

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** <sup>Arts. 415</sup>  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

# PTAM

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MÊS DE REFERÊNCIA –AGOSTO 2024



Foto 01 - Fachada

### ENDEREÇO

**Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, 185  
Bairro Parque Mandi – Nossa Senhora do Ó,  
São Paulo –SP CEP:02759-070**



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA <sup>Fls. 416</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## Sumário

1.	SOLICITAÇÃO	3
2.	DA COMPETÊNCIA	3
3.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4.	VISTORIA E ANÁLISE DO IMÓVEL – IA	6
5.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	21
6.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	21
7.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	23
8.	DADOS DO IMPOSTO – IA	23
9.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	23
10.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	24
11.	FONTES DE PESQUISA	28
12.	METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	37
13.	REFERÊNCIA NORMATIVA	38
14.	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	38
15.	CÁLCULOS CONCLUSIVOS	43
16.	CONCLUSÃO	44
17.	ENCERRAMENTO	46
18.	ANEXOS	47
19.	ABREVIATURAS	52
20.	CURRÍCULO	53



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA <sup>fls. 417</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitantes: Exma.: Juíza de Direito: Dra. **MONICA DI STASI**  
Autos Processo Digital nº **0042286-52.2021.8.26.0100**  
Exequente: Edson Manfredi  
Executado: José Josemar Fernandes de Queiroz  
e outro.

**Juíza de Direito: Dra: MÔNICA DI STASI**

- 1.2 - Por determinação da Exma. Juíza de Direito Dra. Monica Di Stasi, nomeou como perito, nos autos do processo em epígrafe (fls. 364-365), Marco Aurélio Fialho Ferrer, autor desse PTAM.
- 1.3 – Objetivo: Determinar o valor mercadológico praticado para AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE IMÓVEIS URBANOS ABNT14653-2
- 1.4 - Data da vistoria: 06 de agosto de 2024
- 1.5 - Categoria do IA: VALOR DE MERCADO PARA VENDA

## 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 144995 F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI/CNAI sob o número 15058 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>fls. 418</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

2.5 - Essa competência se fortalece também, por esse mesmo subscritor ser um profissional também habilitado Perito Econômico, inscrito no CORECON sob o nº 27.373, para demonstrar uma Avaliação Econômica Imobiliária, e determinar o valor patrimonial das propriedades considerando o ativo: terras e benfeitorias, conforme Jurisprudência do STJ, com os quatro Acórdãos, o 3º acórdãos de 2017, a Estrutura Legal das Profissões 1.411 - Art. 4 e 14º sobre Economia e Finanças, atribui ao Conselho Federal regulamenta a Profissão a regulamentação da atividade profissional, dentro do Escopo - conjunto das atividades Art. 3º anexo do anexo do Decreto 31794. também no site do COFECON está consolidado Legislação Aplicada - CONSOLIDAÇÃO capítulo 231 AVALIAÇÃO PATRIMONIAL.

## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

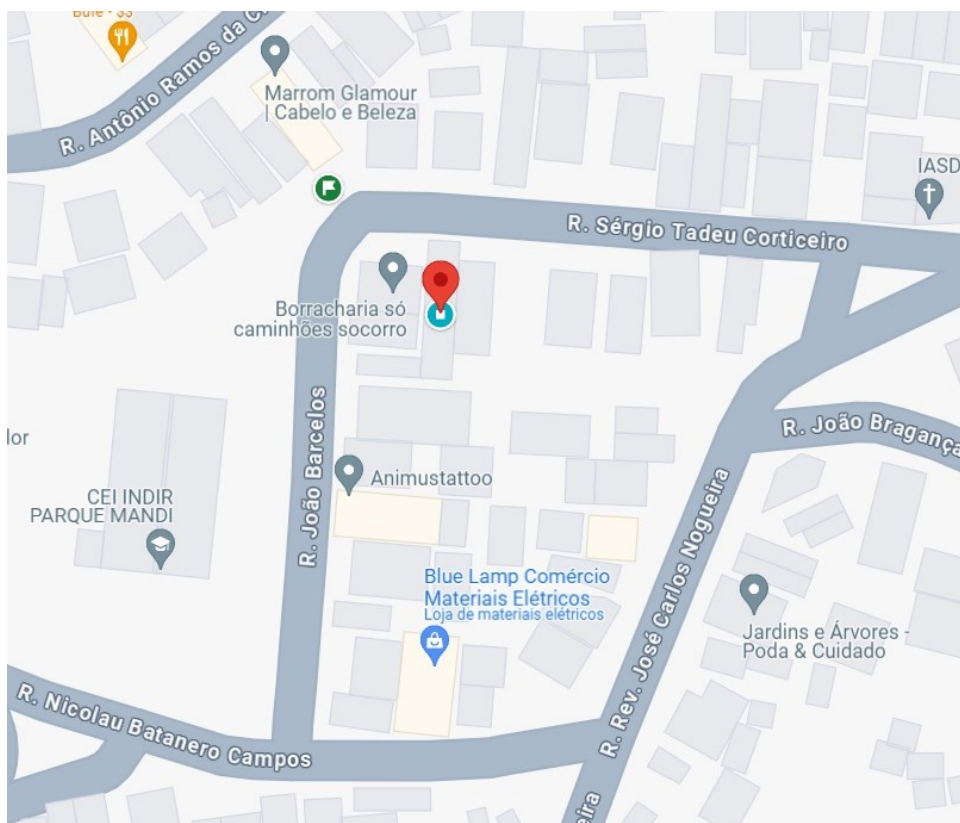
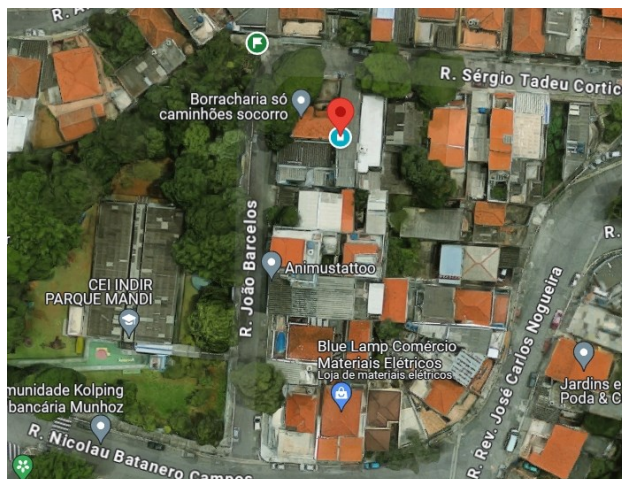
3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 144995, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78. Pelo CORECON 2 7 373 e pelo Cnai 150.58.

3.2 - A propriedade localiza-se no município de SÃO PAULO, na **Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, 185**, está localizada no bairro **Bairro Parque Mandi – Nossa Senhora do Ó**, município de **São Paulo**, estado de **São Paulo CEP 02759-070**.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA <sup>Fls. 419</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



Fonte: Google Maps:

3.3 - O imóvel, objeto está devidamente registrado imóvel de Matrícula **75985 do 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**, que consiste SOBRADO localizado à Rua Sérgio Tadeu



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>fls. 420</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Corticeiro, 185, no 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, distante 13,80 da esquina formada no encontro das Ruas Doze e Sérgio Tadeu Corticeiro. Essa avaliação segue as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, 2001, NBR 14653-1 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.

3.4 - Importante destacar que este PTAM e Avaliação Imobiliária tem também o Objetivo de apresentar aos herdeiros o valor Mercadológico do imóvel.

## 4. VISTORIA E ANÁLISE DO IMÓVEL – IA

### 4.1 -VISTORIA

#### 4.1.1. Visitas Realizadas

- Primeira Visita para Localização e reconhecimento da Região\*\*:

Observações Diretas para Inspeção visual do imóvel e arredores.

Data: 30/07/2024, Horário: 14:30

- Observação: Não havia ninguém no imóvel, que apresentava sinais de abandono, sem veículos na garagem.

- Segunda Visita já para Vistoria\*\*:

Data: 06/08/2024, Horário: 09:00

- Observação: Novamente, não havia ninguém presente, mas foi observado um veículo antigo e sujo na garagem, onde não houve resposta aos chamados, palmas onde chamei por alguém no imóvel.

Conversas com Vizinhos\*\*: Informações sobre a ausência de moradores e a condição do imóvel.

