

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**Imóvel Avaliando:** Rua Manoel Lourenço Rodrigues, 45 – Vila Barão - Sorocaba/SP

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor mercadológico de venda

**Interessado:** Fátima Regina Gil Pinho

**Avaliador:** Valquiria Lopes de Lima Souza  
CRECISP 204602-F  
CNAI 41363



Vista do Imóvel Avaliando

## Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	5
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	7-11
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	12
11. CONFRONTAÇÕES	13
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	13
13. VISTA AÉREA	14
14. METODOLOGIA UTILIZADA	14
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	15
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	15
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	16
15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	16
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	17
16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	17
16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	18
16.3. RESULTADO AUFERIDO	19
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VAORES DO IA E RS	19
18. NOTAS	20
19. CONCLUSÃO	21
20. ANEXOS	22
20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	22
20.2. TABELA DE VIDA UTIL DE IMOVEIS	22
20.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	23
20.4 TABELA DE ROSS-HEIDECHE	23
20.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL	25

## 1- SOLICITANTE

Sra. Fátima Regina Gil Pinho, inscrito no CPF sob o nº 132.476.358-23, residente e domiciliado à Rua Manoel Lourenço Rodrigues, 45 – Vila Barão - Sorocaba/SP

## 2- FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel situado à Rua Manoel Lourenço Rodrigues, 45 – Vila Barão - Sorocaba/SP, de propriedade de Leonildo Narciso Pinho , inscrito no CPF sob o número 748.785.148-68 e Fátima Regina Gil Pinho, inscrito no CPF sob o número 132.476.358-23 , imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 80.315 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Tatuí como contribuinte municipal nº 44.33.79.0609.01.000.

## 3- NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

**PTAM – VLLS 0201/2023**

## 4- DE 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”.**

## **5- 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.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os 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 146534.

## **6- 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

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação IPTU -Imposto predial, territorial e 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.

TG -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

## 7- IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Leonildo Narciso Pinho e Fátima Regina Gil Pinho, , está localizado à Rua Manoel Lourenço Rodrigues, 45 – Vila Barão - Sorocaba/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 80.315 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba nos seguintes termos: “Uma casa residencial, em terreno de 497,00m<sup>2</sup>, constituído por 4 suítes, 1 dormitório, 1 sala de leitura, 1 sala íntima, 1 escritório, 1 sala de TV, 1 sala de estar, 1 lavabo, 1 despensa, 1 cozinha, 1 copa, 1 sala de costura, 1 quarto de despejo, 1 banheiro, área gourmet, lavanderia, canil, com frente 18mt (dezoito), medida nos fundos de 20,03, por onde faz divisa com lote 13 e com esta segue em dezoito metros , faz angulo reto a direita e segue a distância de vinte e cinco metros, com remanescente do lote nº 11-A fazendo uma pequena deflexão à esquerda e segue na distância de 4,10 mt, ainda com remanescente do lote nº 11-A , daí faz ângulo a direita e segue na distância de 10mt, com parte do lote nº 1 que faz frente para a rua Percito de Souza Queiroz, daí deflete em ângulo obtuso e segue em linha reta na distância de 15 metros com parte do lote nº 1, daí faz ângulo reto a direita e segue na distância de 36 metros com o lote 13 até dar linha da frente, perfazendo a área total de 497,00 m<sup>2</sup> (Quatrocentos e noventa e sete metros quadrados).

## 8-VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, no dia 25/01/2023 no período da manhã sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisando o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

## 9- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

**Sobre o terreno:**

Frente	18m
Extensão	36m
Topologia	Plana, com entrada em declive
Posição	No meio da quadra

**Sobre a Edificação:**

Posição em relação à rua	Acima do nível
Quantidade de andares	1
Quantidades de cômodos	22
Idade	21 anos
Idade aparente	21 anos
Aspecto geral	Necessita de reparos
Revestimento da Fachada	Reboco/tinta
Esquadria porta	Ferro
Esquadrias janelas	Ferro
Entrada social	2
Vaga de Estacionamento	8
Hidrômetro individual	Sim

**Sobre a unidade em avaliação**

Orientação das janelas principais	leste
-----------------------------------	-------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da Parede	Teto
Hall de entrada	13,80 m <sup>2</sup>	Ardósia	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	Pintura, necessitando reparos
Sala de TV/Estar	49,90 m <sup>2</sup>	Tábua corrida	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	Pintura
Banheiros/Lavabo	3,40 m <sup>2</sup>	Tábua corrida	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
Despensa	2,70 m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
Cozinha	16,30 m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
Copa	12,30 m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	azulejo até o teto/pintura	acabamento em gesso
Dormitório 1	16,90 m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso
Sala de Costura	15,90 m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso

Sala de despejo	5,20m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso
Banheiro 1	1,70m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
Hall	1,80 m <sup>2</sup>	Ardósia	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso
Área Gourmet	21,40m <sup>2</sup>	Ardósia	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso
Área de Serviço	9,50m <sup>2</sup>	Ardósia	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso
Área de Luz	10,80m <sup>2</sup>	Ardósia	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso
Suite 1	46,90m <sup>2</sup>	Carpete	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso, necessitando reparos
Banheiro suite 1	10m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
Suite 2	10,70m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso, necessitando reparos
Banheiro suite 2	2,35m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	azulejo até o teto	
Suite 3	15m <sup>2</sup>	Carpete	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso, necessitando reparos
Banheiro suite 3	5,70m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
Suite 4	18,70m <sup>2</sup>	Carpete	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso, necessitando reparos
Banheiro suite 4	5,70m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
Escritório	12,20m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso
Sala íntima	16,60m <sup>2</sup>	Piso Frio	Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso, necessitando reparos
Sala de Leitura	10m <sup>2</sup>		Alvenaria	Pintura, necessitando reparos	acabamento em gesso

## 9.1- REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

## VISTA GERAL DO IMÓVEL



## Hall de entrada



**Sala de TV/Estar**

### Banheiro/Lavabo



### Despensa



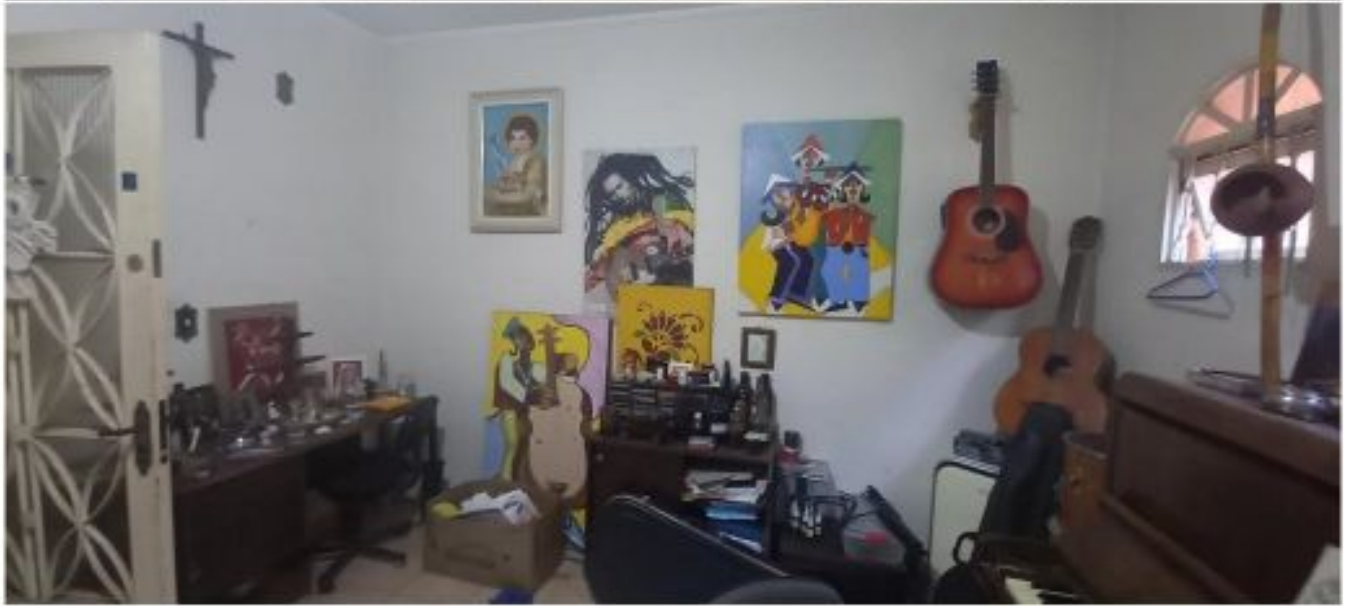
### Cozinha/Copa



### Dormitório 1



### Sala de Costura



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO FELIPE MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2023 às 07:40, sob o número WSCB23700252021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050699-62.2005.8.26.0602 e código BCEBD07.

