Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Identificação do solicitante.

Edifício Condomínio Marrey Junior, titular do CNPJ nº 51.442.374/0001-06, sendo sediado à Praça Antônio Menk, nº 34/38 – Centro – Osasco/SP – CEP: 06093-090



Normativas

Conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

Desígnio do PTAM

A finalidade do presente parecer, é determinar o Valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização, localiza- se Praça Antônio Menk, nº 34/38 – Centro – Osasco/SP – CEP: 06093-090.

Identificação do imóvel.

Vistoria realizada no dia 23 de abril de 2024, acompanhado pelo solicitante, pareceres a arquivos e a diferentes fontes cadastrais, as basais qualidades do imóvel são apresentadas abaixo:

Matrícula e cartório de registro imobiliário.

Matrícula: 60.538

Cartório: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco. Rua: Av. Santo Antônio,1986 – Bela vista, Osasco- SP CEP: 06083-200

Procedimento

Utilizamos o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ", pelo qual o valor de um imóvel é apurado a partir da apreciação técnica do desempenho do mercado imobiliário, concernente a imóveis iguais e assemelhados, de mesma fração e enquadramento.

Definição detalhada do imóvel.

O imóvel é a unidade 113 localizado no 11º andar do Edifício Marrey Junior, na Praça Antônio Menk, n.º 34/38 – Jardim Wilson – Osasco (SP). A ocupação da circunvizinhança formada por imóveis residenciais.

Análise de imóveis colacionado para aplicação do Método Comparativo

Direto de Dados de Mercado.

Assimilação dos imóveis selecionados para compor a manifestação,

apontando as relativas fontes.

Apartamento com 2 quartos à venda em Centro, Osasco por R$ 300.000,00 - QuintoAndar

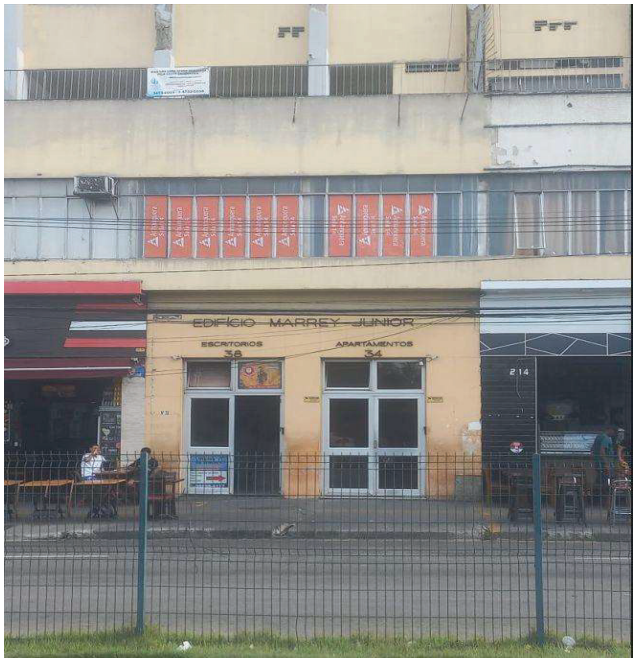
Apartamento com 2 quartos e com cozinha, 99 m² em Centro, Osasco - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)

Apartamento com 2 quartos, 92 m² em Centro, Osasco - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)

Cotação do Valor de Mercado do imóvel avaliado.

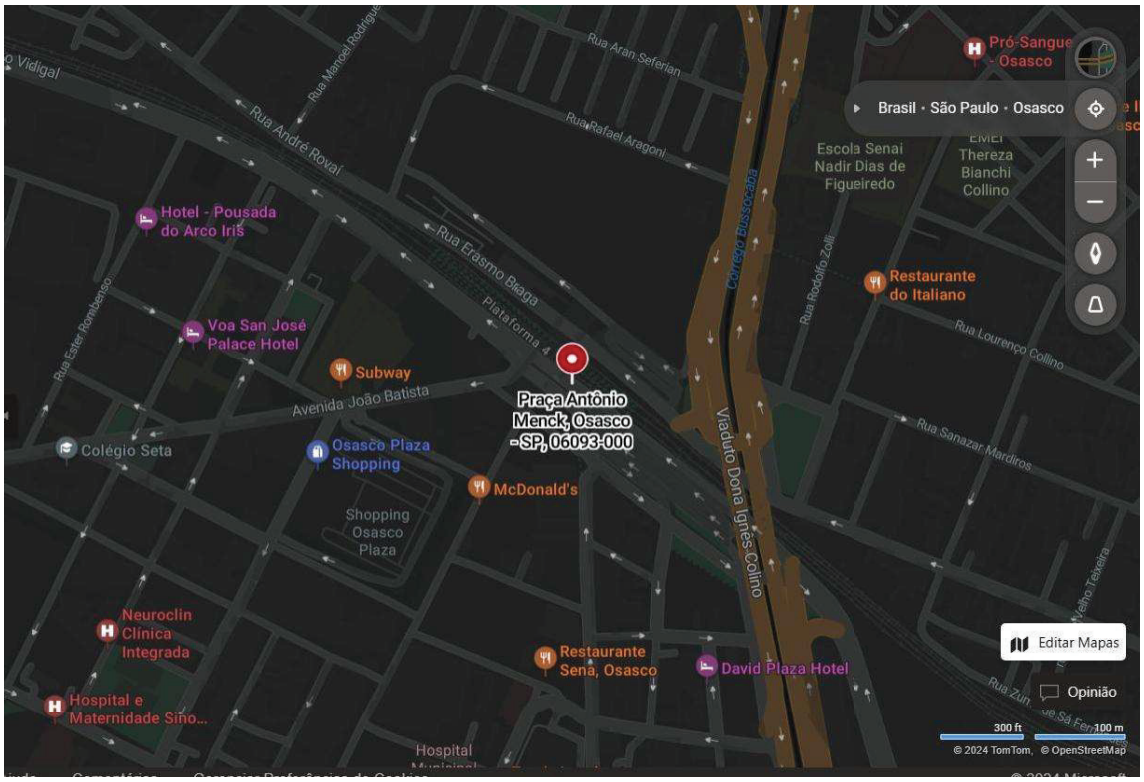
R$377.000,00 (trezentos e setenta e sete mil reais).