- Terceira Visita como nova tentativa\*\*:

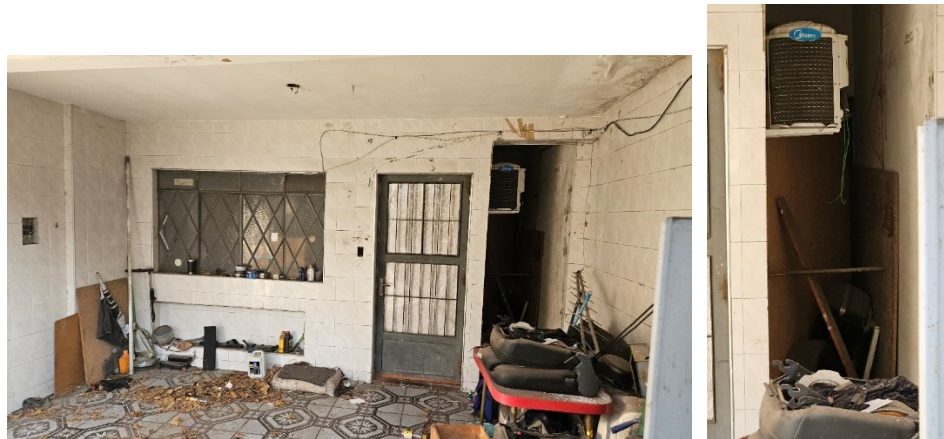
Data: 06/08/2023, Horário: 15:30



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Arts. 421</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

- Observação: Foi observado o veículo antigo e sujo na garagem, mas não houve resposta aos chamados.
- Registro fotográfico das condições internas da garagem e externas do imóvel.



GARAGEM VISTA DA RUA



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>fls. 422</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



PAREDE LATERAL DIREITA EXTERNA FRENTE



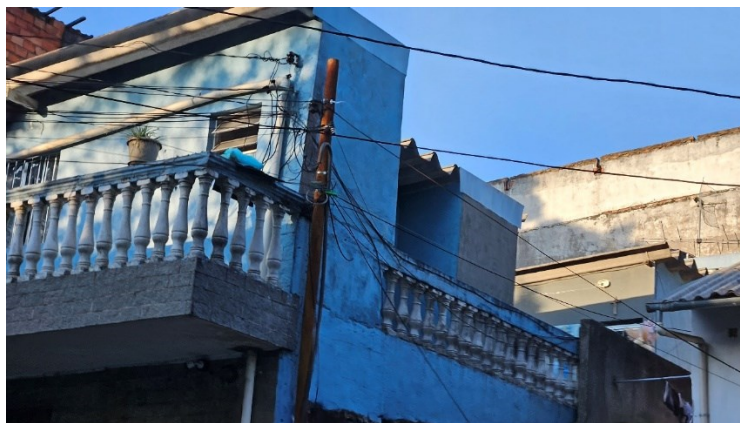
PAREDE LATERAL DIREITA EXTERNA FUNDOS



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>fls. 423</sup>

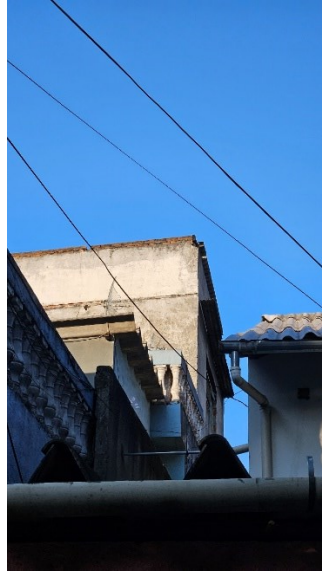
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



PAREDE LATERAL ESQUERDA EXTERNA FRENTE



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327



## PAREDE LATERAL DIREITA EXTERNA

### 4.1.2 Descrição da Vistoria

O Imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, mas não havia ninguém presente para fazer o acompanhamento do perito, onde bati palmas, chamei por alguém para fazer o atendimento, mas infelizmente, não houve resposta., no dia de sol em 06 de agosto de 2024, no período da manhã às 9:00 e no período da tarde as 15:30.

Mesmo assim foram conferidas as metragens de frente da construção, as avarias, cujo mostrou que o imóvel se encontra abandonado, sem cuidado aparente, com plantas brotando pelo piso externo, o portão trancado com 5 travas e muito cheio de materiais na área interna da garagem. As janelas externas, portão, janela dos pisos superior, encontravam-se fechadas. A qualidade do material utilizado na edificação é inferior.

Reparei que as vizinhas da segunda casa ao lado estavam próximas ao portão da casa delas, onde eu perguntei se havia moradores ou alguém que frequentasse. Elas disseram que há mais de 6 meses não viam ninguém no imóvel. A vizinha de frente disse a mesma coisa.

Voltei mais tarde por volta das 15:30, bati novamente no imóvel, mas novamente não fui atendido. Nesta data, havia um veículo Placa DET-7940 marca Volkswagen, que foi estacionado na garagem, mas também não havia ninguém no local.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Arts. 425</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Ninguém atendeu e as vizinhas, não sabiam de quem era aquele carro. As janelas se encontravam fechadas, portas e sem nenhum movimento. Aguardei por cerca de uma hora, não havendo nenhuma movimentação, não consegui avaliar a área interna.

## 4.2 Observações Externas

### 4.2.1. Condição Externa do Imóvel

O histórico apresentado pela vizinhança próxima, o prédio foi utilizado há 4 ou mais anos passados por uma tecelagem, onde havia uma boa movimentação. Mas com o passar do tempo, a movimentação parou.

- Paredes: Azulejada em Azul, onde apresentam sinais de desgaste e infiltração.



- Telhado: Aparência intacta, sem sinais visíveis de danos estruturais.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>1</sup> s. 426

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

- Janelas, Portão e Portas: Estado de conservação regular, com algumas janelas e portas necessitando de bons reparos.



- Piso: Desbotado e com áreas de descascamento.

## 4.3. Garagem e Veículo

- Garagem: Presença de um veículo a DET-7940 marca Volkswagen, antigo e sujo, cuja procedência não foi identificada pelos vizinhos.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>fls. 427</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## GARAGEM VISTA DA RUA

- Veículo a DET-7940: Nenhum vizinho soube informar a procedência do carro.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>fls. 428</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 5. Limitações da Avaliação

- Não houve possibilidade de acessar o interior do imóvel, devido ausência de moradores e à impossibilidades de contato, mesmo conforme fls.

### 5.1. Acesso Restrito

Devido à ausência de moradores e à impossibilidade de acesso ao interior do imóvel, a avaliação interna não pôde ser realizada. Esta limitação impacta a precisão da avaliação total do imóvel, uma vez que não foi possível verificar o estado das instalações internas, acabamentos, e outras características que influenciam diretamente no valor de mercado.

Na Manifestação do Perito fls. (411), do processo em epígrafe, foi marcado dia da Vistoria, mas infelizmente não tinha ninguém responsável no local, ou pelo menos não atenderam nosso chamado, nas vezes em que estivemos no local.



## 5.2. Impacto nas Conclusões

A ausência de informações sobre o interior do imóvel limita a precisão da avaliação, sendo necessário considerar apenas as condições externas e o valor do terreno.

## 4.2 - DIMENSÕES DO IMÓVEL

As áreas aqui informadas foram retiradas da matrícula e das informações do contribuinte, confrontadas na vistoria e estimada se necessário. A medição remota se trata apenas de um balizador de informação da área de terreno e área construída.

<b>Docu-mentos</b>	<b>Área de terreno</b>	<b>Área cons-truída</b>	<b>Vagas de Ga-ragem</b>
Matrícula:	0,8200%	300	2
IPTU:	m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	N/C
Planta:	N/C	125 m <sup>2</sup>	0

## 4.3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

<b>Aspectos do imóvel</b>	
Tipologia:	Casa Residência
Situação:	Vago e abandonado
Padrão:	Médio
Idade aparente:	39 anos, mesmo que o IA existe desde 1985, conforme Matrículas anexadas.
Estado de conser-vação:	Necessitando pintura e grandes re-paraos internos e externos.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA <sup>Art. 430</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 4.4 - CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

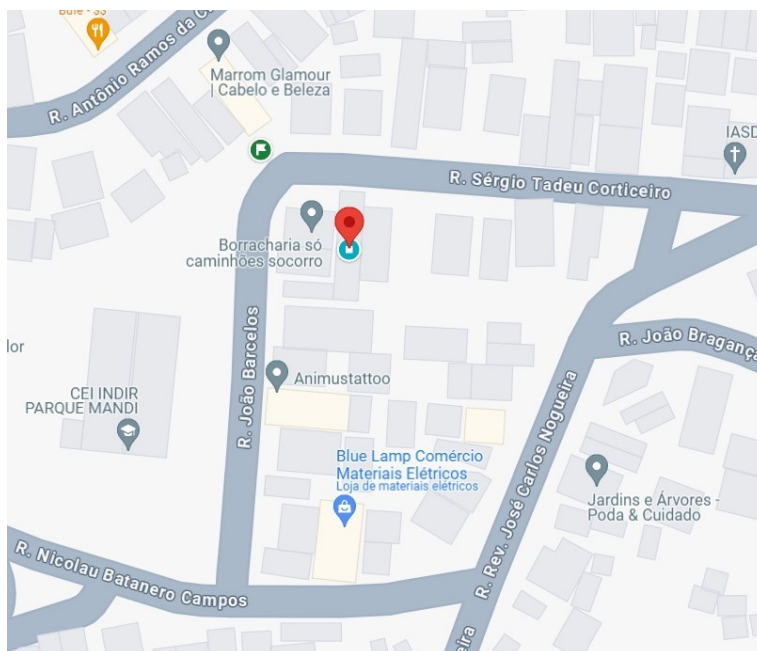
Acabamento da fachada:	Azulejos Azuis, Ferro, Madeira e Vidro
Pé direito:	2,10 m
Tipo de esquadria:	Prédio em Alvenaria
Tipo de piso	Salões com piso frio e taco
Paredes internas	Pintura Antiga precisando de acabamento geral com leves fissuras
Acabamento do teto	Pintura Geral, com infiltrações.