### Sala de despejo



**Banheiro 1**

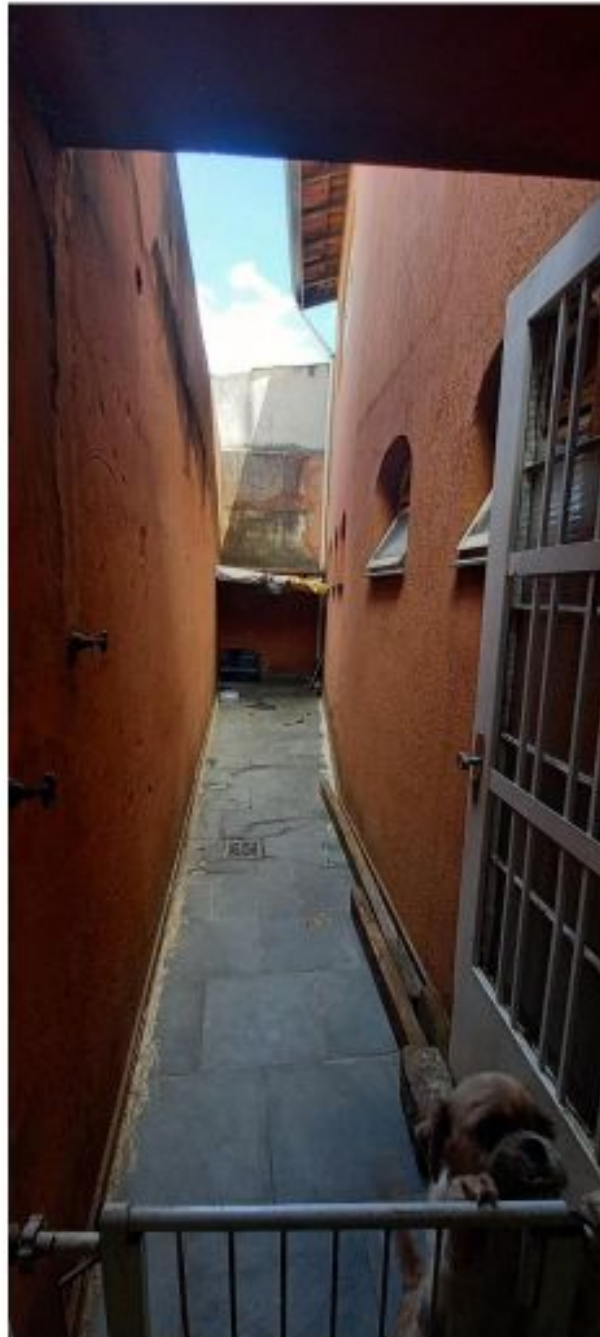
### Área Gourmet



### Área de Serviço



### Área de Luz



Suite 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO FELIPE MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2023 às 07:40, sob o número WSCB23700252021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050699-62.2005.8.26.0602 e código BCEBD07.

### Banheiro suíte 1



### Suíte 2



**Banheiro suíte 2****Suíte 3**



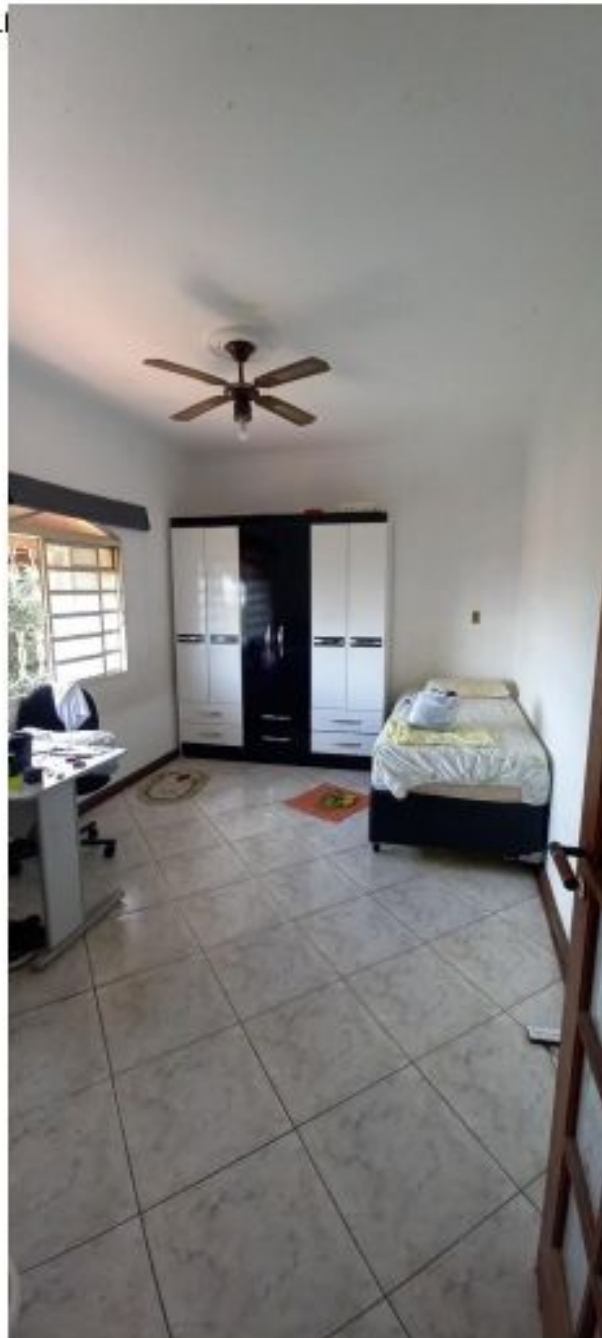
**Banheiro suíte 3****Suíte 4**



**Banheiro suíte 4**



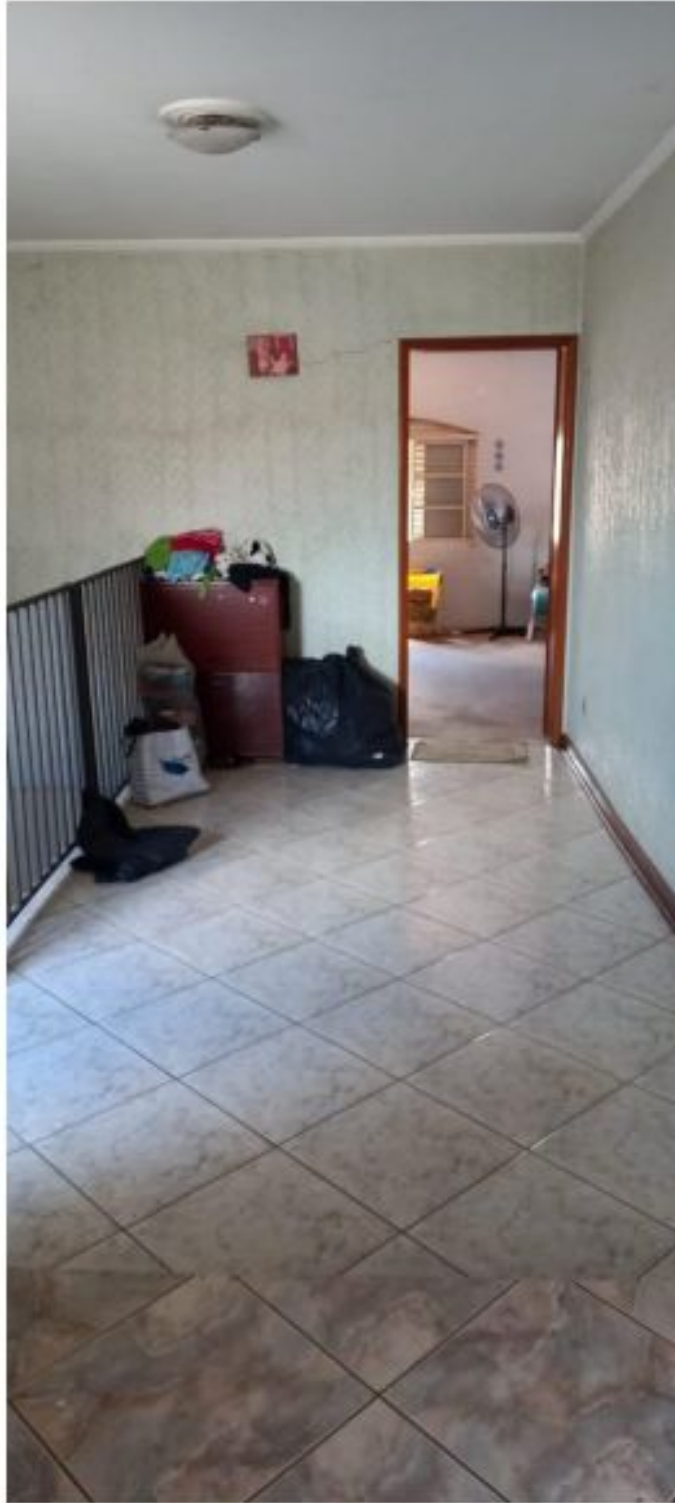
**Escritório**



### Sala íntima



### Sala de Leitura



### Quintal (Geral)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO FELIPE MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2023 às 07:40, sob o número WSCB23700252021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050699-62.2005.8.26.0602 e código BCEBD07.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO FELIPE MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2023 às 07:40, sob o número WSCB23700252021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050699-62.2005.8.26.0602 e código BCEBD07.

