



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL**

**Processo nº 1103386-25.2020.8.26.0100**

**ATLASMAQ DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE MÁQUINAS LTDA**, pessoa jurídica já devidamente qualificada, através de seu advogado e procurador que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que move em face de **SN INDÚSTRIA METALURGICA LTDA E OUTROS**, em que atenção ao r. despacho de fls. 379/380, apresentar declaração de (3) três corretores, quais sejam:

<b>Corretor</b>	<b>Valor da avaliação</b>	
PAULO ROBERTO DIAS FAVINI (A)	R\$ 1.821.234,43	Doc. 01
MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (B)	R\$ 1.676.359,48	Doc. 02
EDSON ROGUIGUES DA SILVA (C)	R\$ 1.537.658,17	Doc. 03
<b>Média das avaliações (A + B + C ÷ 3)</b>	<b>R\$ 1.678.417,36</b>	

Além do mais, a exequente apresenta 3 (três) anúncios publicitários de imóveis paradigmas da região, conforme links e documentos em anexo (Doc. 04/06).

---

Alameda Lorena, nº 131, Conjunto 93  
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01424-001  
Tel.: (11) 3297-1571  
E-mail: contato@valeriovizinhani.com.br  
Site: www.valeriovizinhani.com.br



---

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-2-quartos-chacara-do-solar-i-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-600m2-venda-RS1750000-id-2509066113/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-jurupari-fazendinha-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-510m2-venda-RS1880000-id-2645362953/>

[https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-isaura-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-500m2-venda-RS1700000-id-2727296773/?utm\\_source=direct&utm\\_medium=shared\\_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-isaura-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-500m2-venda-RS1700000-id-2727296773/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

Termos em que, pede e deferimento.

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

**FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES**  
**OAB/SP nº 235.380**

---

Alameda Lorena, nº 131, Conjunto 93  
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01424-001  
Tel.: (11) 3297-1571  
E-mail: contato@valeriovizinhani.com.br  
Site: www.valeriovizinhani.com.br

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL INDUSTRIAL PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO




## **Imóvel Avaliando:**

Imóvel do tipo INDUSTRIAL, Lote 21, da quadra 2:B, setor 1, do loteamento denominado Chácara do Solar, situado no distrito e setor de Santana de Parnaíba também denominado Rua Rio de Janeiro, 953 – Chacara Solar I (Fazendinha) – CEP 06530-020 – Santana de Parnaíba/SP. Objeto da matrícula nº 28.224 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos de Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Santana de Parnaíba (A Partir de 03/11/2023).

## **Finalidade da Avaliação:**

Determinação do valor de mercado.

**São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2024.**

  
**PAULO ROBERTO DIAS FAVINI**  
Corretor de Imóveis  
CRECI nº 88644 - 2ª Região (Brasil)  
Avaliador de Imóveis  
CNAI nº 30842

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL****EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO PAULO**

**PAULO ROBERTO DIAS FAVINI**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI (CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS) da 2ª Região – São Paulo (Brasil) sob o número 88644, devidamente cadastrado no CNAI (CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS) junto ao COFECI (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS) sob o nº 30.842, com endereço comercial sito à Rua José Versolato, 111B, CJ 716, Centro, São Bernardo do Campo, SP, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, na qualidade de Corretor e Avaliador Imobiliário apresentar-lhe a presente Avaliação de Imóvel.

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL  
PRDF 048/2024****1. DA COMPETÊNCIA**

A presente Avaliação é assinada por profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP (*Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª Região*) sob o número 88644.

Este Corretor de Imóveis também está cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI junto ao COFECI (*Conselho Federal de Corretores de Imóveis*) sob o número 30.842, sendo possuidor de "Certificado de Avaliações Imobiliárias" emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como **AVALIADOR IMOBILIÁRIO**.



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI nº. 1.066/2007.

Diante disso, o profissional Corretor de Imóveis (Avaliador Imobiliário) **está autorizado legalmente e judicialmente** a elaborar Pareceres Técnicos e Avaliações, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Desta forma, esta AVALIAÇÃO encontra-se de acordo com os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº. 362/92, também com o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de Maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

### CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES


O imóvel objeto de estudo desta Avaliação é possuidor de documentação pública legalizada.

Matrícula 28.224 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (Até 02/11/2023) e Oficial de Registro de Imóveis, Titulos de Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Santana de Parnaíba (A Partir de 03/11/2023) conforme Averbação 10/28.224 de 18 de setembro de 2024..

Imóvel cadastrado junto à Prefeitura do Município de Santana do Parnaíba sob a CLASSIFICAÇÃO CADASTRAL 24324.62.05.0578.00.000, Imóvel 4611.