Tipo	Unidade	Quartos, Banheiro	Salas,	Vagas
Sobrado	300m <sup>2</sup> Construída	Sem Planta Interna		2

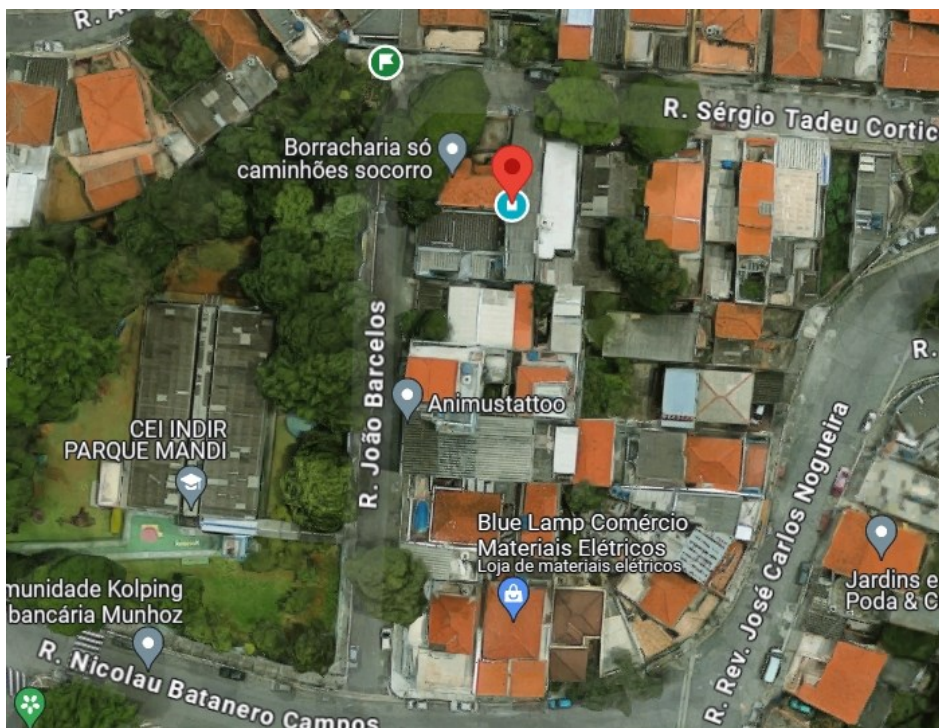
O valor mais atualizado do CUB SP hoje é de R\$ 2010,79 (divulgado em agosto de 2024), representando uma variação de 0,41% em julho de 2024. Com isso, o CUB em São Paulo acumula uma variação total de 2,70% em 2024 e de 2,78% nos últimos 12 meses.



**4.5 - LOCALIZAÇÃO – MAPA DE ACESSO**



Mapa Camadas



Mapa satélite



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Ar. 432</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Fonte Google Maps.

## 4.6 - CONDIÇÕES LIMITANTES

O IA medindo 5,00 ml de frente, por 25,00 de fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área em 125,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, de quem do imóvel olhe para a rua, com o remanescente do lote 02, onde existe a casa nº 179, da mesma rua, do lado esquerdo com o lote 1 e nos fundos com terreno do Parque Mandi.

Não há negativas a serem pontuadas referente a localização e disposição do imóvel.

## 4.7 - ZONEAMENTO

Com base na análise do planejamento urbano da região em que o IA se encontra, seguem os dados aqui obtidos no site <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>.

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO – SISZON

R SERGIO TADEU CORTICEIRO,185

SQL: 076.491.0139-8



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA <sup>Arts. 433</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO – MQU	0002	L 16050/2014

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Link



Mapa Aéreo





## **5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS**

Logo no mesmo quarteirão existe um CEI, O CEI (Centro de Educação Infantil) do Bairro Parque Mandi, localizado na Rua Nicolau Batanero Campos, 211, em São Paulo, é uma instituição de ensino infantil que atende crianças em idade pré-escolar<sup>1</sup>.

Há 8749 lugares (cidade, vilas, aldeias ...) dentro de um raio de 100 quilômetros / 62 milhas do centro de Parque Mandi (SP), o lugar mais próximo na área é Vila Ramos, São Paulo.

## **6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

O distrito Parque Mandi de São Paulo está localizado na Microrregião de São Paulo no estado do São Paulo (SP) na Brasil. As coordenadas de satélite de Parque Mandi são: latitude 23°28'55"S e longitude 46°40'48"W

Apresentando a história e o desenvolvimento da Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, localizada no Parque Mandi, no 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, São Paulo. A análise visa fornecer um contexto histórico relevante para o presente processo judicial.

Inicialmente denominada Rua Sete, a rua recebeu este nome provisório comum em novos loteamentos, refletindo uma fase inicial de desenvolvimento urbano.

A Rua Sete foi renomeada para Rua Sérgio Tadeu Corticeiro em homenagem a uma figura local significativa. Esta prática é comum e visa reconhecer contribuições importantes para a comunidade.

O Parque Mandi passou por um processo significativo de urbanização, incluindo: Pavimentação de ruas: Melhorou a acessibilidade.

Instalação de redes de água e esgoto: Proporcionou melhores condições de vida. A construção de moradias: aumentou a densidade populacional e transformou a paisagem urbana.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Fls. 436</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

A Rua Sérgio Tadeu Corticeiro é vital para a vida cotidiana dos moradores, conectando residências, comércios e serviços, e contribuindo para a coesão comunitária.

Contexto Histórico do 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, que tem uma história rica desde o período colonial, com a igreja de Nossa Senhora do Ó, sendo um marco histórico e cultural.

O Parque Mandi reflete a expansão urbana de São Paulo, transformando áreas periféricas em partes integradas da cidade.

A Rua Sérgio Tadeu Corticeiro exemplifica a evolução urbana de São Paulo, refletindo mudanças na demografia e infraestrutura. quilômetros / 62 milhas do centro de Parque Mandi (SP), o lugar mais próximo na área é Vila Ramos, São Paulo.

O IA imóvel avaliando, está bem próximo do O CEI (Centro de Educação Infantil) do Bairro Parque Mandi, localizado na Rua Nicolau Batanero Campos, 211, em São Paulo, é uma instituição de ensino infantil que atende crianças em idade pré-escolar<sup>1</sup>.

Vias e Ruas importantes do Bairro Parque Mandi - São Paulo Tais como: Praça José Ramos Filho, Rua Francisco Bacelar, Rua João Barcelos, Rua José Gonçalves Pires, Rua Matheus Preto, Rua Reverendo José Carlos Nogueira, Rua Sérgio Tadeu Corticeiro e a Travessa Palatino.



## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro conforme matrícula, sob nº 076.491.0139-8
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 4.754,40
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$
- 8.4 - Valor venal do terreno (79 m<sup>2</sup>) R\$ 611.571,00
- 8.5 - Valor venal da construção (800 m<sup>2</sup>) R\$ 479.946,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 131.625,00

## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel vistoriado encontra-se em região predominantemente mista com alta densidade ocupacional e pouca oferta de serviços públicos e privados, localizado na Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, 185.