### Vista Geral do imóvel



## 10 - Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Rua Manoel Lourenço Rodrigues, num quarteirão entre a Rua Guarda Civil e a Rua Percito de Souza Queiroz, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

**Sobre a Região:** Zoneamento: ZR2  
Principal Avenida próxima: Rua Percito de Souza Queiroz

### Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

hospital	Aeroporto
agência de grandes bancos nacionais	Farmácias
lanchonetes fast food	clínicas veterinárias
supermercados	clínicas médicas
igrejas	Vários pontos de ônibus
escolas de ensino fundamental e médio	Padarias
Hipermercado	Postos de combustível
Praças	Cartórios

### Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de gás
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto



### Vista 3D



## 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 10 (dez) 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\$ 580.000,00 – 450m<sup>2</sup> - Imóvel a venda na Barrilari Imóveis – Tel: (15) 3263-1448

### 15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$ 1.800.000,00 – 557m<sup>2</sup> - Imóvel a venda na Expresso Consultoria – Tel: (15) 98184-4835

### 15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 450.000,00 – 360m<sup>2</sup> - Imóvel a venda na Hector Daniel Zader – Tel: (15) 3357-9700

## 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:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 3}{100}$$

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 m<sup>2</sup>" apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna "Área construída (m<sup>2</sup>)".

						5%	
	Endereço	Área construída (m <sup>2</sup> )	Fonte de Pesquisa	Valor de Venda	Idade do Imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>
R1	Vila Barão /Sorocaba	450	Anúncio	R\$580.000,00	10	R\$29.000,00	R\$1.224,44
R2	Vila Barão /Sorocaba	557	Anúncio	R\$ 1.800.000,00	3	R\$90.000,00	R\$3.070,02
R3	Vila Barão /Sorocaba	360	Anúncio	R\$450.000,00	10	R\$22.500,00	R\$1.187,50

## 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 tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando. A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left[ \frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right]$$

$$\text{Valor Valorizado} = \left[ \frac{\text{Valor do Imóvel}}{100 - \text{fator RossHeideck}} \right]$$

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:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$



## 17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos. O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada. O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais. Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



## 18. 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 influenciam o crescimento 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.

## 19- 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\$ 800.000,00 (Oitocentos Mil Reais)**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louna 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

---

Valquiria Lopes de Lima Souza  
CRECISP 204602-F

Selo Certificador

## 20- ANEXOS

### 20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: VALQUIRIA LOPES DE LIMA SOUZA
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 204602-F - 2ª Região (São Paulo)
- Cnai: 41363
- Endereço: AV. Cel. Firmo Vieira de Camargo, 268 – Centro – Tatuí/SP.
- Telefone: (15)99178-4271
- E-mail: [valquiriallsouza@creci.org.br](mailto:valquiriallsouza@creci.org.br)

#### Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2019;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2020.

#### Formação Acadêmica

- Gestão Financeira

## 20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
FINO ou LUXO		50	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

## 20.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

**Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel**

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

## 20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70

84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

## 20.5. Matrícula do Imóvel

.. e demais documentos

## Iptu

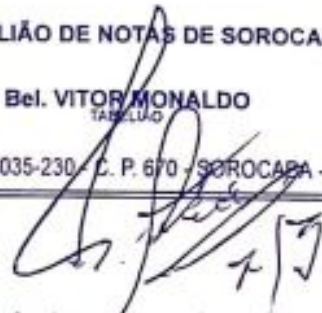
PREFEITURA DE SOROCABA						7.596/16	
I.P.T.U. - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana / Taxa de Serviço						Nº CADASTRO	2021
VALOR DA PARCELA LÍQUIDA EM R\$	DESCONTO %	VALOR DA 1ª PARCELA EM R\$	VALOR DAS DEMAIS PARCELAS EM R\$	Nº PARCELAS	CONDIÇÃO DO CONTRIBUINTE		
1.902,65	5%	200,35	200,27	10	Normal		
ÁREA DO TERRENO M²	TESTADA EM M	VALOR M² DO TERRENO EM R\$	ALÍQUOTA TERRITORIAL %	ÍNDICE FIXAÇÃO IDEAL DO TERRENO	ÍNDICE PRAÇAÇÃO IDEAL DA TESTADA		
497,00	18,000000	107,21	0,0	0,000000	1,000000		
ÁREA CONSTRUÍDA M²	ANO	VALOR M² DA CONSTRUÇÃO EM R\$	ALÍQUOTA PREDIAL %	USO	TIPO	CATEGORIA	
489,53	1977	758,82	1,5	Residencial	Residencial	3	
CONSTRUÇÃO (1)	VALORES VERBAIS EM R\$	VALORES VERBAIS CÁLCULO EXCESSO EM R\$	VALOR VERBAL DO IMÓVEL EM R\$ (1 + 2)	VALORES VERBAIS CÁLCULO EXCESSO EM R\$	VALOR VERBAL DO IMÓVEL EM R\$ (1 + 2)		
	ÁREA TERRENO NÃO EXCEDENTE	ÁREA TERRENO EXCEDENTE	TERRENO (1)	TERRENO (2)	TERRENO (3)		
	293.457,47	55.540,56	0,00	55.540,56	345.998,03		
VALORES DE IMPOSTO CALCULADO EM R\$	DESCONTO EM R\$	VALOR TOTAL DE IMP. LANÇADO EM R\$	VALOR TOTAL DE TAXAS LANÇADO EM R\$	VALOR TOTAL LANÇADO EM R\$			
TERRITORIAL	PREDIAL						
0,00	5.234,97	3.819,62	1.415,35	587,43	2.002,78		
COMPOSIÇÃO DE TAXAS DE SERVIÇOS LANÇADOS EM R\$				ZONAMENTO / PLANO DIRETOR (L.P. / L.P.D.M.)			
04 - REMOÇÃO DE LIXO				587,43 Zona Residencial 3			

LIVRO = Nº 676 =  
PAGINA = Nº 177 =

PRIMEIRO TRASLADO DE: =

## ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

**S A I B A M** quantos esta pública escritura viram que no ano de dois mil e dois (2002), aos dezito (18) dias do mes de março, nesta cidade e comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo, neste 3º Tabelião de Notas, perante mim, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: - de um lado, **COMO OUTORGANTE (S) VENDEDOR (ES): - CINTIA RODRIGUES LOPES REGO**, RG. n. 22.766.705-0/SSPSP e CPFMF. 200.900.638/05, brasileira, balconista, neste ato assistida de seu marido **VAGNER VELOSO DA SILVA REGO**, RG. n. 20.727.150/SSPSP e CPFMF. 096.624.328/30, brasileiro, engenheiro, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes e domiciliados na rua Juan Vicente, n. 377, ap. 72, Jardim Joelma, no município de Osasco, SP, estando neste ato ambos representados por **MARIA DO CEU RODRIGUES NOGUEIRA**, portuguesa, viúva, comerciante, portadora de cédula de identidade de estrangeiro RNE. W568994-6/SE/DPM4F/DPF e CPFMF. 451.483.258/87, residente e domiciliada na rua João Luiz Dutra, n. 124, Vila Quitânia, no município de Osasco, SP, conforme procuração lavrada no 4º Tabelião de Notas de Osasco, SP, no livro 480, fls. 367, em 11 de maio de 1999, a qual fica arquivada nestas notas sob o n. 102 da ordem, na pasta própria n. 29; - e, de outro lado, **COMO OUTORGADO (S) COMPRADOR (ES): - LEONILDO NARCISO PINHO**, RG. n. 8.034.569/SSPSP e CPFMF. 748.765.148/88, brasileiro, bancário, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77 com **FATIMA REGINA GIL PINHO**, RG. n. 8.281.824/SSPSP e CPFMF. 132.476.358/23, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Manoel Lourenço Rodrigues, n. 45; - declararam os presentes conhecerem-se mutuamente como os próprios de que tratam entre si, exibindo-me os documentos de identificação acima mencionados. - E, pelo (s) outorgante (s) vendedor (es), se foi dito que tornou(ram)-se senhor (es) e exclusivo (s) possuidor (es) do (s) seguinte (s) imóvel (is): - O PREDIO SOB Nº 45 DA RUA MANOEL LOURENÇO RODRIGUES, COM A AREA CONSTRUIDA DE 139,00 METROS QUADRADOS, EDIFICADO EM TERRENO CONSTITUIDO PELA TOTALIDADE DO LOTE 12, PARTE DO LOTE 11-A e PARTE DO LOTE 1, DA QUADRA "34", DA VILA BARÃO, NESTA CIDADE DE SOROCABA, SP. 18 Circunscrição Imobiliária local, tendo as seguintes medidas e confrontações: inicia junto a divisa do lote n. 17, e segue na distância de 10,00 metros, no sentido horário com a rua Manoel Lourenço Rodrigues, faz angulo reto à direita e segue na distância de 25,00 metros, com o remanescente do lote 11-A, de propriedade de Francisco Marques dos Santos, sucessor de Manoir Candido Lopes e s/na., daí faz pequena deflexão à esquerda e segue na distância de 4,10 metros, com propriedade do mesmo Francisco Marques Santos, sucessor de Manoir Candido Lopes e s/na., ainda com o remanescente do lote n. 11-A, daí faz angulo à direita e segue na distância de 10,00 metros, com parte do lote n. 1, que faz frente para a rua Percilio de Souza Quadros; daí deflete à direita em angulo obtuso, e segue em linha



