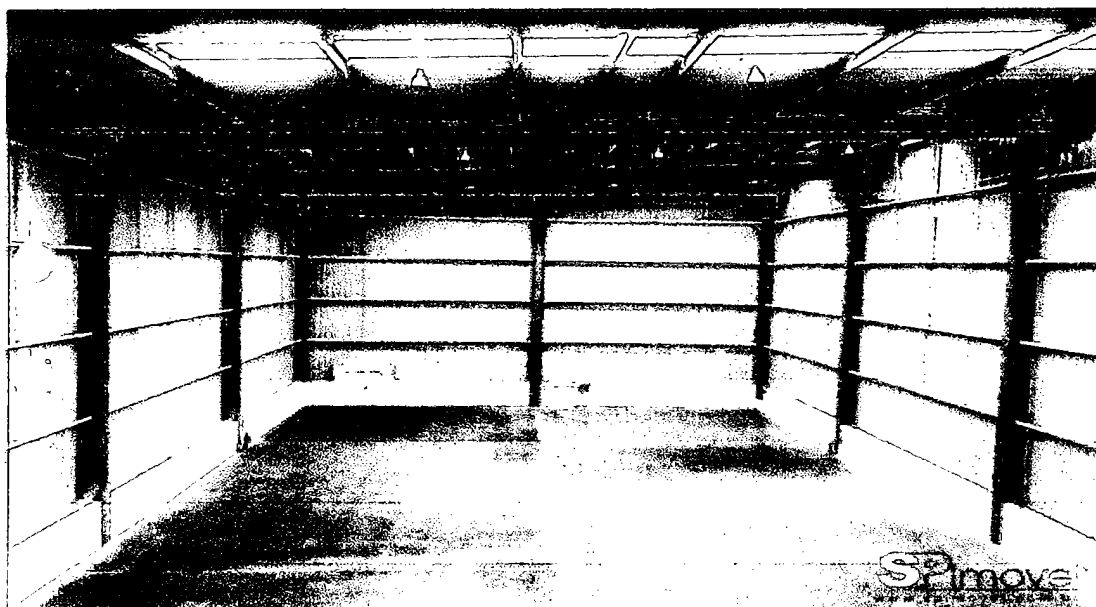
A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$12.766.000,00 – 10.472,00 m² - 12 anos Imóvel à venda na
ZN Imóveis Tel. 11 93045-0044

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$5.851.000,00 – 1.543,00m² - 01 ano Imóvel à venda na
Symetrya Emp. Ltda Tel. 11 94709-4799

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$5.585.000,00 – 3.000,00m² - 05 anos Imóvel Venda na ZN
Imóveis Tel. 11 99707-6909

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos Preços do Tipo Oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que "Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações."), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{\text{Valor Anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator Redutor de Negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de Mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área Construída (m²)”.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta a média do valor do metro quadrado referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIADOS

R E F	Endereço	Área Construída m ²	Fonte de Pesquisa	Valor de Venda	Idade do Imóvel	Fator Redutor de Negociação 5%	Valor de Mercado m ²
R1	R. Santa Maria, 565	10.472,00	anúncio	12.766.000,00	12	638.250,00	1.158,00
R2	R. Santa Clara, 764	2.543,00	anúncio	5.851.000,00	novo	292.550,00	2.185,00
R3	R. Boa Vista, 73	3.000,00	anúncio	5.585.000,00	05	279.250,00	1.768,58
R4	Rod. Armando Salles SP-228	7.510,35	atual	13.000.000,00	25		1.730,94
Média Valor/m ²						R\$/m ² : R\$1.710,63	

16.2. Quanto a Idade dos Imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se fossem

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator Ross Heideck}}{100} \right)$$

100

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{(\text{Valor do Imóvel})}{(100 - \text{fator Ross Heideck})}$$

100

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade Percentual de Vida do Imóvel} = \frac{\text{Idade do Imóvel} \times \text{Vida Útil}}{100}$$

100

Vida Útil

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

ENDEREÇO: Rod. Armando Salles SP-228, altura da Km 34 da Rod. Régis Bittencourt – BR-116 – Bairro do Potuverá - Itapecerica da Serra - SP

TERRENO (m²): 17.887,00

CONSTRUÇÃO (m²): 7.510,35

IDADE DO IA (anos): 25

16.3. Resultado Auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:

R\$ 12.847.430.02

17. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos que influenciam o acréscimo do valor do imóvel, pela característica de seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

18. CONCLUSÃO

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.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 12.847.430.02

(Doze Milhões, Oitocentos e Quarenta e Sete Mil, Quatrocentos e Trinta Reais e Dois Centavos).