Relatório fotográfico.

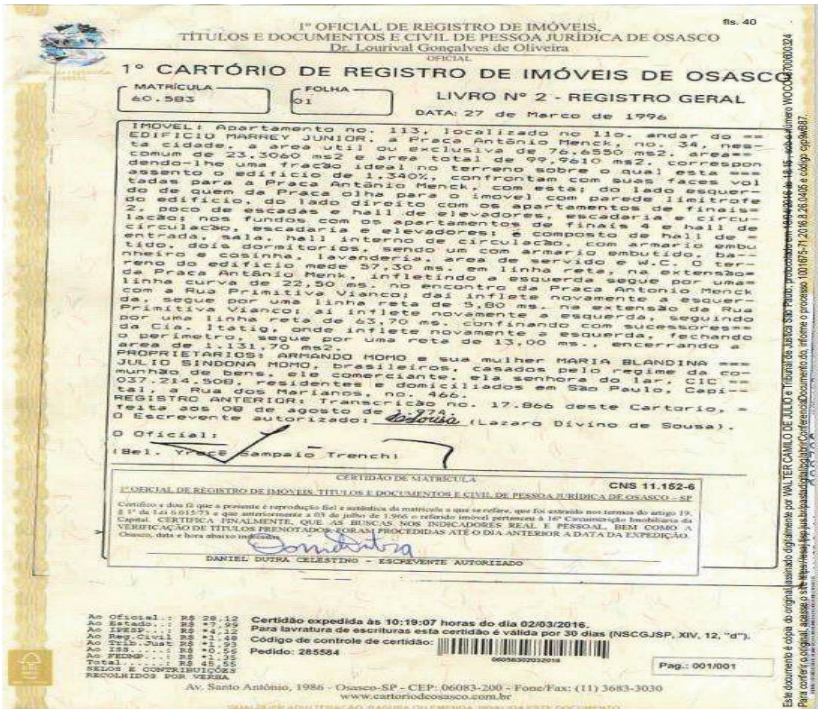




Mapa da localização.



Matricula.



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira

fls. 40

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 60.583 | FOLHA 01 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27 de Março de 1996

IMOVEL: Apartamento no. 113, localizado no 11o. andar do EDIFICIO MARREY JUNIOR, a Praça Antônio Menck, no. 34, nesta cidade, a area util ou exclusiva de 76,6550 ms2, area comum de 23,3060 ms2 e area total de 99,9610 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno sobre o qual esta assentado o edificio de 1,340%, confrontam com suas faces voltadas para a Praça Antônio Menck, com esta; do lado esquerdo de quem da Praça olha para o imovel com parede limitrofe 2, poco de escadas e hall de elevadores, escaderia e circulação nos fundos com os apartamentos de finais 4 e hall de circulação, escadaria e elevadores; e composto de hall de entrada, sala, hall interno de circulação, com armario embutido, dois dormitorios, sendo um com armario embutido, banheiro e cosinha, lavanderia, area de serviço e W.C. O terreno do edificio mede 37,30 ms. em linha reta, na extensão da Praça Antônio Menk, infletindo a esquerda segue por uma linha curva de 22,50 ms. no encontro da Praça Antonio Menck com a Rua Primitiva Vianco; daí infleta novamente a esquerda, segue por uma linha reta de 5,80 ms. na extensão da Rua Primitiva Vianco; ai infleta novamente a esquerda, seguindo por uma linha reta de 63,70 ms. confinando com sucessores da Cia. Itatig, onde infleta novamente a esquerda, fechando o perimetro, segue por uma reta de 13,00 ms., encerrando a area de 1.131,70 ms2.

PROPRIETARIOS: ARMANDO HOMO e sua mulher MARIA BLANDINA JULIO SINDONA HOMO, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele comerciante, ela senhora do lar, CIC nº 037.214.508, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, a Rua dos Marianos, no. 466.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição no. 17.866 deste Cartorio, feita aos 08 de agosto de 1974.

O Escrevente autorizado: (Lazaro Divino de Sousa).

O Oficial:

(Bel. Yrace Campaio Trenchi)

CERTIDÃO DE MATRÍCULA — CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi aberta nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.996 o referido imóvel pertencia à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA PENALMENTE, QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO. Osasco, data e hora abaixo indicadas.