até na distância de 15,00 metros, com parte do lote n. 1, de propriedade de João Assunção, sucessor de Manoel Candido Lopes e s/m., daí faz angulo reto à direita e segue na distância de 36,00 metros, com o lote n. 17, até dar na linha da frente, ponto de início destas confrontações. Perfaz a área de 497,03 metros quadrados aproximadamente. - INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 44.77.77.0409.01.000, com o valor venal para o presente exercício/2002 de: - R\$.31.768,29. - **PROCEDENCIA:** - Havido através do registro n. 4 (quatro) de 25 de novembro de 1996, da matrícula n. 80.313 de ordem, do 1º Registro Imobiliário local, decorrente de escritura lavrada nestas notas, no livro 864, fls. 49, em 25 de outubro de 1996, conforme prove (m) a (s) certidão (ões) expedida (s) pelo citado Registro Imobiliário, que neste ato se foi (são) emitida (s) e que fica (m) arquivada (s) nestas notas sob o n. 178 de ordem, na pasta própria n. 80, não constando ônus de espécie alguma, cumprindo assim o que determina o Decreto Federal n. 93.240 de 09 de Setembro de 1986. - A presente escritura soluciona, integralmente, o instrumento particular de compromisso de venda e compra celebrado entre os contratantes, em 27 de novembro de 1996, pelo valor de R\$.50.000,00 (cinquenta mil reais), já integralmente pago e quitado, registrado sob n. 5 (cinco) em 16 de janeiro de 1997, na matrícula n. 80.313 de ordem, do 1º Registro Imobiliário local. - Assim, possuindo esse (s) bem (ns) imóvel (eis), completamente livre (s) e desembaraçado (s) de ônus, dúvidas, dívidas, litígios, encargos e impostos, até a presente data, até (ão) justo (s) e contratado (s) para vendê-lo (s) ao (s) (s) outorgado (s) (s) comprador (s) (s), como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido (s), pelo preço certo e ajustado de R\$.50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS), que confessa (s) já haver recebido, de conformidade com o compromisso particular acima mencionado, de cujo preço expressa (s) plena, geral e irrevogável quitação do pago (s) e satisfeito (s), transferindo-lhe (s) toda a posse, jóia, domínio, direito e ação que exercia (m) sobre o (s) imóvel (eis) ora vendido (s), para que dele (s), o (s) (s) (s) adquirente (s) passe (m) a usar, gozar e livremente dispor como melhor lhe (s) convier, obrigando-se o (s) vendedor (s) por si, seus herdeiros e sucessores, fazer a presente sempre boa, firme e válida, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei; - e, declara (m) não ser (em) passivamente empregador (es) e como tal não está (ão) vinculado (s) ao I.N.S.S.; - declarando ainda sob responsabilidade civil e criminal, com referência ao Decreto Federal n. 93.240 de 09 de Setembro de 1986, que sobre o (s) imóvel (eis) aqui em objeto não existem feitos Ajuizados fundados em ação real ou pessoal. - Pelo (s) (s) outorgado (s) (s) comprador (s) (s) se foi dito que está (ão) de pleno acordo com a declaração do (s) outorgante (s), relativamente ao citado Decreto Federal n. 93.240/86, e nos termos do parecer consultivo da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, de 16 de Janeiro de 1986, dispensa (m) o (s) mesmo (s) da apresentação da certidão de feitos ajuizados fundados em ação real ou pessoal, bem como da certidão negativa de tributos incidentes sobre o (s) imóvel (eis), nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º do citado Decreto. - Pelo (s) (s) outorgado (s) (s) comprador (s) (s) se foi dito ainda, que está (ão) de perfeito acordo com todos os expressos termos desta escritura, exibindo-se o imposto sobre



MATRÍCULA

-80.315-

FOLHA

-1-

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O oficial

*R. Pereira*

IMÓVEL:- Um terreno constituído pela totalidade do lote 12, / parte do lote nº 11-A e parte do lote nº 1, da quadra "34", / da Vila Barão, tendo as seguintes medidas e confrontações:- / inicia junto a divisa do lote nº 13, e segue na distância de 18,00 metros, no sentido horário com a rua Manoel Lourenço / Rodrigues, faz ângulo reto à direita e segue na distância de 25,00 metros, com o remanescente do lote nº 11-A, de propriedade de Francisco Marques dos Santos, sucessor e Wanuir Cândido Lopes e s/m., daí faz pequena deflexão à esquerda e segue na distância de 4,10 metros, com propriedade do mesmo / Francisco Marques Santos, sucessor de Wanuir Cândido Lopes e s/m, ainda com o remanescente do lote nº 11-A, daí faz ângulo à direita e segue na distância de 10,00 metros, com parte do lote nº 1, que faz frente para a Rua Percito de Souza - / Queiroz; daí deflete à direita em ângulo obtuso, e segue em linha reta na distância de 15,00 metros, com parte do lote / nº 1, de propriedade de Luiz Assumpção Lui, sucessor de Wanuir Cândido Lopes e s/m., daí faz ângulo reto à direita e / segue na distância de 36,00 metros, com o lote nº 13, até / dar na linha da frente, ponto de início destas confrontações. Perfaz a área de 497,03 metros quadrados aproximadamente.

CADASTRO:- 44.33.79.0609.00.000.3.

PROPRIETÁRIOS:- WANUIR CÂNDIDO LOPES, brasileiro, construtor, RG. 4.834.097-SP e sua mulher MARIA ANTONIA RODRIGUES LOPES, portuguesa, senhora do lar, RG. 4.442.557, inscritos no CPF. nº 248.842.198/72, domiciliados e residentes à Passagem 2, / 52, Vila Quitaúna, em Osasco-SP, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrículas nºs 80.313, 80.314 e 828 de / ordem - Livro 2 (fusão).-

(CONTINUA NO VERSO)



MATRÍCULA  
-80.315-FOLHA  
-1-  
VERSO

Sorocaba, 17 de julho de 1.991.

O Escr. Habº, [assinatura] (Edivaldo Lopes Machado).O Oficial Substº, [assinatura] (Reinaldo Gagliardi).

Av.1, em 25 de novembro de 1.996.

Pelo requerimento datado de 18 de novembro de 1.996, pediu -se averbar que no imóvel objeto desta matrícula, foi edificado o prédio sob o nº 45, da Rua Manoel Lourenço Rodrigues, com a área construída de 139,00 m2., conforme prova a certidão nº 3.634/96, expedida em 29.10.96, pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. Valor R\$21.200,00.-

O Esc. Autº, [assinatura] (Adilson Pedro de Oliveira)O Escrevente Substituto, [assinatura] (José Roberto Hummel).

Av.2, em 25 de novembro de 1.996.

Pelo requerimento datado de 18 de novembro de 1.996, pediu -se averbar a apresentação da Certidão Negativa de Débito-CND., nº 488668 - série "G", expedida em 14.11.96, pelo -- INSS., para fins de regularização da construção objeto do Av.1, supra, com a área construída de 139,00 m2.-

O Esc. Autº; [assinatura] (Adilson Pedro de Oliveira).O Escrevente Substituto, [assinatura] (José Roberto Hummel).

Av.3, em 25 de novembro de 1.996.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado na Prefeitura-

(CONTINUA ÀS FLS. 2)

Municipal de Sorocaba, sob o nº 44.33.79.0609.01.000, con--  
forme prova o recibo de IPTU., expedido pela mesma Municipa  
lidade, exercício de 1.996.