## 10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA



FACHADA DO PRÉDIO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>fls. 439</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



FACHADA PELA CALÇADA



LADO ESQUERDO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Arts. 440</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

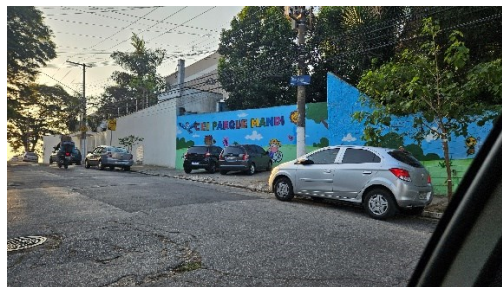


LADO DIREITO



Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, 185

IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



Rua de Esquina João Barcelos com Rua Sérgio Tadeu Corticeiro



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Fls. 441</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Casas de Frente ao IA

**Imóvel Matrícula 75985 8º Cartório RI**



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

## 11. FONTES DE PESQUISA

Valores reais de imóveis vendidos na rua conforme  
8º Cartório RI de 08/2006 à 07/2024

Dados até: 07/2024

Mês/Ano	Número	Comple- mento	Matrícula	Proporção	Valor	Construção	Uso
06/2021	180		179026	100%	R\$ 415.000	1967	RESIDÊNCIA
10/2016	176		16247	100%	R\$ 300.000	1976	RESIDÊNCIA
12/2014	179		50959	100%	R\$ 340.000	1984	RESIDÊNCIA
02/2014	180		179026	100%	R\$ 345.000	1967	RESIDÊNCIA
11/2009	179		50959	100%	R\$ 130.000	1984	RESIDÊNCIA
06/2009	149		40332	100%	R\$ 70.000	1967	RESIDÊNCIA
09/2006	136	LT 7 QD K	18348	100%	R\$ 75.000	1977	RESIDÊNCIA
08/2006	149		40332	100%	R\$ 38.000	1967	RESIDÊNC



## 11.1 R1 VENDA



**SOBRADOS À VENDA EM PARQUE MANDI, SÃO PAULO - VIVA REAL** COD. 738247

135 M<sup>2</sup>, 3 QUARTOS, 3 BANH. 1 VAGAS

**R\$ 220.000**

**RUA REVERENDO CARLOS OLIVEIRA, 225**

**CASA COM 2 QUARTOS NA RUA SÉRGIO TADEU CORTICEIRO, 190, PARQUE MANDI, SÃO PAULO - SP - ID: 22091986 | CHAVES NA MÃO (CHAVESNAMA.COM.BR) (ZAPIMOVEIS.COM.BR)**

125 m<sup>2</sup>. 1 Quarto. 1 Banheiro, 1 Vaga

Uma Casa bem espaçosa que possui três cômodos, com uma quarto cozinha e banheiro, adicional de um cômodo na laje. O sobrado está localizado no bairro Parque Mandi.

[\(11\) 3924-3619\(11\) 96781-3158](tel:(11)3924-3619(11)96781-3158)

PHO Imóveis - Creci 154959-F-SP

Código anunciante: 1LAJLAI | no Vivareal: 2731962131



## 11.2 R2 VENDA



### **Sobrado Freguesia do Ó São Paulo/SP**

**R\$ 395.000,00**

Rua Therezinha Di Spagna Lobo,  
319

2 Quartos, 1 Banheiro, 1 Vaga, 140  
m<sup>2</sup>, Á C 140 m<sup>2</sup>, Área do terreno

**[SOBRADO COM 2 DORMITÓRIOS À  
VENDA, 140 M<sup>2</sup> POR R\\$ 395.000,00 ...  
- SANTOS BRUNO IMÓVEIS](#)**

Sobrado com dois dormitórios

Sala, 2 quartos, Cozinha, Banheiro, Lavanderia, Quintal, 1 vaga

Localizado próximo a Ministro Petrônio Portela, com hospitais, transporte público, mercados, padaria, açougue e demais comércios.

Santos Bruno Imóveis Eduardo Quintão - Creci 284974- Cel 11 99183-7107

- Venda R\$ 395.000 R\$ 2.821/m<sup>2</sup>



### 11.3 R3 VENDA



**Sobrado à venda, 160 m<sup>2</sup> por R\$ 475.000,00 - Freguesia do Ó - São Paulo/SP**

Rua Pérola do Oeste, 205

**R\$ 475.000**

[Sobrado à venda, 160 m<sup>2</sup> por R\\$ 475.000,00 - Freguesia do Ó - ... - Santos Bruno Imóveis](#)

**Sobrado à venda, 160 m<sup>2</sup> por R\$ 475.000,00 - Freguesia do Ó - São Paulo/SP**

5 Quartos, 3 Banheiros, 4 Vagas, 160 m<sup>2</sup>, Área construída  
160 m<sup>2</sup> Área do terreno

Características

Água, Escritório, Piso cerâmico, Portão eletrônico, Quintal,

Sua Nova Casa no Jardim Alvorada, Freguesia do Ó.

Descubra este sobrado encantador e espaçoso, perfeito para acomodar sua família com todo o conforto. Com 5 quartos amplos, 3 banheiros modernos, 2 salas acolhedoras e uma cozinha funcional, esse imóvel oferece tudo o que você precisa. Além disso, são 4 vagas de garagem, proporcionando praticidade no dia a dia. Aproveite a oportunidade de morar em um dos bairros mais desejados da região. Venha conhecer e se encantar.

Cadastro SO2428-FL2 (11) 3932-2110 - (11) 4554-2220

Corretor Paulo Araújo Fone 11-98854-7165



## 11.4 R4 VENDA



**SOBRADO COM 2 DORMITÓRIOS À VENDA, 218 M<sup>2</sup> POR R\$ 564.900,00 - FREGUESIA DO Ó - SÃO PAULO/SP**

**R\$ 564.900,00**

**RUA LINDERLÂNDIA, 220**

[Sobrado com 2 dormitórios à venda, 218 m<sup>2</sup> por R\\$ 564.900,00 ... - Santos Bruno Imóveis](#)

Lindo sobrado excelente oportunidade

2 quartos, 3 banheiros, Sala, Cozinha, Lavanderia, 2 vagas, Terraço

Próximo a mercados, farmácias, transportes públicos, fácil acesso as marginais.

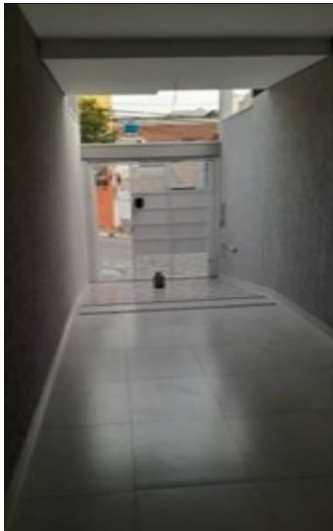
Corretor Paulo Araújo Fone 11-98854-7165

Venda

R\$ 564.900 R\$ 2.591/m<sup>2</sup>



## 11.5 R5 VENDA



**Sobrado para Venda FREGUESIA DO Ó em SÃO PAULO-SP - Sobrado - Ref.: V079R\$ 598.000,00**

**R\$ 598.000**

[Sobrado para Venda FREGUESIA DO Ó em SÃO PAULO-SP - Sobrado para Venda, Sobrado em SÃO PAULO, Sobrado em SÃO PAULO SP, Sobrado em FREGUESIA DO Ó SÃO PAULO SP \(lionimo-veis.com.br\)](#)

**114m área**


**2 suítes, 2 vagas, Cozinha, Sala, Suite(s): 2,**

**3 Banheiros,**

**Área do imóvel: 114 m<sup>2</sup>**

Rua Icatuaçu, Bairro: FREGUESIA DO Ó

Atualizado em: 22/08/2024

Imobiliária LION, (11) 3991-3383  [\(11\) 967733821](tel:(11)967733821)



## 11.6 R6 VENDA



**Sobrado à Venda 186m<sup>2</sup>  
3 dormitórios, sendo 1 suíte;  
R\$685.000,00**

[Sobrado para Venda Freguesia do Ó em São Paulo-SP - Sobrado para Venda, Sobrado em São Paulo, Sobrado em São Paulo SP, Sobrado na Freguesia do Ó São Paulo SP \(lioni-moveis.com.br\)](https://lioni-moveis.com.br)

**3 dormitórios, sendo 1 suíte;** Vila Santa Delfina

1 Suite, Sala ampla; Sala de jantar; 3 banheiros; Cozinha; Lavanderia; Quintal e 2 Garagens.

Quarto de empregada; Área de churrasqueira; 2 vagas grandes;

Área:186m<sup>2</sup>

Sistema de segurança com 4 câmeras e alarme; Geladeira, Giragrill e grelhas na Área Gourmet; Dormitórios ficam 2 armários;, na edícula fica uma mesa;