DANIEL DUTRA CELESTINO - ESCREVENTE AUTORIZADO

Ao Oficial.: R$ 28,12
Ao Estado...: R$ 7,95
Ao IPESP....: R$ 4,12
Ao Reg.Civil: R$ 1,48
Ao Trib.Jus.: R$ 1,93
Ao ISS.....: R$ 0,56
Ao PMCMP....: R$ 0,56
Total.....: R$ 45,55
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:19:07 horas do dia 02/03/2016.
Para lavratura de escrituras esta certidão é valida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão:
Pedido: 285584

Pag.: 001/001

Av. Santo Antônio, 1986 - Osasco-SP - CEP: 06083-200 - Fone/Fax: (11) 3683-3030
www.cartoriodeosasco.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VALTER CAMILO DE JULIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/03/2016 às 13:16 , sob o número WOCA17000080324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001675-71.2016.8.26.0405 e código cgp9e687.

Conclusão do PTAM.

Após análises mercadológicas, coleta de opiniões de operantes do ramo imobiliário, vistoria realizada ao imóvel e, apreciação da documentação apresentada que, o VALOR DE MERCADO PARA VENDA A VISTA, do imóvel componente deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), situado na Praça Antônio Menk, nº34/38 centro – Osasco (SP) CEP: 6020-194, apartamento 153 localizado no 15º pavimento.

Observação: Para o valor estipulado foi apreciada uma taxa de variação de 10% (dez por cento) como “campo de arbítrio” conforme previsto na definição do item 3.8 da NBR 14653-1.

E para que produza os seus efeitos legais, eu Renan Rodrigues Pedroso, Avaliador de imóveis assino e certifico esse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, elaborado de acordo com a legislação vigente

O resultado da avaliação PTAM (parecer técnico de avaliação mercadológica), tem Validade de 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão.

Nome: Renan Rodrigues Pedroso

Qualificação: Corretor de imóveis

CRECI: 271672-F SP

Endereço: R Sebastião Tirador Fernandes,135 Presidente Altino, Osasco - SP

Telefone: (11) 91330-2612

E-mail: renanrpedroso@gmail.com

Habilidades Profissionais

Experiência no ramo imobiliário como corretor, desde 2023;

Experiência em Avaliação Imobiliárias desde 2023.

Formação acadêmica

Técnico em Transações imobiliárias;

Perito judicial;

Documentação imobiliária;

Lucro imobiliário;

Prevenção a lavagem de dinheiro.

gov.br Documento assinado digitalmente
RENAN RODRIGUES PEDROSO
Data: 29/04/2024 14:56:06-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Recibo de avaliação

Declaro ter recebido; Condomínio Edifício Marrey Junior, Endereço: Praça Antônio Menk , nº 34/38 – Centro - Osasco, SP. O valor de R$700,00 (Setecentos Reais) pelo laudo imobiliário.

São Paulo, 29 de abril de 2024.

gov.br
Documento assinado digitalmente
RENAN RODRIGUES PEDROSO
Data: 29/04/2024 13:54:13-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

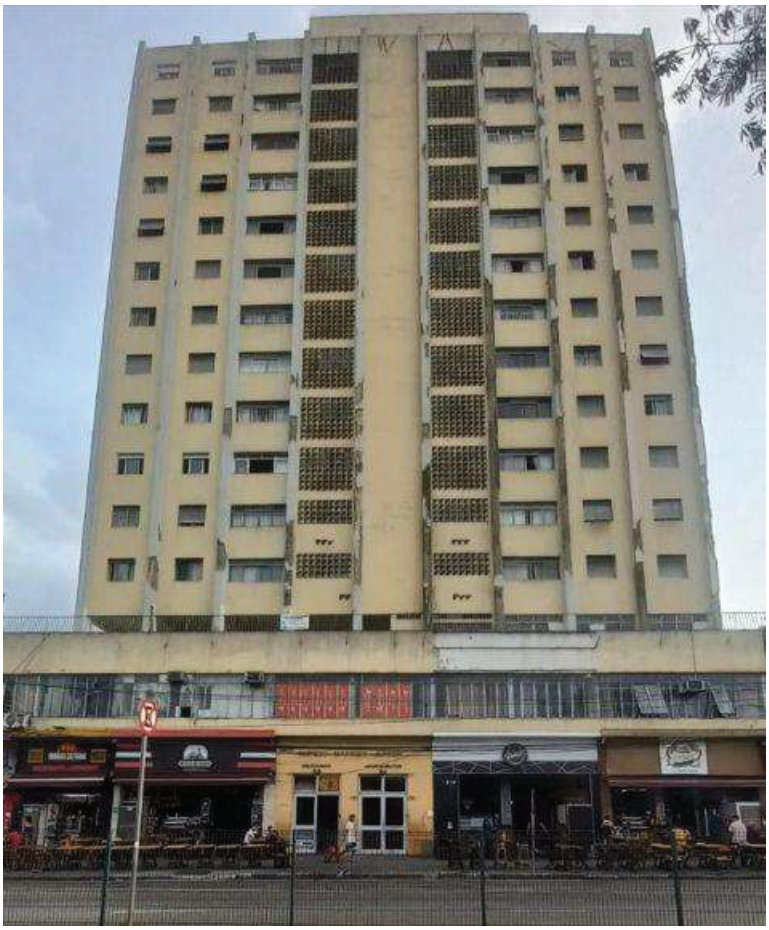
Evento 608

Evento:
JUNTADA SAJ
Data:
30/04/2024 12:16:27
Usuário:
MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -
Processo:
1001675-71.2016.8.26.0405/SP
Sequência Evento:
608

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

1.Identificação do solicitante.

Edifício Condomínio Marrey Junior, titular do CNPJ nº 51.442.374/0001-06, sendo sediado à Praça Antônio Menk, nº 34/38 – Centro – Osasco /SP – CEP: 06093-090.