O Esc. Autº, *[Signature]* (Adilson Pedro de Oliveira)

O Escrevente Substituto, *[Signature]* (José Roberto Hummel).

R.4, em 25 de novembro de 1.996.

Pela escritura lavrada nas Notas do 3º Cartório local, em 25  
de outubro de 1.996, livro 566, fls. 068, WANUIR CANDIDO LO-  
PES e sua mulher MARIA ANTONIA RODRIGUES LOPES, já qualifica  
dos, DOARAM o imóvel objeto desta matrícula, à CINTIA RO--  
DRIGUES LOPES, brasileira, solteira, maior, nascida aos 11 -  
de março de 1.975, balconista, RG. 22.766.705-0-SP., CPF. --  
200.900.638/05, residente e domiciliada em São Paulo-SP., à  
Rua João Dutra, 124, pelo preço de R\$24.158,08.

O Esc. Autº, *[Signature]* (Adilson Pedro de Oliveira).

O Escrevente Substituto, *[Signature]* (José Roberto Hummel).

R.5, em 16 de janeiro de 1.997.

Pelo instrumento particular assinado em 27 de novembro de  
1.996, CINTIA RODRIGUES LOPES, solteira, maior, já  
qualifica, COMPROMETEU-SE a vender o imóvel objeto desta  
matrícula. a LEONILDO NARCISO PINHO, RG. 8.234.569-SP.,  
CPF. 748.785.148/68, bancário, casado no regime da comunhão  
parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Fatima  
Regina Gil Pinho, do lar, RG. 8.886.824-SP., CPF. 132.476.  
358/23, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta  
cidade, à Av. Gal. Osório, 905, pelo valor de R\$50.000,00,

(CONTINUA NO VERSO)



MATRÍCULA

80.315

FOLHA

-2-

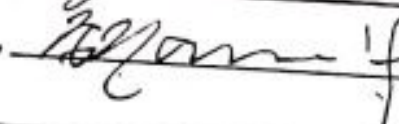
VERSO

pagável na forma do título, com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo cuja cópia fica microfilmada neste Cartório.  
Valor venal atualizado R\$24.878,33.

O presente compromisso é feito sob a cláusula de "AD-CORPUS".

**ANUENTES:-** NIVEA RODRIGUES LOPES LUNA, brasileira, do lar, RG. 22.766.706-2-SP., CPF. 113.553.688/04 e seu marido VALDIR BERLUCIO LUNA, brasileiro, do comércio, RG. 17.929.448-9-SP., CPF. 113.553.688/04, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Osasco-SP., à Rua João Luis Dutra, 124, Vila Quitauna; e, EDUARDO RODRIGUES LOPES, brasileiro, solteiro, maior, tratorista, RG. 22.766.804-9-SP., CPF. 144.992.118/32, residente e domiciliado em Osasco-SP., à Rua João Luiz Dutra, 124, Vila Quitauna, os quais declararam de pleno acordo com o presente.

O Esc. Aut.  (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial,  (Henrique Joaquim Lamberti).

Av.6, em 17 de abril de 2.002.

A requerimento constante da escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas local, em 18 de março de 2.002, livro 676, pág. 177, pediu-se averbar que CINTIA RODRIGUES LOPES, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado em virtude de seu casamento com VAGNER VELOSO DA SILVA REGO, realizado aos 22 de maio de 1.998, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, passando a contraente a assinar-se:- CINTIA RODRIGUES LOPES REGO, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 22 de maio de 1.998, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito do Município e Comarca de Osasco - SP, extraída do termo nº 53.919, livro B-179, fls. 137.

(CONTINUA ÀS FOLHAS 3)

MATRÍCULA  
80.315

FOLHA  
3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente Autorizado, [Assinatura] (Anderson Sanches Còvre).

O Oficial Designado, [Assinatura] (Ailton Martins Ricci).

Av.7, em 17 de abril de 2.002.

A requerimento constante da escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas local, em 18 de março de 2.002, livro 676, pág. 177, pediu-se averbar que VAGNER VELOSO DA SILVA REGO, constante nesta matrícula, é portador do RG. nº 20.727.150-SP, expedido pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, e inscrito no CPF. nº 096.624.328-50, expedido pelo Ministério da Fazenda, conforme comprovam as cópias reprográficas dos referidos documentos, que ficam microfilmados neste Registro Imobiliário.

O Escrevente Autorizado, [Assinatura] (Anderson Sanches Còvre).

O Oficial Designado, [Assinatura] (Ailton Martins Ricci).

R.8, em 17 de abril de 2.002.

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas local, em 18 de março de 2.002, livro 676, pág. 177, CINTIA RODRIGUES LOPES REGO, RG. nº 22.766.705-0-SP, CPF. nº 200.900.638-05, brasileira, balconista, assistida de seu marido VAGNER VELOSO DA SILVA REGO, RG. nº 20.727.150-SP, CPF. nº 096.624.328-50, brasileiro, engenheiro, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Osasco - SP, na Rua Juan Vicente, nº 377, ap. 72, Jardim Joelma, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a LEONILDO NARCISO PINHO, RG. nº 8.234.569-SP, CPF. nº 748.785.148-68, brasileiro, bancário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com FATIMA REGINA GIL PINHO, RG. nº 8.886.824-SP, CPF. nº 132.476.358-23, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Manoel Lourenço Rodrigues, nº 45, pelo valor de R\$50.000,00. Valor Venal R\$51.368,29.

(CONTINUA NO VERSO)



MATRÍCULA  
80.315

FOLHA  
3

VERSO

O Escrevente Autorizado, Anderson Sanches Côvre (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial Designado, Ailton Martins Ricci (Ailton Martins Ricci).

**PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
SOROCABA - SÃO PAULO  
**CERTIDÃO**

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SOROCABA - SP  
Emolumentos, Custas e Contribuições  
cobrados no título