### **Proximidades:**

Assai, Extra, Sonda, Futura estação do metrô a 750 mts, Shoppings Tietê, 300 mts da marginal, Com acesso as rodovias: Bandeirantes, Anhanguera, Castelo Branco. Escola Municipal e Estadual. Bancos: Bradesco, Itaú Caixa Econômica, Banco do Brasil, Santander.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Arts. 449</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 11.7 R7 VENDA



**SOBRADO CÓD 686**

**R\$500.000,00**

**RUA SÉRGIO TADEU CORTICEIRO,  
190 - PARQUE MANDI**

[VENDE-SE SOBRADO CÓD 686 – Ferreira Santos Imóveis \(ferreirasantosimoveis.com.br\)](http://ferreirasantosimoveis.com.br)

RUA SÉRGIO TADEU CORTICEIRO, 190 - PARQUE MANDI  
Cep02759-070

**ÁREA 11 x 27 = 297m<sup>2</sup>**

**ANDAR TÉRREO: 02 QUARTOS, SALA, COZINHA, 01 BANHEIRO,  
QUINTAL C/ TANQUE**

**EDÍCULA NOS FUNDOS COM 40m<sup>2</sup>:**

**02 CÔMODOS GRANDES, 01 BANHEIRO, 01 LAVANDERIA  
GRANDE**

**ANDAR SUPERIOR: 02 QUARTOS, SALA, COZINHA, 01 BA-  
NHEIRO,**

**05 VAGAS DE GARAGEM**

**CORREDOR LATERAL C/ QUINTAL EM TODO O IMÓVEL**

**VALOR: R\$ 500.000,00**

**JH Ferreira Santos Corretor de Imóveis  
(11) 9.4081-0229**



## 11.8 R8 VENDA



### **SOBRADO COM 3 QUARTOS À VENDA EM FREGUESIA DO Ó - SP**

**R\$ 690.000**

Rua José Niccolini - Freguesia Do Ó - São Paulo/SP

[Sobrado, 3 quartos à Venda - Freguesia Do Ó, São Paulo | Lopes](#)

R\$ 2.300 preço do m<sup>2</sup>

**Sobrado com 349 m<sup>2</sup>, sendo duas casas no mesmo terreno, a casa da frente, com 03 dormitórios, uma ampla sala, 02 banheiros, cozinha arejada, lavanderia coberta, quintal na lateral e uma vaga de garagem. A casa na parte de baixo tem uma sala integrada com a cozinha (estilo americana), 02 dormitórios, 02 banheiros, lavanderia coberta e quintal com área gourmet (churrasqueira). Na parte de baixo ainda tem um amplo salão com mais um depósito. Fácil acesso aos transportes coletivos da região, as marginais e ao comércio local (como padarias, farmácias, escolas, supermercados e etc).**

**Com frente de 11 metros.**

Armário Embutido, Cozinha Mobiliada, Dependência de Empregados, Quintal.

**MASAHARU.LOPESCONDESSA,** Masaharu Rocha De Faria  
Corretor de Imóveis Creci: 85421-F



## **12.METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS**

12.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

12.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual ele esteja integrado.

12.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

12.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

12.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Arts. 452</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 13. REFERÊNCIA NORMATIVA

13.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

## 14. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa abaixo, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu demonstrar os valores apresentados ao final deste parecer técnico, de onde será feita a análise final.

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
11.1	R\$ 220.000,00	135,00
11.2	R\$ 395.000,00	140,00
11.3	R\$ 475.000,00	160,00
11.4	R\$ 564.900,00	218,00
11.5	R\$ 598.000,00	114,00
11.6	R\$ 685.000,00	186,00
11.7	R\$ 500.000,00	297,00
11.8	R\$ 690.000,00	349,00
MÉDIA	R\$ 515.987,50	199,87

**VMV = R\$ 2.581,62**



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA <sup>Fls. 453</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 14.1 Valor Comparativo para VENDA:

Na tabela abaixo, apresento os Valores de Venda Publicado e uma coluna com Valor de Venda.

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados

Por esse motivo, apresentamos a próxima tabela, onde os cálculos de Médias em Venda, serão conduzidos pela nossa tabela acima, VALOR DE VENDA.

## 14.2 Tabela Comparativa para VENDA:

TIPO	ENDEREÇO	Área m <sup>2</sup>	Publicado
			VENDA R\$
11.1	Rua Reverendo Carlos Oliveira, 225	135	R\$ 220.000,00
11.2	Rua Therezinha Di Spagna Lobo, 311	140	R\$ 395.000,00
11.3	Rua Pérol do Oeste, 205	160	R\$ 475.000,00
11.4	Rua Linderlândia, 220	218	R\$ 564.900,00
11.5	Rua Icatuaçú	114	R\$ 598.000,00
11.6	Rua Roque José Fernandes, 15	186	R\$ 685.000,00
11.7	Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, 190	297	R\$ 500.000,00
11.8	Rua José Nicolini	349	R\$ 690.000,00
	<b>Totais</b>	<b>1.599</b>	<b>R\$ 4.127.900,00</b>

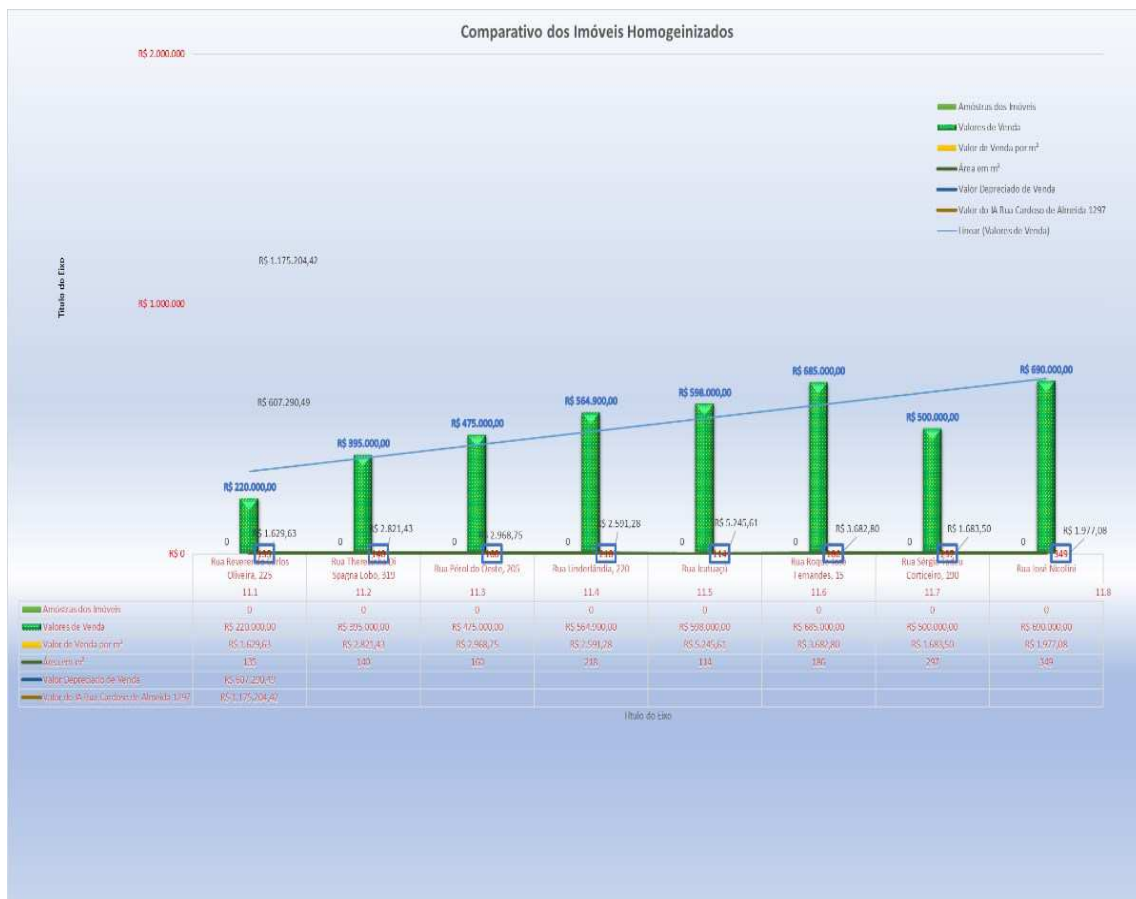




# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA 1s. 455

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 14.5 GRÁFICO COMPARATIVO



## 14.6 DEPRECIÇÃO POR ANO DE CONSTRUÇÃO – TG

Conforme NBR 14.653-1 que fixa as diretrizes e calculando a depreciação das amostras, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Fls. 456