Finalidade do PTAM

O desígnio do presente parecer, é determinar o Valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização, localiza- Praça Antônio Menk, nº 34/38 – Centro – Osasco /SP – CEP: 06093-090.

Normativas

Este parecer Técnico do presente de Avaliação mercadológica - PTAM – está definido como “Parecer Técnico’’ conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

Procedimento

Foi adotado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado “, por meio de qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadramento no mesmo universo mercadológico.

Identificação e característica do imóvel.

Vistoria efetivada no dia 23 de abril de 2024, acompanhado pelo solicitante, vistas e região circunvizinha, pareceres a arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são apresentadas abaixo:

Número de matrícula e cartório de registro imobiliário.

Matrícula: 60.538

Cartório: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco. Rua: Av. Santo Antônio,1986 – Bela vista, Osasco- SP CEP: 06083-200

Características e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde está localizado o imóvel.

Unidade 113 localizado no 11º andar do Edifício Marrey Junior, na Praça Antônio Menk, n.º 34/38 – Jardim Wilson – Osasco (SP). A ocupação da circunvizinhança formada por imóveis residenciais.

Definição detalhada do imóvel.

APARTAMENTO nº 113 (cento e treze) localizado no 11º pavimento, Edifício denominado como “Marrey Junior” situado na Praça Antônio Menk, nº34/38 Contendo as seguintes áreas: privativa 99,9610 m². 2 dormitórios, 1 banheiro na área dos quartos, sala, cozinha, área de serviço,1 lavabo e hall de entrada, área comum no prédio de 23,3060 m².

Pesquisa de imóveis comparado para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes.

Apartamento com 2 quartos à venda em Centro, Osasco por R$ 300.000,00 - QuintoAndar

Apartamento com 2 quartos e com cozinha, 99 m² em Centro, Osasco - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)

Apartamento com 2 quartos e com cozinha, 99 m² em Centro, Osasco - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)

Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliado.

R$370.000,00 (Trezentos e setenta mil reais)

Conclusão do PTAM

Mediante as pesquisas realizadas, concluiu- se que, após coleta de apreciações de profissionais do ramo imobiliário, inspeção efetivada ao imóvel e, apreciação da documentação apresentada que, o **VALOR DE MERCADO PARA VENDA A VISTA**, do imóvel artifício deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), situado na Praça Antônio Menck, nº34/38 APARTAMENTO nº 113 (cento e treze) localizado no 11º pavimento, Edifício Marrey Junior.