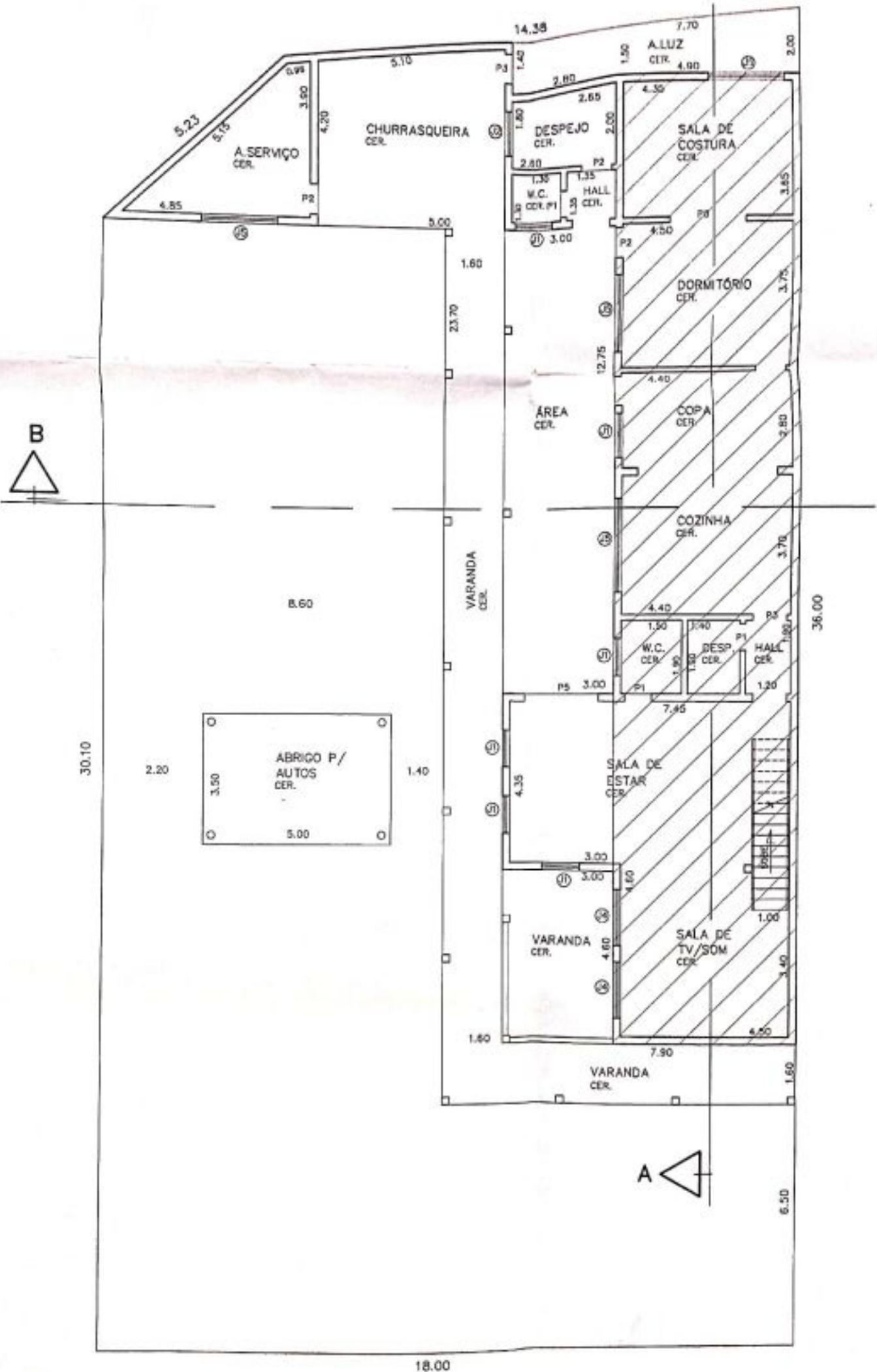
CERTIFICADO

que o Imóvel matriculado sob o número 80.315 tem a sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais integralmente noticiadas na presente xerocópia inexistindo qualquer registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória sobre o mesmo Imóvel. O referido é verdade e dou fé.

Sorocaba

17 ABR 2002

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SOROCABA - SP  
Carlos Roberto Cardoso  
Escrevente Autorizado

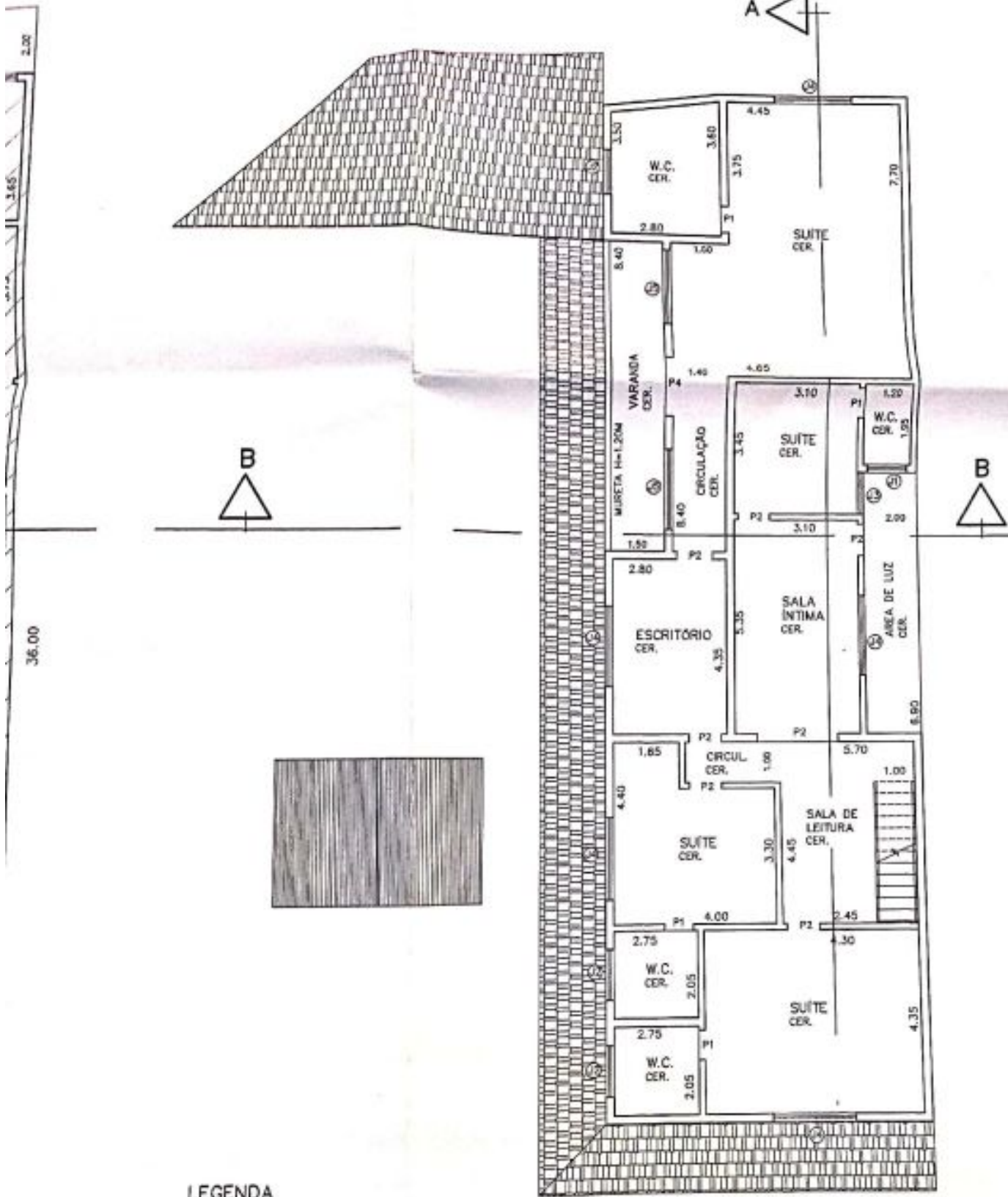


PLANTA PAV. TÉRREO ESC. 1:100

Digitalizado com CamScanner

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO FELIPE MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2023 às 07:40, sob o número WSCB23700252021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050699-62.2005.8.26.0602 e código BCEBD07.