<b>TOTAL MÉDIA HOMOGENIA</b>	<b>319,80</b>		<b>4127,90</b>	<b>825.580,00</b>
<b>Id Apar</b>		<b>VALOR PERCENTUAL</b>		
<b>VENDA</b>		<b>45,0%</b>		
<b>VENDA</b>	<b>300,00</b>		<b>MED - C</b>	<b>R\$ 847.503,05</b>
<b>IMÓVEL AVALIANDO- IA</b>	<b>300,00</b>		<b>MED - P</b>	<b>R\$ 805.128,00</b>
	<b>300,00</b>		<b>MED - H</b>	<b>R\$ 847.503,00</b>

**Média (C+P+H)**

**R\$ 833.378,02**

<b>Id Apar</b>	<b>VALOR PERCENTUAL</b>
<b>DEPRECIÇÃO PARA VENDA</b>	<b>45,0%</b>

**R\$ 375.020,11**

**VALOR DEPRECIADO PARA VENDA**

**R\$ 458.357,91**

**HOMOGÊNIA**



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Arts. 457</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 15. CÁLCULOS CONCLUSIVOS

### 15.1 - CÁLCULO DO IA COM DEPRECIACÃO POR TEMPO

$(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado de venda dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA Depreciado pelo Tempo de Construção ou Modernização} = \text{Conclusão do Parecer Técnico Parcial de Avaliação Mercadológica.}$

IA Venda	VALOR MÉDIO DEPRECIADO 45% Mais de 40 Anos	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA Depreciado
<b>R\$ 833.378,02</b>	<b>R\$ 375.020,11</b>	300	<b>R\$ 458.357,91</b>

**Devemos considerar que esse imóvel IA *já não é reformado, fazem muitos anos. Seu estado de conservação é considerado praticamente um imóvel realmente com muitos anos sem conservação.***

15.2 - CÁLCULO DO IA NO MERCADO ATUAL, EM PREFEITAS CONDIÇÕES  $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

Há de se destacar no caso de **VENDA**, poderá ser necessário uma **Avaliação por ENGENHEIROS**, onde deverão ser feitos **CALCULOS ESTRUTURAI**, justamente por não ter sido efetuada uma vistoria interna, onde também **NÃO HOUVE RECENTES BENFEITORIAS** no **IMÓVEL AVALIANDO**.

Por esse motivo, a **DEPRECIACÃO ACONTECEU NO SEU INDICE MÁXIMO**, pois existe uma **VARIÁVEL PARA BAIXO** entre 20 a 30 %, **DININUINDO** ainda mais oferta e procura por imóveis **SEM BENFEITORIAS**.



## **16. CONCLUSÃO**

**A vistoria realizada em acordo com a NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais compromissos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, CONCLUIMOS que:**

**Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, conclui-se que o Valor de Mercado Atual, considerando pagamento a vista, para a propriedade comercial situada: à Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, 185, no 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, distante 13,80 da esquina formada no encontro das Ruas Doze e Sérgio Tadeu Corticeiro nº 185.**

**O imóvel, objeto estando devidamente registrado imóvel de Matrícula 75985 do 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO, que consiste SOBRADO, com área total de 300 m<sup>2</sup>, objeto deste trabalho, para **VENDA**, importa em **R\$ 458.357,91** (Quatrocentos e Cinquenta e Oito Mil Trezentos e Cinquenta e Sete Reais e Noventa e um Centavos).**



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>fls. 459</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

16.1 - Para homogeneização dos valores obtidos na pesquisa, são consideradas as variáveis que mais influenciam na obtenção do preço de uma propriedade na região, observações e fatores resumidos em:

16.2 - A documentação (georreferenciamento) e a questão ambiental, por serem obrigatórios para transferência de imóveis comerciais e por serem exigências legais que ainda podem sofrer alterações, foram consideradas em situação regular para todas as amostras.

16.3 - Foram realizados nenhum negócio recente conforme **item 11** na região, não sendo muito fáceis negócios com áreas de terrenos comerciais semelhantes, apesar que a amostra nº 11.7 estava em negociação, conforme informações das imobiliárias da região.

16.4 - Não existe a ocorrência de negócios de pequenos valores mesmo entre vizinhos.

Por esse motivo **CONSIDERAMOS** que no caso de Venda, esse valor possa ser **VARIÁVEL PARA MENOR EM CERCA DE 10 %, PARA UMA NEGOCIAÇÃO MÍNIMA DE VENDA.**

16.5 É importante destacar que o imóvel já tem uma idade de mais de 40 anos, atualmente existem pontos de pequenas rachaduras, sem comprometimento futuros, mas havendo necessidade de benfeitorias estruturais futuras.

**Mas principalmente a ANÁLISE DE UM ENGENHEIRO ESTRUTURAL para descartar ou verificar a necessidade de REPAROS ESTRUTURAS.**

**Por se tratar de um imóvel antigo, sem reformas recentes, os reparos devem ser considerados na rede hidráulica, rede elétrica e fiação do quadro de energia, reforma do telhado, impermeabilização em pontos de infiltração internos e externo, nas paredes do IA com o vizinho, entre outros a serem analisado. Portanto o seu estado de conservação está entre regular e ruim.**



## 17 Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 57 folhas impressas, assinada digitalmente, Nestes termos,

São Paulo, 02 de setembro de 2024

PERITO AVALIADOR  
: MARCO AURELIO FIALHO FERRER  
CRECI-SP nº 144.995-F



## 18. ANEXOS

### 18.1 - MATRÍCULA DO IMÓVEL IA



Valide aqui este documento



Página nº 2  
Certidão na última página

Pedido nº 1.705.257

CNM:113746.2.0075985-91

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JS2TW-3DLFW-WEGSP-JX27H>

matricula **75.985** ficha **1**  
verso

R.2/75985 Por escritura de 20 de agosto de 1999, do 3º Tabelião de Notas desta Capital (livro 1.905, fls. 299), o proprietário, HELIO ARCANJO AGUIAR ou HELIO ARCANJO DE AGUIAR, brasileiro, solteiro, maior, RG nº 9.851.182-SP, CPF nº 391.519.649-53, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, nº 185, deu o IMÓVEL MATRICULADO, em primeira e especial hipoteca, à MARBOR - MÁQUINAS DE COSTURA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua da Graça, nº 597, loja e 1º ao 5º andares, Bom Retiro, CNPJ/MF sob nº 61.408.514/0001-75, para garantir o cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórios, assumidos pela firma GONHA MO BREU CONFECÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, nº 179, no Parque Mandy, CNPJ/MF sob nº 96.188.792/0001-75, na compra de uma máquina de bordar eletrônica, Marca TAJIMA, Modelo TMEF 620/420 (w) com 20 cabeças, 06 agulhas por cabeça, usada no estado, do valor de R\$ 96.373,61, tendo sido pago R\$ 50.323,61, como entrada, na data da escritura, ficando o restante do preço ou seja, R\$ 46.050,00, que será pago através de 10 prestações, mensais, iguais e sucessivas do valor de R\$ 4.605,00 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25 de setembro de 1999. O valor estimativo do imóvel objetivado é de R\$ 97.000,00. As partes contratantes ficaram sujeitas à diversas condições e encargos pactuados na escritura. São Paulo, 21 de Março de 2000.

O Escrevente:   
A Escr. Autorizada: 

Av-3. Protocolo nº 659.098, em 03/02/2016. CANCELAMENTO. À vista da escritura de quitação de 04 de abril de 2001, do 3º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2050, folhas 141), e por autorização expressa da credora, MARBOR -  
Continua na ficha 02

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** fls. 462  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Valide aqui  
este documento



Página nº 3  
Certidão na última página

Pedido nº 1.705.257

CNM:113746.2.0075985-91

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

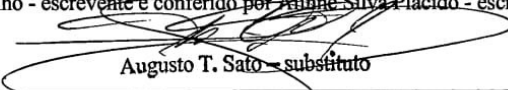
**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DA COMARCA DE SÃO PAULO**

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula	ficha
75.985	02

São Paulo, 03 de fevereiro de 2016

MÁQUINAS DE COSTURA LTDA., procedo ao cancelamento do registro de hipoteca lançado sob nº 2. São Paulo, SP, 03 de fevereiro de 2016. Analisado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente e conferido por ~~Aline Silva Plácido~~ - escrevente.

  
Augusto T. Sato - substituto

**Av-4.** Protocolo nº 709.064, em 24/08/2018. ARRESTO. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 24 de agosto de 2018, sob protocolo PH000226792, o IMÓVEL foi ARRESTADO, em 15 de agosto de 2018, nos autos da ação de execução nº 1012282-20.2018.8.26.0100, da 19ª Vara Cível do Foro Central, desta Comarca, que tem como exequente: NIVIA MARIA TURINA, CPF nº 097.209.548-92; como executado: HELIO ARCANJO AGUIAR, CPF nº 391.519.649-53; como valor da dívida: R\$ 37.698,42 (trinta e sete mil seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e dois centavos), e como depositário: o Executado. São Paulo, SP, 14 de setembro de 2018. Analisado por Ruth Rodrigues Mussulini - escrevente e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.