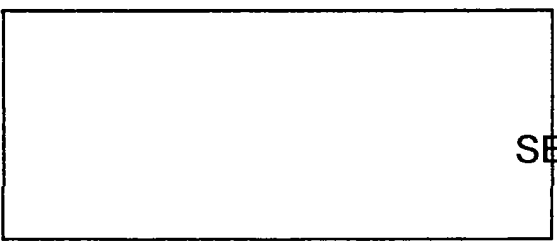
30
852275

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário. Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente



CERTIFICADOR



SELO

GERSON RUSSO
CRECISP – 170097-F

19. ANEXOS

○

○

ANEXO V

COFECI
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Gerson Russo, CPF nº 85703503391, RG nº 7267075-3 SSP/SP, CRECI nº 170097, Endereço: R Cons. Moreira de Barros 2939 Apto 101 Lazzaro Paulista, São Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Utilizado tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: M. BRAGION & CIA LTDA

SÃO PAULO-SP, 24 de Novembro de 2022

Assinatura do responsável

Espace reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 034429



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 034429, 24 de Novembro de 2022

ficha 1 verso

fls. 272
272

AVISO Nº 2 REGISTRO
CÓPIA

REGISTRO DE IMÓVEIS

106.670 02

26 de agosto de 2010

conferência e lavrar o livro matriculado para SUPORTESE INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METALICOS E REPRESENTACAO LTDA, com sede em Estrada José Carlos, nº 890, Bairro Potavara, Freguesia de Curitiba, CEP 13.047-077, inscrita no CNPJ nº 06.908.000/0001-01, pelo valor de R\$ 1.433.823,00. E, Visto, a Declaração da Cruz Southern, sobre esta matrícula. Fundamentos R\$ 1.433,82 - Cota 144/2008 - Protocolo nº 2.72.353.

AV 05/106.670 em 19 de setembro de 2010 -
Conferência requerimento datado de 15 de setembro de 2010, feito por Supertec - Indústria e Comércio de Suportes Metálicos Ltda., e Instrumento particular de cessação de contrato social, datado de 17 de maio de 2009, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JCESP, em 27 de abril de 2009, sob o nº 100.783.00-9. SUPORTESE INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METALICOS E REPRESENTACAO LTDA, com sede social alterada para SUPORTESE - INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METALICOS LTDA, E, Visto, a Declaração da Cruz Southern, sobre esta matrícula. Fundamentos R\$ 1.433,82 - Cota 144/2008 - Protocolo nº 151.421.

AV 06/106.670 em 19 de setembro de 2010 -
Conferência requerimento sobre o referido, nº 213.740-624621, expedido pelo Prefeitura Municipal de Ilhabela, em 19 de agosto de 2010, da demolida área de 373,15m² de prédio construído de madeira sobre o qual possui a área construída de 1.403,00m², substituindo a mesma a área construída de 2.204,82m², sendo que fica suplantando sobre o terreno de 1.403,00m², no caso 45 sob o nº 100.783.00-9 e a área construída de 2.204,82m², inscrita no CNPJ nº 06.908.000/0001-01, sob o nº 100.783.00-9, expedido pela Prefeitura Municipal de Ilhabela, em 19 de agosto de 2010, referente a área demolida de 373,15m². E, Visto, a Declaração da Cruz Southern, sobre esta matrícula. Fundamentos R\$ 1.433,82 - Cota 144/2008 - Protocolo nº 151.421.

(VIRE VERSO)

ficha 2

AVISO Nº 2 REGISTRO
CÓPIA

REGISTRO DE IMÓVEIS

106.670 02

26 de agosto de 2010

AV 07/106.670 em 19 de setembro de 2010 -
Conferência requerimento datado de 15 de setembro de 2010, feito por Supertec - Indústria e Comércio de Suportes Metálicos Ltda., e Instrumento particular de cessação de contrato social, datado de 17 de maio de 2009, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JCESP, em 27 de abril de 2009, sob o nº 100.783.00-9. SUPORTESE INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METALICOS E REPRESENTACAO LTDA, com sede social alterada para SUPORTESE - INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METALICOS LTDA, E, Visto, a Declaração da Cruz Southern, sobre esta matrícula. Fundamentos R\$ 1.433,82 - Cota 144/2008 - Protocolo nº 151.421.