Fotos da área externa



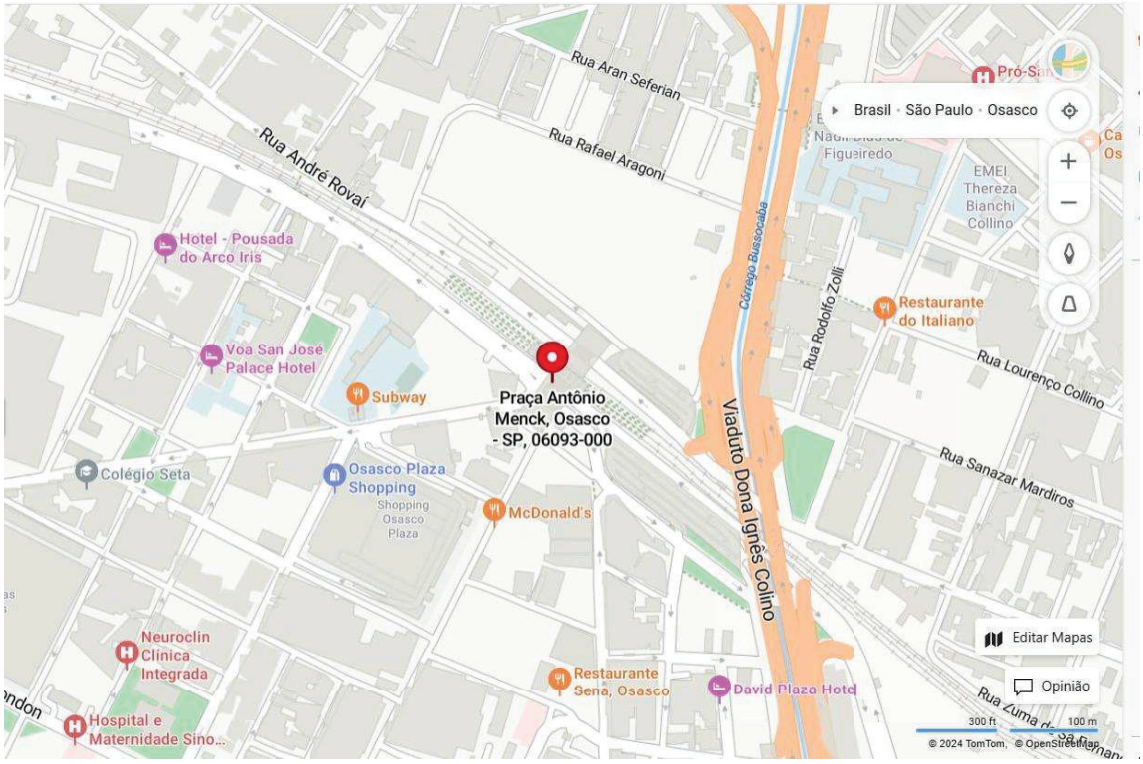




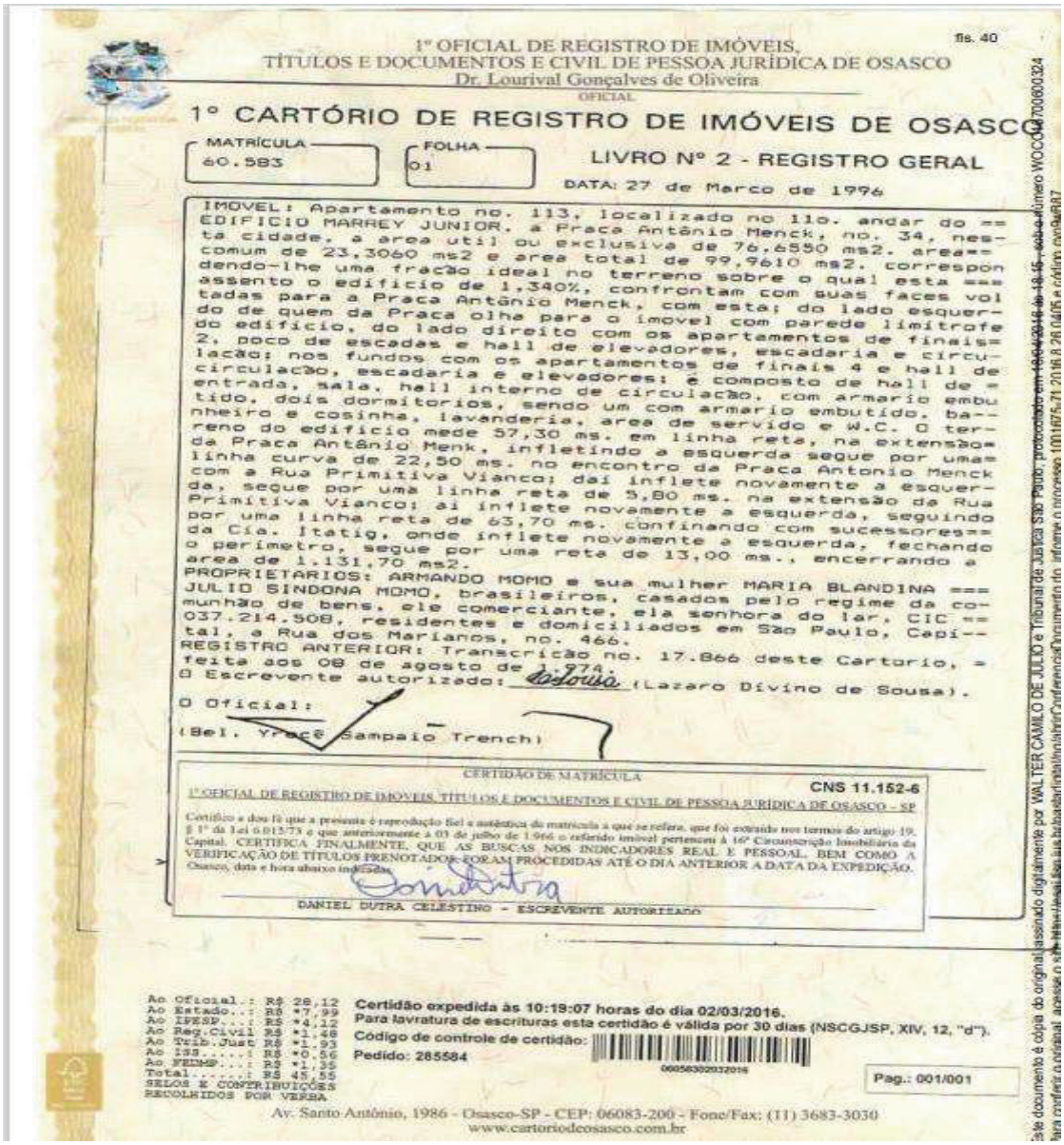
Fotos internas.

Localização no mapa.





Certidão de matricula.



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

fls. 40

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 60.583 | FOLHA 01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27 de Março de 1996

IMOVEL: Apartamento no. 113, localizado no 11o. andar do == EDIFICIO MARREY JUNIOR, a Praça Antônio Menck, no. 34, nesta cidade, a area util ou exclusiva de 76,6550 ms2. area== comum de 23,3060 ms2 e area total de 99,9610 ms2. correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno sobre o qual esta === assento o edificio de 1,340%, confrontam com suas faces voltadas para a Praça Antônio Menck, com esta; do lado esquerdo de quem da Praça olha para o imovel com parede limitrofe 2, poco de escadas e hall de elevadores, escadaria e circulação; nos fundos com os apartamentos de finais 4 e hall de circulação, escadaria e elevadores; e composto de hall de = entrada, sala, hall interno de circulação, com armario embutido, dois dormitorios, sendo um com armario embutido, banheiro e cosinha, lavanderia, area de servido e W.C. O terreno do edificio mede 57,30 ms. em linha reta, na extensão== da Praça Antônio Menk, infletindo a esquerda segue por uma== linha curva de 22,50 ms. no encontro da Praça Antonio Menck com a Rua Primitiva Vianco; dai inflete novamente a esquerda, segue por uma linha reta de 5,80 ms. na extensão da Rua Primitiva Vianco; ai inflete novamente a esquerda, seguindo por uma linha reta de 63,70 ms. confinando com sucessores== o perimetro, segue por uma reta de 13,00 ms., encerrando a area de 1.131,70 ms2.
PROPRIETARIOS: ARMANDO MOMO e sua mulher MARIA BLANDINA === JULIO SINDONA MOMO, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele comerciante, ela senhora do lar, CIC == 037.214.508, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, a Rua dos Marianos, no. 466.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição no. 17.866 deste Cartorio, = feita aos 08 de agosto de 1974.
O Escrevente autorizado: (Lazaro Divino de Sousa).