  
Joelcio Escobar - oficial

**Av-5.** Protocolo nº 725.694, em 28/06/2019. PENHORA. Conforme certidão enviada por meio eletrônico em 28 de junho de 2019, sob protocolo PH000273991, o IMÓVEL foi PENHORADO em 13 de março de 2019 nos autos da ação de execução civil nº 0023927-59.2018.8.26.0100 da 3ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Comarca, que tem como exequente: NESIO MANFREDI, CPF nº 040.947.198-49; como executados: JOSE JOSEMAR F DE QUEIROZ, CPF nº 127.400.308-35, e HÉLIO ARCANJO DE AGUIAR, CPF nº 391.519.649-53; como valor da dívida: R\$ 91.235,24 (noventa e um mil, duzentos e trinta e cinco reais e vinte e quatro centavos) e como depositário: Helio Arcanjo de Aguiar. São Paulo, SP, 05 de julho de 2019. Analisado por Aline de Jesus Braga - escrevente e conferido por Silas de Camargo - substituto. Selo digital.1137463210725694VWJAS194

  
Neiza A. P. Escobar - substituta

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JS2TW-3DLFW-WEOSP-JX27H>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



Valide aqui este documento

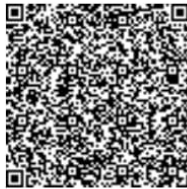


Página nº 5  
Certidão na última página

Pedido nº 1.705.257 CNM: 113746.2.0075985-91

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão é reprodução fiel desta matrícula, extraída na forma do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo eventuais ônus e alienações integralmente nela contidos, **servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos.** Se for o caso, deverá ser complementada com a certidão da Circunscrição atual. Certifico mais, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 27 de agosto de 2024, 11:09:35h.

**O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADA DIGITALMENTE)**



Registrador	R\$	42,22
Estado	R\$	12,00
Sec. Faz	R\$	8,21
Reg. Civil	R\$	2,22
Tribunal de Justiça	R\$	2,90
Imposto Municipal	R\$	0,86
Ministério Público	R\$	2,03
Total	R\$	70,44

Selo Digital: 1137463C317052579PN4M524G

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Subdistritos que, atualmente, integram Este Registro de Imóveis desde 15.05.1939, tendo pertencido anteriormente à 2º Registro de Imóveis: a) 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó; b) 15º Subdistrito - Bom Retiro; c) 23º Subdistrito - Casa Verde; d) 44º Subdistrito - Limão; e desde 01.01.1972, o 42º Subdistrito - Jabaquara formado por partes originadas no 11º Registro de Imóveis e parte no 14º Registro de Imóveis.

**Pertenceram a Este Registro:**

a) Distritos de Jaraguá, Perús e Brasilândia de 15/05/39 a 10/08/76 e atualmente pertencem ao 18º Registro de Imóveis desta Comarca;

b) 48º Subdistrito - Nova Cachoeirinha de 15/05/39 a 31/12/63 e atualmente pertence ao 3º Registro de Imóveis desta Comarca;

c) Distritos, atuais Municípios de Caieiras, Francisco Morato e Franco da Rocha de 15/05/39 a 26/04/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Franco da Rocha, SP;

d) Distritos, atuais Municípios de Cajamar (ex-Água Fria), Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba de 15/05/39 a 07/12/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Barueri, SP;

e) Distrito, atual Município de Mairiporã, e Juqueri de 21/11/42 a 19/12/69 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Mairiporã, SP;

f) Distrito de Santa Efigênia de 15/05/39 a 20/11/42 e atualmente pertence ao 5º Registro de Imóveis da Comarca.

**Apenas para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.**

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JS2TW-3DLFW-WEGSP-JXZ7H>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO FIALHO FERRER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 07:33, sob o número WJMJ24420025352. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042286-52.2021.8.26.0.100 e código fqMmRrkJ.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

11:07

75%



Valide aqui este documento



Página nº 1  
Certidão na última página

Pedido nº 1.705.257

CNM:113746.2.0075985-91

LIVRO N.º 2  
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula 75.985  
ficha 1.

São Paulo, 10 de junho de 1985

Uma casa situada na Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, nº 185, antes nº 2, antiga Rua Sete, e seu respectivo terreno, no Parque Mandi, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, distante 13,00m de esquina formada no encontro das Ruas Doze e Sérgio Tadeu Corticeiro, lado direito de quem vindo da aquela rua segue por esta última, medindo 5,00m de frente, por 25,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, de quem do imóvel olha para a rua, com o remanescente do lote 02, onde existe a casa nº 179, da mesma rua; do lado esquerdo com o lote 1 e nos fundos com terreno do Parque Mandi. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 076.491.0139-8.

**PROPRIETÁRIO:-** ALCIDES BERNARDI, brasileiro, solteiro, maior, policial militar, CIRC nº 2.867.197-SP, CIC nº 404.979.178-15, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Barnabé Coutinho, nº 84.

**TÍTULO ANTERIOR:-** Tr. 81.168, deste Registro

O Escrevente:

O Escrevente Autorizado:

R.1/ 75.985 Por escritura de venda e compra de 30 de abril de 1985, de notas do 5º Tabelião local (Lvº 2.101 -fls. 144), o proprietário transmitiu a HÉLIO ARCANJO DE AGUIAR, brasileiro, solteiro, maior, vendedor autônomo, CIRC nº 9.851.182-SP, CIC nº 391.519.649-53, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Sérgio Tadeu Corticeiro, nº 210, o imóvel matriculado, pelo valor de CR\$ 20.750.000,00. São Paulo, 10 de junho de 1985. O Escrevente:

O Escrevente Autorizado:

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JS2TW3DLFWWEGSP-JX27H>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO FIALHO FERRER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 07:33, sob o número WJMJ24420025352. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042286-52.2021.8.26.0100 e código fqMmRrkJ.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 18.2 - IPTU DO IMÓVEL IA



### IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
076.491.0139-8	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:  
R SERGIO TADEU CORTICEIRO, 185  
CEP 02759-070  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R SERGIO TADEU CORTICEIRO, 185  
CEP 02759-070

Contribuinte(s):  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

#### Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 125  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 125  
Testada (m): 5,00

#### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 300  
Área ocupada pela construção (m²): 120  
Ano da construção corrigido: 2004  
Padrão da construção: 1-C  
Uso: residência

#### Demonstrativo de cálculo:

##### BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUIDA 300	CONSTRUÇÃO 1.951,00	OBSOLESC 0,8200	CONSTRUÇÃO 479.946,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO INCORP 125	TERRENO 1.053,00	PROFUND 1,0000	TERR INCORPORADO 131.625,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND TIPO TERR CONDOMIN FRAÇÃO IDEAL	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL

##### CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
611.571,00	0,010	-265,29	5.850,42	1,000000	-1.096,02	4.754,40

##### CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

##### VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
4.754,40	0,00	0,00	4.754,40	09/02/2024

Data de Emissão: 01/09/2024  
Número do Documento: 1.2024.003377448-0  
Solicitante: MARCO AURELIO FIALHO FERRER (CPF 080.367.138-53)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 30/11/2024, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)



## 19. ABREVIATURAS

ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas  
Art. Artigo  
AT Área do Terreno  
ATC Área Total Construída  
ATT Área Total do Terreno  
AÚ – Área útil  
C.m<sup>2</sup> Custo por Metro quadrado  
CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional  
CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários  
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis  
CRECI-SP Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo  
CRI – Cartório de Registro de Imóveis  
DTC Depreciação por Tempo de Construção  
IA Imóvel Avaliando  
IAC Idade Aparente da Construção  
IPTU Imposto Predial, Territorial e Urbano  
m<sup>2</sup> Metro Quadrado  
MG Média Geral  
NBR Normas Brasileiras  
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica  
R Referenciais  
RFD Resultado do Fator de Depreciação  
R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma  
TG Total Geral  
VGV ou VGL Valor Global da Venda ou Locação  
VL Valor da Locação  
VM Valor Médio  
VV Valor de Venda  
V.V.L – Valor de venda/Locação



## 20. CURRÍCULO

### 20.1 - MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER,

Rua Apinajés, 1404 apto. 601– Su- marcoaurelioferrer@gmail.com – (11)  
maré-São Paulo – SP 97014.0285

Perito AVALIADOR, Especialista em Desenvolvimento Imobiliário e Negociação de Terrenos, Conciliador, Mediador, Pós-graduado em Administração Contábil e Financeira com ênfase em Gestão Empresarial pela FAAP, graduado em Ciências Econômicas pela PUC-SP atuando em projetos de TI de alta complexidade há mais de 26 anos, possui certificação PRINCE2 Foundation e inglês técnico.