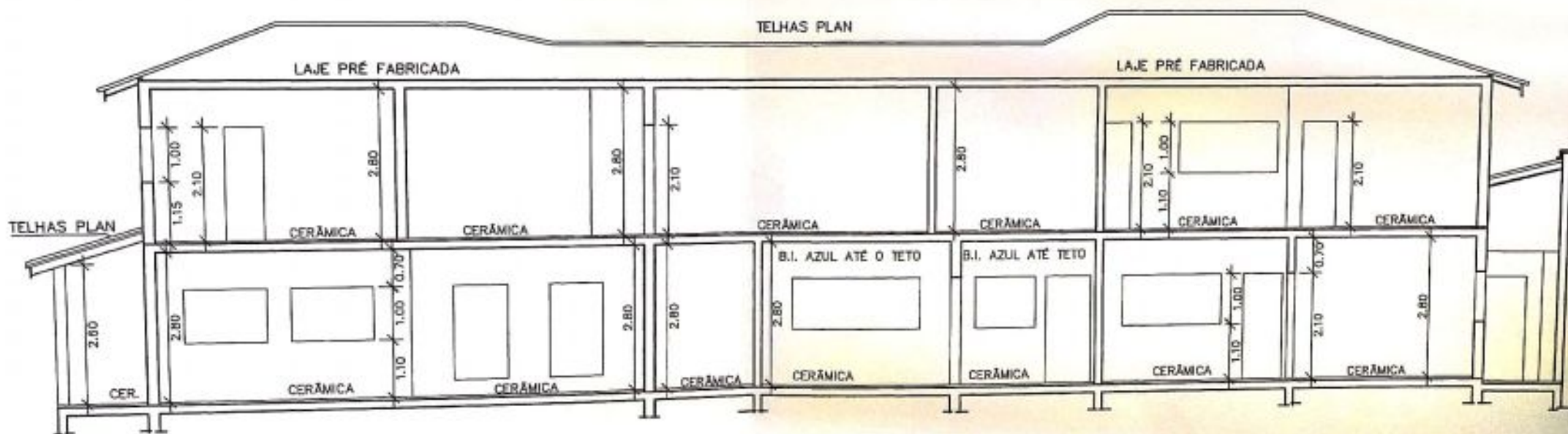
LEGENDA

 EXISTENTE

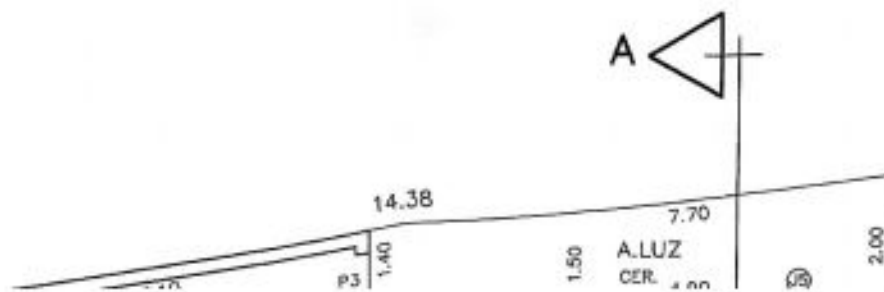
 A APROVAR

PLANTA PAV. SUPERIOR ESD. 1:100



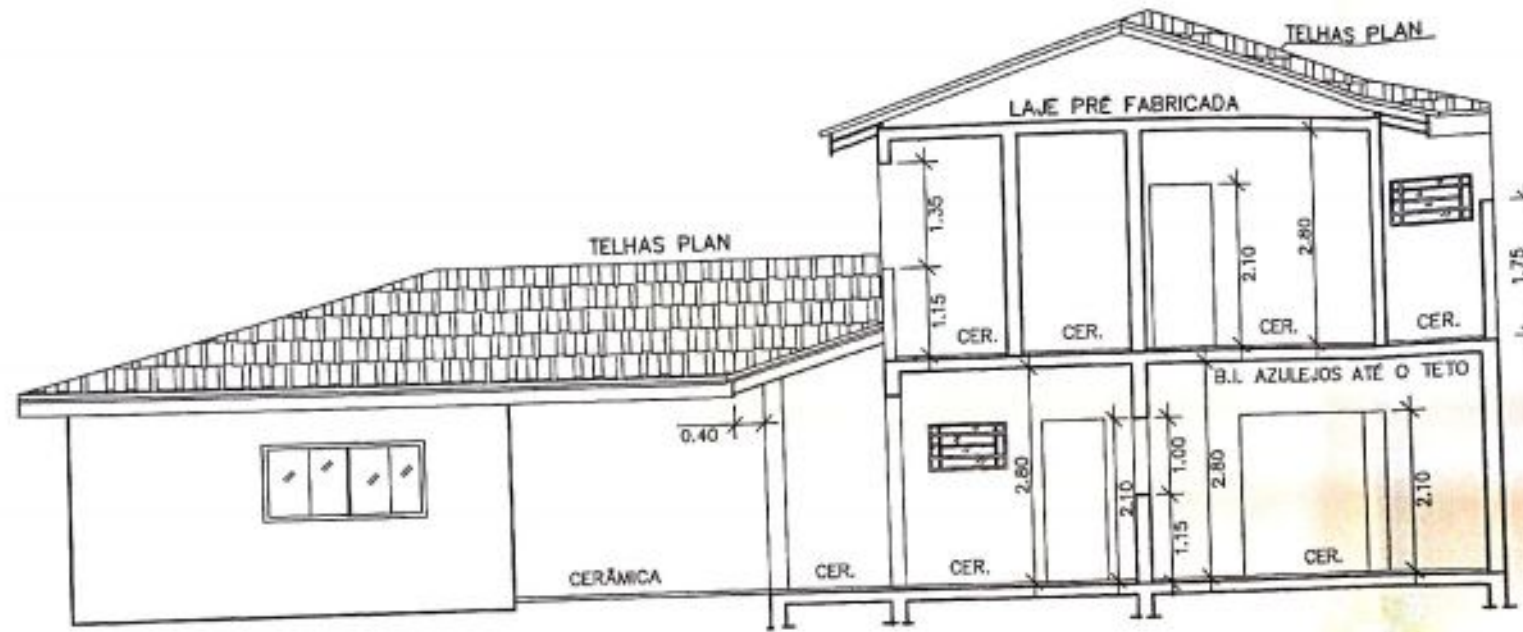


CORTE AA ESC. 1:100

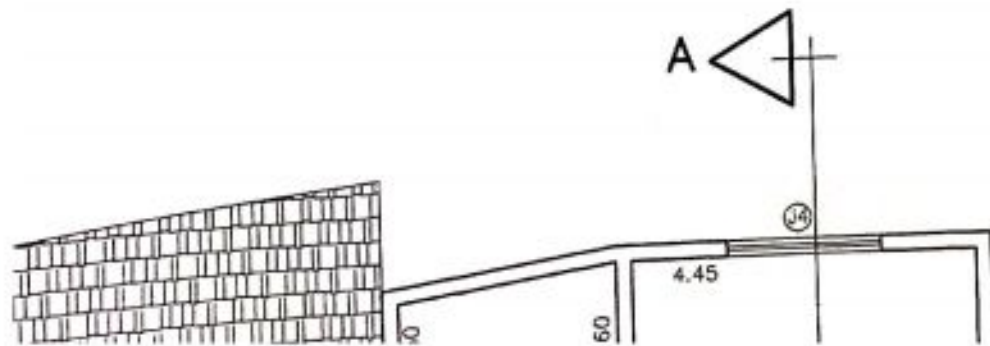


Digitalizado com CamScanner

Digitalizado com CamScanner



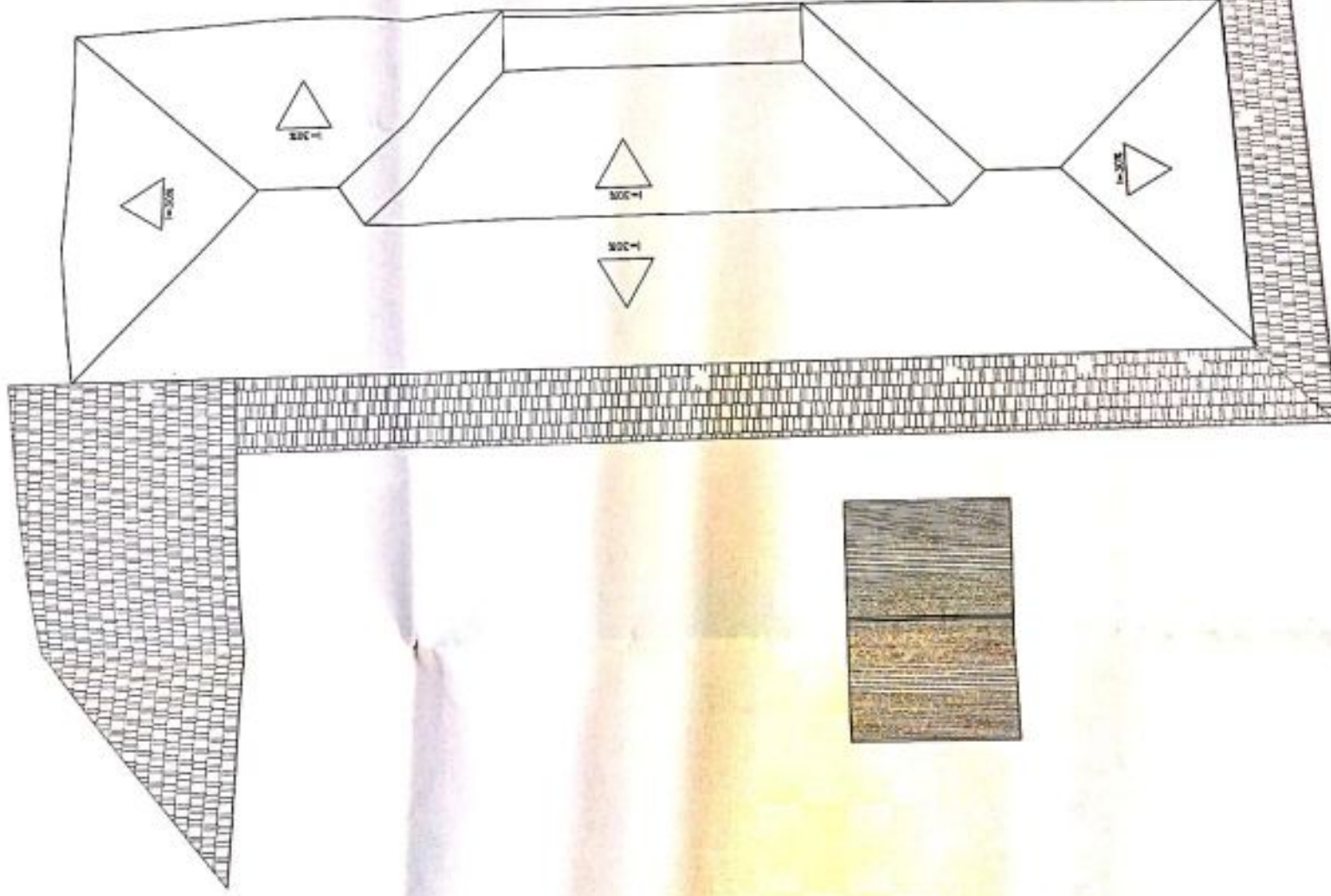
CORTE BB ESC. 1:100



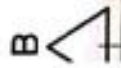
Digitalizado com CamScanner

Digitalizado com CamScanner

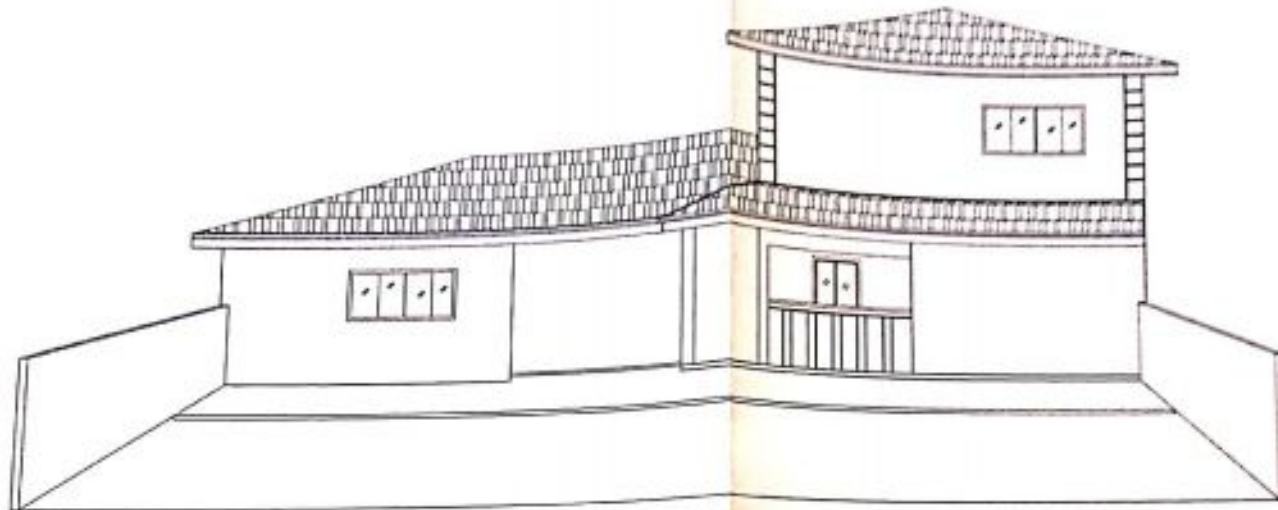
FACHADA



PROJ. DA COBERTURA ESC. 1:100

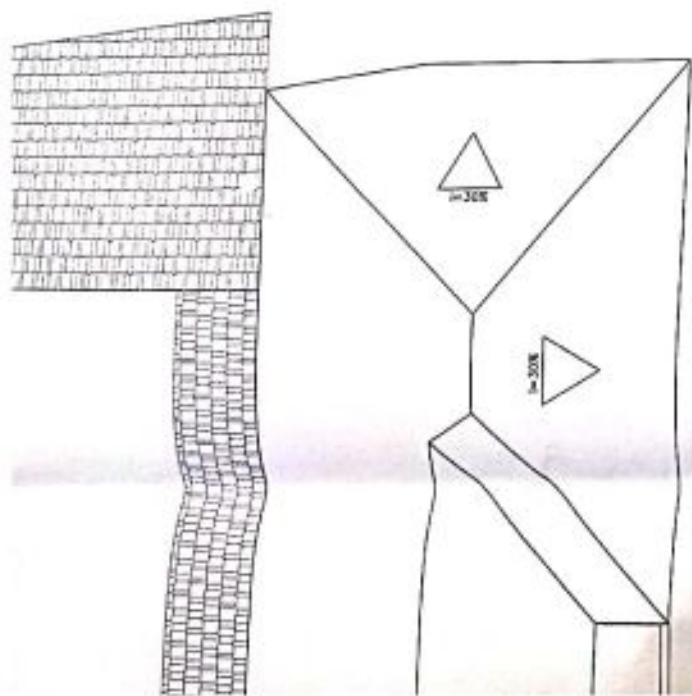


CONTABILIZADO			
L.	Quant.	Unid.	Valor
1	1	m²	1,00
2	1	m²	1,00
3	1	m²	1,00
4	1	m²	1,00
5	1	m²	1,00
6	1	m²	1,00
7	1	m²	1,00
8	1	m²	1,00
9	1	m²	1,00
10	1	m²	1,00
11	1	m²	1,00
12	1	m²	1,00
13	1	m²	1,00
14	1	m²	1,00
15	1	m²	1,00
16	1	m²	1,00
17	1	m²	1,00
18	1	m²	1,00
19	1	m²	1,00
20	1	m²	1,00
21	1	m²	1,00
22	1	m²	1,00
23	1	m²	1,00
24	1	m²	1,00
25	1	m²	1,00
26	1	m²	1,00
27	1	m²	1,00
28	1	m²	1,00
29	1	m²	1,00
30	1	m²	1,00
31	1	m²	1,00
32	1	m²	1,00
33	1	m²	1,00
34	1	m²	1,00
35	1	m²	1,00
36	1	m²	1,00
37	1	m²	1,00
38	1	m²	1,00
39	1	m²	1,00
40	1	m²	1,00
41	1	m²	1,00
42	1	m²	1,00
43	1	m²	1,00
44	1	m²	1,00
45	1	m²	1,00
46	1	m²	1,00
47	1	m²	1,00
48	1	m²	1,00
49	1	m²	1,00
50	1	m²	1,00
51	1	m²	1,00
52	1	m²	1,00
53	1	m²	1,00
54	1	m²	1,00
55	1	m²	1,00
56	1	m²	1,00
57	1	m²	1,00
58	1	m²	1,00
59	1	m²	1,00
60	1	m²	1,00
61	1	m²	1,00
62	1	m²	1,00
63	1	m²	1,00
64	1	m²	1,00
65	1	m²	1,00
66	1	m²	1,00
67	1	m²	1,00
68	1	m²	1,00
69	1	m²	1,00
70	1	m²	1,00
71	1	m²	1,00
72	1	m²	1,00
73	1	m²	1,00
74	1	m²	1,00
75	1	m²	1,00
76	1	m²	1,00
77	1	m²	1,00
78	1	m²	1,00
79	1	m²	1,00
80	1	m²	1,00
81	1	m²	1,00
82	1	m²	1,00
83	1	m²	1,00
84	1	m²	1,00
85	1	m²	1,00
86	1	m²	1,00
87	1	m²	1,00
88	1	m²	1,00
89	1	m²	1,00
90	1	m²	1,00
91	1	m²	1,00