O Oficial:

(Bel. Yracê Sampaio Trench)

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula à que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente à 03 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA FINALMENTE, QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO.
Osasco, data e hora abaixo indicadas.

DANIEL DUTRA CELESTINO - ESCREVENTE AUTORIZADO

Ao Oficial.: R$ 28,12
Ao Estado..: R$ *7,99
Ao IPESP...: R$ *4,12
Ao Reg.Civil R$ *1,48
Ao Trib.Just R$ *1,93
Ao ISS.....: R$ *0,56
Ao FEMP....: R$ *1,35
Total.....: R$ 45,55
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:19:07 horas do dia 02/03/2016.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão:
Pedido: 285584

Pag.: 001/001

Av. Santo Antônio, 1986 - Osasco-SP - CEP: 06083-200 - Fone/Fax: (11) 3683-3030
www.cartoriodeosasco.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por WALTER CAMILO DE JULIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2016 às 18:45 , sob o número WOCO17006800324
Para conferir o original, acesse o site http://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190090 e informe o processo 1001675-71.2016.8.26.0405 e código 000007

Avaliador

Alexandre Nogueira Donatangelo

Qualificação: Corretor de imóveis

Técnico de transações imobiliárias

- CRECI: 244.130-F SP
- Endereço: Rua Pernambucana, 360 - Osasco - SP
- Telefone: (11) 93331-1804
- Email: alexandre.donatangelo@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência no ramo imobiliário como corretor, desde 2022;
- Experiência em Avaliação Imobiliárias desde 2022

gov.br
Documento assinado digitalmente
ALEXANDRE NOGUEIRA DONATANGELO
Data: 29/04/2024 18:37:59-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Recibo de avaliação

Declaro ter recebido; Condomínio Edifício Marrey Junior, Endereço: Praça Antônio Menk , nº 34/38 – Centro - Osasco, SP. O valor de R$700,00 (Setecentos Reais) pelo laudo imobiliário.

São Paulo, 29 de abril de 2024.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ALEXANDRE NOGUEIRA DONATANGELO
Data: 29/04/2024 13:52:35-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Evento 609

Evento:
JUNTADA SAJ
Data:
30/04/2024 12:16:27
Usuário:
MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -
Processo:
1001675-71.2016.8.26.0405/SP
Sequência Evento:
609

12.Currículo do avaliador.

Nome: Carlos Eduardo dos Santos Pereira

- Qualificação: Corretor de imóveis
- Tecnico de transações imobiliarias
- CRECI: 271269-F SP
- Endereço: Rua Portão Preto, 183, Vila Mangalot, São Paulo - SP
- Telefone: (11) 97890-2045
- Email: cepereira@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência no ramo imobiliário como corretor, desde 2023;
- Experiência em Avaliação Imobiliárias desde 2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br
CARLOS EDUARDO DOS SANTOS PEREIRA
Data: 29/04/2024 10:16:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Recibo de avaliação

Declaro ter recebido; Condomínio Edifício Marrey Junior, Endereço: Praça Antônio Menk , nº 34/38 – Centro - Osasco, SP. O valor de R$700,00 (Setecentos Reais) pelo laudo imobiliário.

São Paulo, 29 de abril de 2024.

gov.br
Documento assinado digitalmente
CARLOS EDUARDO DOS SANTOS PEREIRA
Data: 29/04/2024 13:45:42-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

(PTAM)

1. Identificação do solicitante.

Edificio Condominio Marrey Junior, titular do CNPJ nº 51.442.374/0001-06, sendo sediado à Praça Antonio Menk, nº 34/38 – Centro – Osaco/SP – CEP: 06093-090.



2. Finalidade do PTAM

O desígnio dopresente parecer, é determinar o **Valor** de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização, localiza-se Praça Antonio Menk, nº 34/38 – Centro – Osaco/SP

3. Referencias Normativas

Este parecer Técnico do presente de Avaliação mercadológica - PTAM – está definido como "Parecer Técnico'' conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

4. Metodologia

Foi adotado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ", por meio de qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadramento no mesmo universo mercadológico.

5.Identificação e característica do imóvel.

Vistoria efetivada no dia 23 de abril de 2024, acompanhado pelo solicitante, vistas e região circunvizinha, pareceres a arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são apresentadas abaixo:

5.1Número de matrícula e cartório de registro imobiliário.

Matrícula: 60.538

Cartório: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco.

Rua: Av. Santo Antônio,1986 – Bela vista, Osasco- SP CEP: 06083-200

Atributos e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel.

O imóvel é a unidade 113 localizado no 11º andar do Edificio Marrey Junior,na Praça Antonio Menk, n.º 34/38 – Jardim Wilson – Osasco (SP). A ocupação da circunvizinhança formada por imóveis residenciais.

Descrição detalhado do imóvel e acessórios.