AV 08/106.670 em 14 de março de 2011 -
Conferência matrícula de 14 de fevereiro de 2010 de 1º Tabelião de Notas, Livro 144, fls. 114, e Instrumento particular de alteração e consolidação de contrato social datado de 27 de junho de 2009, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JCESP, em 27 de abril de 2009, sob o nº 100.783.00-9. SUPORTESE INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METALICOS E REPRESENTACAO LTDA, com sede social alterada para SUPORTESE - INDUSTRIA E COMERCIO DE SUPORTES METALICOS LTDA, E, Visto, a Declaração da Cruz Southern, sobre esta matrícula. Fundamentos R\$ 1.433,82 - Cota 144/2008 - Protocolo nº 151.421.

ficha 2 verso

33
78

LEGO Nº 2 REGISTRO GERAL **REGISTRO DE IMÓVEIS**
CNPJ: 02.974.000-0
105.670 011
14 de março de 2014

SUPORTE, em 01 de julho de 2013, sob o nº 177.489/13, verificou-se que **SUPORTE - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE SUPORTES METÁLICOS LTDA** tem o seu capital social alterado para **SUPORTE - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE SUPORTES METÁLICOS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA. E.**, inscrita no CNPJ nº 02.974.000-0, inscrita no CNPJ nº 02.974.000-0 em 02 de março de 2014.

RENTES em 04 de março de 2014 - **VENÇA E CIA**
Pela escritura referida em averbação nº 021.047/13, **SUPORTE - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE SUPORTES METÁLICOS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**, com o **PORTE IDEAL** correspondente a 45% do capital social constituído para **VENÇA E CIA**, inscrita no CNPJ nº 02.974.000-0, com sede na Rua Juvenal de Almeida de Azevedo, nº 11, Centro, município de Barra, CEP: 04.000-000, SP, cujo valor de R\$ 1.500.000,00, sendo que consta da referida escritura que a vendadora apresenta as condições negativas de direito de JCM e do Registro Federal, adquiridas no referido Vendedor, E., inscrita no CNPJ nº 02.974.000-0 em 02 de março de 2014.

AV. 101.06.670 em 04 de março de 2014 -
Com base no ofício SDC nº 98.2013 expedido pelo Poder Judiciário Federal - Seção de Trabalho - 1ª Região - Secretaria de Justiça Cidadã - SP, em 28 de agosto de 2013, acerca dos autos (processo nº 177.489/13) do **SUPORTE - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE SUPORTES METÁLICOS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA** e **SINDICATO DOS METALURGICOS OSATO E REGIÃO**, verifica-se que o federal não constituído fica gravado com o ônus de **INDISPONIBILIDADE**, E., inscrita no CNPJ nº 02.974.000-0 em 02 de março de 2014.

ficha 3

20.0 Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: GERSON RUSSO
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI/SP: 170097-F 2ª Região São Paulo - SP
- CNAI: 29.907 São Paulo - SP
- Telefone: (11) 9 9198-8868 WhatsApp
- E-mail: gerson.russo@creci.org.br

• **Formação**

- Curso TTI (Técnico em Transações Imobiliárias) pelo INSTITUTO UNIVERSAL BRASILEIRO - SP
- Curso Fotografia Imobiliária em 05 de Março de 2018, pelo CRECISP
- Curso Perito Judicial em 12 de Julho de 2018, pelo CRECISP
- Curso Prevenção à Lavagem de Dinheiro em 21 de Dezembro de 2018, pelo CRECISP
- Tecnólogo Soldagem - FATEC - São Paulo - SP

• **Experiência**

- Atuo como Corretor de Imóveis desde 16/10/2014, tendo trabalhado em vários Apartamentos, Casas, Terrenos, Salas de Padrão Popular e Médio.
- Atividades exercidas: intermediações e captações em imóveis diversos, Apartamentos, Casas, Salas, Terrenos, Lojas e Galpões Industriais.