#### Formação:

- Pós-graduação em Administração Contábil e Financeira com ênfase em Gestão Empresarial, FAAP/SP, conclusão 2008;
- Graduação em Ciências Econômicas, PUC-SP, conclusão 2001
- Cursos complementares:
  - Perícia Econômica CORECON SP
  - Perícia Mercadológica, CRECI-SP, CNAI,
  - Conciliador e Mediador TJSP – CEJUSC SP
  - Gestão de Projetos (FGV/SP);
  - PRINCE2 Foundation e Practitioner (Athem)
  - Elaboração de Projetos e a Sua Captação de Recursos
  - Perícia Judicial Ambiental

#### Experiência:

- Até hoje - **Perito Judicial, Assistente Técnico**
  - **Avaliação Mercadológica e Imobiliária,**
  - **Avaliação de Bens Móveis e Imóveis URBANOS, RURAIS, Glebas e Orientação para desenvolvimento de Holding Familiar.**
    - Síndico do Condomínio Edifício Solar das Rosas desde 2014 até hoje.
    - Ações Possessórias, Reintegração e Manutenção de Posse, Interdito Proibitório, Usucapião, Reais Dominiais, Desapropriação.
    - Avaliação de Benfeitorias, Edificações, Instalações rurais e não reprodutivas.
    - Avaliação Econômica, Financeira,
    - Conciliação e Mediação Jurídica, Condominial e Familiar.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>1</sup> s. 468

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

- Gestão e Negociação de Imóveis Especiais,  
Alto Padrão, Grandes Áreas Urbanas e Rurais.

## **\*\*Especialista em Desenvolvimento Imobiliário e Negociação de Terrenos\*\***

- Com uma sólida formação em Economia e vasta experiência como Perito Judicial Mercadológico, sou um profissional qualificado com CRECI e CNAI, especializado na identificação, avaliação e negociação de terrenos para desenvolvimento imobiliário. Minha trajetória inclui a venda e gestão de um projeto de desenvolvimento de 6.000 m<sup>2</sup> para a Kallas Incorporadora Imobiliária no Morumbi, abrangendo desde a aquisição do terreno até a aprovação final e registro imobiliário, demonstrando minha capacidade de liderar projetos complexos do início ao fim.

## **\*\*Principais Realizações:\*\***

- **\*\*Gestão Completa de Projetos Imobiliários:\*\*** Liderança em todas as fases de desenvolvimento, desde a identificação de terrenos até a aprovação regulatória (incluindo CETESB) e manutenção pré-construção.
- **\*\*Negociação e Aquisição de Terrenos:\*\*** Experiência comprovada em negociações estratégicas, resultando na aquisição eficiente de terrenos altamente rentáveis para desenvolvimento.
- **\*\*Expertise Regulatória e Compliance:\*\*** Profundo conhecimento em processos de documentação, aprovação em órgãos competentes e registro de imóveis, assegurando a conformidade com todas as legislações pertinentes.
- **\*\*Visão Estratégica de Mercado:\*\*** Habilidade excepcional em identificar oportunidades de mercado, avaliar a viabilidade de terrenos e apresentá-los a incorporadoras, construtoras e investidores, maximizando a rentabilidade dos projetos.

## **Na Ambiente Avaliações Consultoria Empresarial Ltda.**

- Nov/2004 à Jun/2016 – **Gerente de Projetos na Ambiente Produções, Assessoria e Consultoria Empresarial (Nacional – Brasil)**

Desenvolvi a gestão de projetos empresariais, implantação de ERPs criando a eficácia dos benefícios, agilidade nos processos, liderei equipes em projetos institucionais, elaborando planejamento da comunicação e a criação de vídeos institucionais, vídeo-aulas que envolveram TI, E-learning e roteiros. Liderei o planejamento e as definições de escopo implantação com transparência cronológica, utilizando a abordagem waterfall, monitorando e controlando a evolução dos projetos seguindo as melhores práticas do PMBOK Guide. Gerenciei a comunicação, mudanças, homologação,



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>1</sup> s. 469

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

integração com arquitetura, operações, prazos, seleção de fornecedores, buscando a melhor escolha do ponto de vista técnico e financeiro. Gerenciei e controlei custos utilizando EVM (valor agregado). Além disso mobilizei os recursos humanos do projeto e gerenciei a integração das frentes envolvidas, a fim de mitigar possíveis riscos e problemas na evolução ou entrega do projeto.

- **Fev/1995 à Nov/2004 – Gerente Administrativo e Financeiro na Venturi Comércio de Granitos e Metais (Nacional – Brasil)**

Líder das três empresas do Grupo Samármores e Venturi, com atuação em diferentes os setores: Gestor Administrativo e Financeiro, em Projetos de TI, redes, RH, sistemas SIGMA, tributários, GPL, GPO, GAP, custos, contas a receber/pagar; AVID, negociação com Investidores e bancos, viabilização, formação de Escopos, criação e aprovação de EAP, Gerenciei o Projeto de Implantação de novas técnicas de vendas.

- **Jan/1992 à Mar/1995 – Gerente Administrativo e Financeiro na Educ Empreendimentos Educacionais (Nacional – Brasil)**

Gerenciamento do Setor Administrativo e Financeiro da Escola, implantação do sistema em todos os módulos, (secretaria, tesouraria, administrativo, financeiro e pedagógico), aprovação e pesquisas para compras e atualização, aprovação de contratos: setores de custos, negociação com bancos, fornecedores, viabilização de venda da escola.

- **Jul/1989 à Nov/1991 – Gerente Administrativo e Financeiro na Soma Contábil Ltda (Nacional – Brasil)**

- **Jul/1985 à Jan/1986 – Assistente de Diretoria na Stauph Processamento de Dados Ltda (Nacional – Brasil)**

- **Ago/1985 à Jan/1986 – Assistente de Diretoria na Stauph Ind. E Comércio de Braçadeiras (Nacional – Brasil)**

- **Set/1978 à Jun/1984 – Gerente Geral no Banco Auxiliar de São Paulo (Nacional – Brasil)**

## Certificações:

- Perito Economico CORECON
- Perito Micrologic CRECI SP
- Mediador e Conciliador do TJSP
- Elaboração de Projetos e a Sua Captação de Recursos
- Perícia Judicial Ambiental  
Projects in Controlled Enviroments, PRINCE2 Foundation (Axelos, 2016)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA<sup>Arts. 470</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## Outras informações:

- Brasileiro, casado, 62 anos, 2 filhos, **CONSELHEIRO** ACSP-Associação Comercial de São Paulo – Distrital OESTE SP e do Esporte Clube Pinheiros, Diretor Administrativo da [Associação Beneficente Casa da União Lar Sama](#), residente em São Paulo/SP, disponibilidade para viagens pontuais.
- LinkedIn: [Marco Aurélio Fialho Ferrer](#)
- Site: [www.marcoferrer.com.br](http://www.marcoferrer.com.br)
- Telefone WhatsApp: 11-97014-0285, 11-94005-9877
- E-mail: [marcoferrer@marcoferrer.com.br](mailto:marcoferrer@marcoferrer.com.br)

20.2 - CIRF 2024/25

MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA <sup>Fls. 471</sup>

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região - SP**  
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: **ASCLÉPIOS LEÃO SOUTO FERRER**  
**OTELINA FIALHO FERRER**

Naturalidade: **SAO PAULO - SP** Data de Nascimento: **18/03/1962**

RG: **11659223-0 SSP - SP** CPF: **080.367.138-53**

Via: **1º via** Data de Inscrição no CRECI: **11/07/2014**

*Jose Augusto Viana*  
José Augusto Viana Neto  
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

*Arthur Bojajian*  
Arthur Bojajian  
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: DF3324

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE PROFISSIONAL 2024**  
**CRECISP 144995**  
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis  
**CNAI 15058**

**MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER**

VALIDADE **30/04/2025**



## 20.3 CORECON MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
CARTEIRA DE IDENTIDADE PROFISSIONAL  
CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA  
CORECON-SP-2ª REGIÃO

TÍTULO ECONOMISTA REGISTRO 27373 DATA DE REGISTRO 18/03/1998

NOME MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER

FILIAÇÃO OTELINA FIALHO FERRER  
ASCLÉPIOS LEÃO SOUTO FERRER



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327