APARTAMENTO nº 113 (cento e treze) localizado no 11º pavimento,
Edifício denominado como “Marrey Junior” situado na Praça Antonio Menk, nº34/38
Contendo as seguintes áreas: privativa 99,9610 m². 2 dormitórios, 1 banheiro na área dos quartos, sala, cozinha, area de serviço,1 lavabo e hall de entrada, area comum no prédio de 23,3060 m².
.

6.Pesquisa de imóveis comparado para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

6.1Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes.

Apartamento, 2 quartos à Venda - Centro, Osasco | Lopes

Apartamento com 2 quartos e com cozinha, 99 m² em Centro, Osasco - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)

Apartamento com 2 quartos, 92 m² em Centro, Osasco - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)

7.Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliado.

R$410.000,00 (Quatrocentos e dez mil reais).

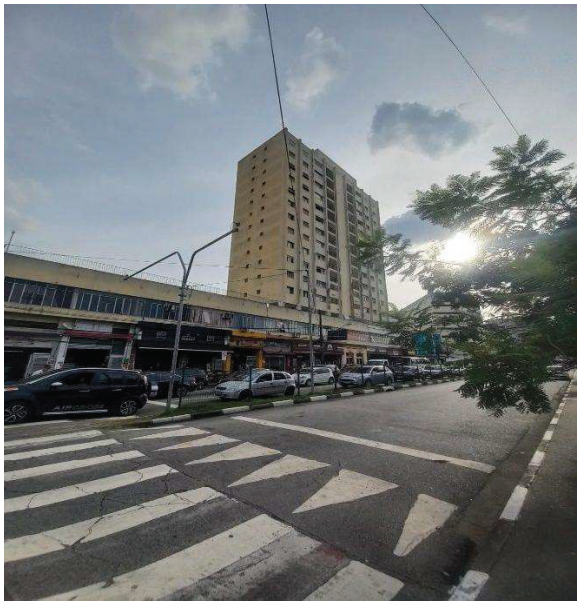
8.Encerramento/ Conclusão PTAM

Conclusão do PTAM

Concluiu -se que, após pesquisas mercadológicas, coleta de opiniões de operantes do ramo imobiliário, vistoria realizada ao imóvel e, analise da documentação apresentada que , o VA**LOR DE MERCADO PARA VENDA A VISTA,** do imóvel componente deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), situado na na Praça Antonio Menk, nº34/38 APARTAMENTO nº 113 (cento e treze) localizado no 11º pavimento, Edificio Marrey Junior.

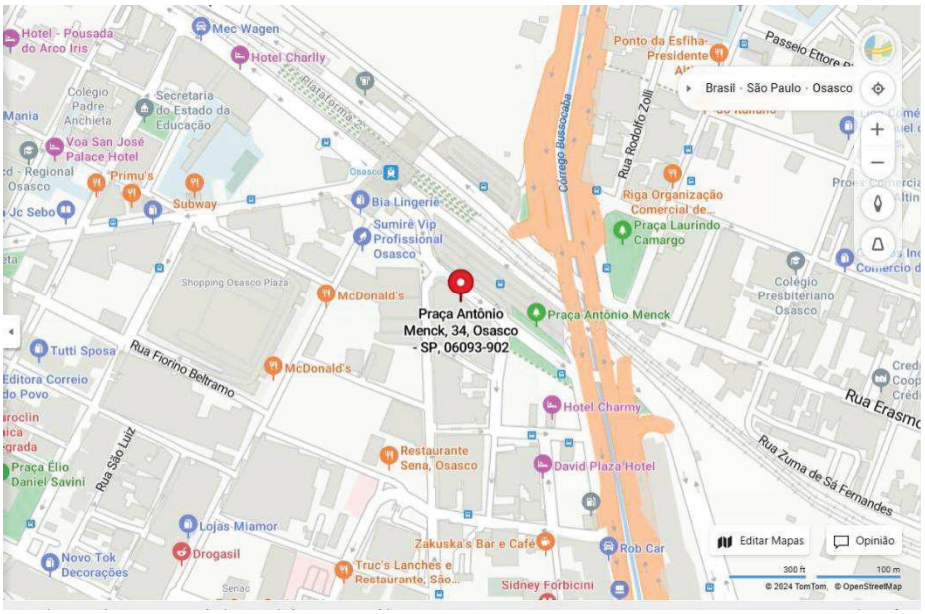
9.Anexos

a. Relatório fotográfico.