92	1	m²	1,00
93	1	m²	1,00
94	1	m²	1,00
95	1	m²	1,00
96	1	m²	1,00
97	1	m²	1,00
98	1	m²	1,00
99	1	m²	1,00
100	1	m²	1,00

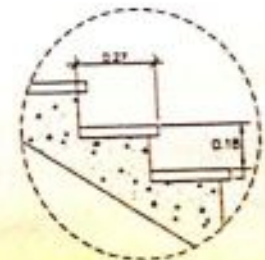


FACHADA

ESC. 1:75



CAIXILHOS			
C	COMP.	LARGURA	PEITORIL
J = JANELAS			
J-1	1,00	0,60	1,50
J-2	1,20	0,60	1,50
J-3	1,50	1,00	1,10
J-4	2,00	1,00	1,10
J-5	2,50	1,00	1,10
P = PORTAS			
P-1	0,70	2,10	0,00
P-2	0,80	2,10	0,00
P-3	0,80	2,10	0,00
P-4	1,50	2,10	0,00
P-5	2,00	2,10	0,00



DETALHE DA ESCADA

ESC. 1:20

<b>PROJETO ARQUITETÔNICO</b>		FL. UN.
SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO E DE RESPONSÁVEL TÉCNICO COM		ESC. IND.

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO FELIPE MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2023 às 07:40, sob o número WSCB23700252021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050699-62.2005.8.26.0602 e código BCEBD07.

# PROJETO ARQUITETÔNICO

FL. UN.

ESC. IND.

## SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO E DE RESPONSÁVEL TÉCNICO COM ACRÉSCIMO DE ÁREA

Obr.: \_\_\_\_\_

**LEONILDO NARCISO PINHO**

Prop. :

**MANOEL LOURENÇO RODRIGUES, N. 45 - VILA BARÃO**

Local :

Além Linha

Bairro :

Sorocaba - SP

Cidade :

### SITUAÇÃO SEM ESCALA



Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura no direito de propriedade do terreno .

Proprietário: Leonildo Narciso Pinho

### ÁREAS EM (M2)

TERRENO . . . . .	497,00
EXISTENTE . . . . .	139,00
APROVADO . . . . .	160,53
A APROVAR . . . . .	190,00
TOTAL . . . . .	489,53

Eng. Antonino de Almeida Moura  
ENG. ANTONINO DE ALMEIDA MOURA  
C.R.E.A. N. 0601796487/D  
A.R.T N.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA  
Secretaria de Edificações e Urbanismo  
Divisão de Obras Particulares

Proc. Nº: 14439/01  
**APROVADO**

Eng. J. J. J.  
C.R.E.A. N. 0601796487/D

Alverá 690/02  
Expedido em 08.03.02