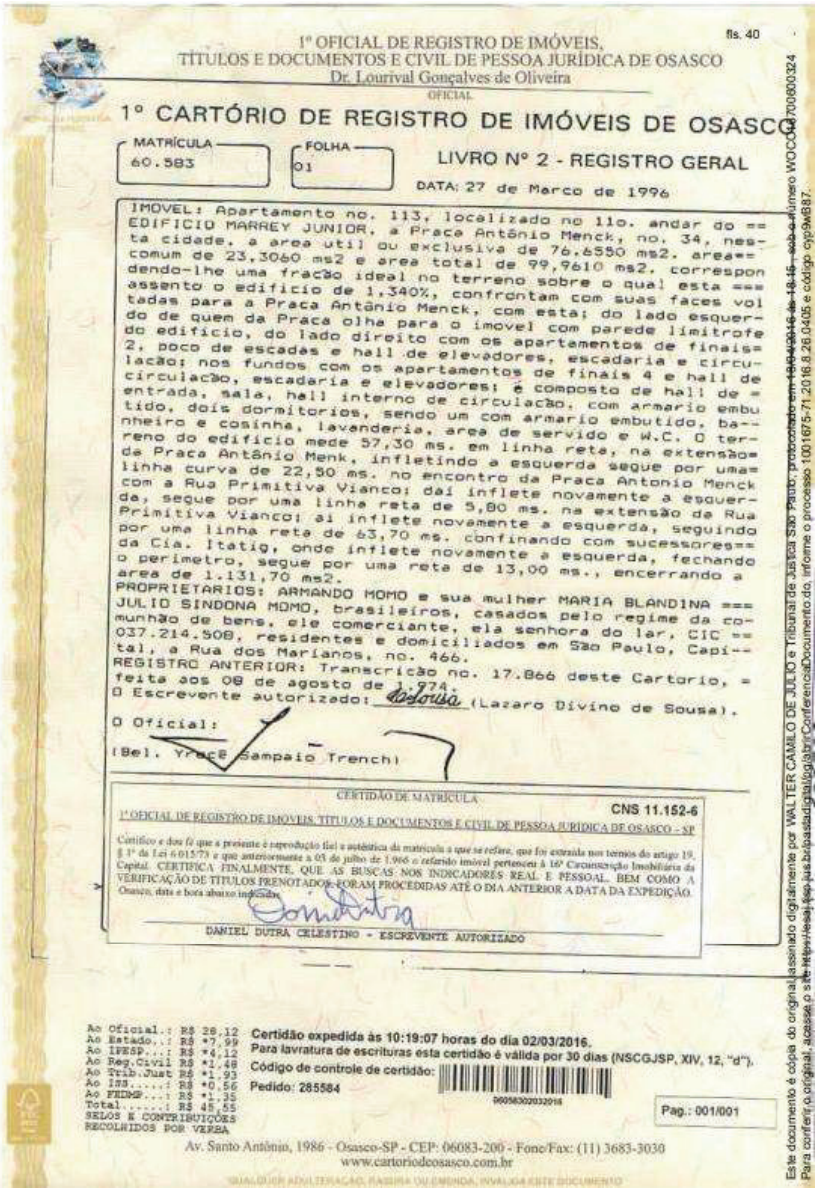




10. localização.



11. Certidão da Matricula no cartório de registro de imóveis.



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

fls. 40

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 60.583 | FOLHA 01 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27 de Março de 1996

IMOVEL: Apartamento no. 113, localizado no 11o. andar do == EDIFICIO MARREY JUNIOR, a Praca Antônio Menck, no. 34, nesta cidade, a area util ou exclusiva de 76,6550 ms2, area== comum de 23,3060 ms2 e area total de 99,9610 ms2, correspondendo-lhe uma fracão ideal no terreno sobre o qual esta === assento o edificio de 1,340%, confrontam com suas faces voltadas para a Praca Antônio Menck, com esta; do lado esquerdo de quem da Praca olha para o imovel com parede limitrofe do edificio, do lado direito com os apartamentos de finais= 2, poco de escadas e hall de elevadores, escadaria e circulacão; nos fundos com os apartamentos de finais 4 e hall de circulacão, escadaria e elevadores; é composto de hall de = entrada, sala, hall interno de circulacão, com armario embutido, dois dormitorios, sendo um com armario embutido, banheiro e cosinha, lavanderia, area de servido e W.C. O terreno do edificio mede 57,30 ms. em linha reta, na extensão= da Praca Antônio Menk, infletindo a esquerda segue por uma= linha curva de 22,50 ms. no encontro da Praca Antonio Menck com a Rua Primitiva Vianco; dai inflete novamente a esquerda, segue por uma linha reta de 5,80 ms. na extensão da Rua Primitiva Vianco; ai inflete novamente a esquerda, seguindo por uma linha reta de 63,70 ms. confinando com sucessores== da Cia. Itatig, onde inflete novamente a esquerda, fechando o perimetro, segue por uma reta de 13,00 ms., encerrando a area de 1.131,70 ms2.
PROPRIETARIOS: ARMANDO MOMO e sua mulher MARIA BLANDINA === JULIO SINDONA MOMO, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele comerciante, ela senhora do lar, CIC == 037.214.508, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, a Rua dos Marianos, no. 466.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição no. 17.866 deste Cartorio, = feita aos 08 de agosto de 1.974.
O Escrevente autorizado: (Lazaro Divino de Sousa).

O Oficial:

(Bel. Yrace Sampaio Trenchi)

CERTIDÃO DE MATRÍCULA — CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 05 de julho de 1.966 o referido imóvel pertencia à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA FINALMENTE, QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TITULOS PRENOTADOS FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO.
Osasco, data e hora abaixo indicados.

DANIEL DUTRA CELESTINO - ESCREVENTE AUTORIZADO

Ao Oficial.: R$ 28,12
Ao Estado..: R$ *7,99
Ao IPESP...: R$ *4,12
Ao Reg.Civil R$ *1,48
Ao Trib.Just R$ *1,93
Ao ISS.....: R$ *0,56
Ao FEDMP...: R$ *1,35
Total.....: R$ 48,55
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:19:07 horas do dia 02/03/2016.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão:
Pedido: 285584

Pag.: 001/001

Av. Santo Antônio, 1986 - Osasco-SP - CEP: 06083-200 - Fone/Fax: (11) 3683-3030
www.cartoriodeosasco.com.br

VIOLAÇÃO, ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CAMILO DE JULIO e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 10/03/2016 às 18:15 , sob o número WOCC17700600324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001675-71.2016.8.26.0405 e código cyp9w887.