O imóvel objeto desta avaliação encontra-se atualmente ocupado por SN INDÚSTRIA METALURGICA.

### 2. VISTORIA

 O imóvel avaliando NÃO foi vistoriado "in Loco" por quem este assina, por não ter tido acesso ao interior do imóvel, contudo este corretor e avaliador de imóveis esteve no local para colher informações e dados para a elaboração desta avaliação.

Trata-se de Galpão do Tipo INDUSTRIAL, localizado no Lote 21, da quadra 2:B, setor 1, do loteamento denominado Chácara do Solar, situado no distrito e setor de Santana de Parnaíba também denominado Rua Rio de Janeiro, 953 – Chacara Solar I (Fazendinha) – CEP 06530-020 – Santana de Parnaíba/SP. Possui, segundo cadastro municipal, 1.250 metros quadrados de terreno com 778,17 metros quadrados de área construída. Imóvel este, melhor descrito e caracterizado na matrícula número nº 28.224 do Oficial de Registro de Imóveis, Titulos de Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Santana de Parnaíba (A Partir de 03/11/2023).

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL

O imóvel objeto de avaliação é avaliado para fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às mesmas características aparentes na data da emissão, considerando que o imóvel POSSUI estrutura construtiva, elétrica e hidráulica.

O Relatório Fotográfico com fotos externas obtidas, encontra-se no final desta Avaliação.

Informação digna de nota: Apesar de constar no cadastro municipal construção com 778,17m<sup>2</sup>, a matrícula do referido imóvel ainda consta como terreno, não tendo sido feita devida averbação necessária para constar construção.

### 3. CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro bem servido de infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo).

Informação digna de nota: Conforme Averbação 05/28.224 de 18 de julho de 2005, item B, que o loteamento denominado CHACARAS DO SOLAR, do qual o imóvel avaliando faz parte, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, melhor descrito no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

### 4. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

### 5. 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 realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do terreno avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL

O Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e concededoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do seguimento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis | Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da lei da oferta e da procura do mercado imobiliário no momento da avaliação.

Diante disso, os valores expressos ao final dessa Avaliação representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

A análise realizada é de forma subjetiva, levando em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o quantum de um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóvel, mas também por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Os vendedores e compradores, ou locadores e locatários, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis | Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Assim, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis | Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

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 desta avaliação, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL

### 7. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto desta Avaliação para Fins de Venda é de R\$ 1.821.234,43 (HUM MILHÃO, OITOCENTOS E VINTE E UM MIL, DUZENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS E QUARENTA E TRES CENTAVOS) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.**

E para que se produzam os seus efeitos legais, **PAULO ROBERTO DIAS FAVINI**, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECISP sob o nº 88644-F, Avaliador de Imóveis inscrito no COFECI/CNAI sob o nº 30842, assina e certifica esta AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL, contendo 19 (dezenove) páginas.

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

**PAULO ROBERTO DIAS FAVINI**

Corretor de Imóveis

CRECI nº 88644 - 2ª Região (Brasil)

Avaliador de Imóveis

CNAI nº 30842

# Anexo 1

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL**

Fotografias do imóvel avaliando:



*Handwritten signature or mark in blue ink.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código 0c938ctV.

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código 0c938ctV.

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL**



## Anexo 2

### DOCUMENTOS DO IA



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL

CNM: 120576.2.0028224-85

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

BARUERI.

MATRÍCULA

28224

FOLHA

001

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL: *Luís*

**IMÓVEL:** Lote 21, da quadra 2:B, setor 1, do loteamento denominado **CHACARA DO SOLAR**, situado no distrito e - município de Santana de Parnaíba, nesta comarca, medindo - 25,00 ms., dx frente para a rua 5; - da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, mede 50,00 metros, fazendo divisa com o lote 20; no fundo faz divisa com o lote 5, e mede 25,00 metros e do fundo a frente, fazendo divisa com o lote 22, mede 50,00 ms., encerrando a - área de 1.250,00 ms2.- **CADASTRO:** 1483. - **PROPRIETÁRIA:** Companhia de Indústria, Comércio de Materiais e Agricultura **CICMA**, sediada na Capital, com escritório a av. Adolfo Figueiredo, 2070, Santo Amaro, Capital, CGC/M. 60.699.881/0001. **TÍTULO ANTERIOR:** Transcrição 6159 e inscrição de loteamento nº 24, deste Cartório. - Barueri, 19 de outubro de 1981. O escrevente: *Luís* (Jordevino O. de Paula). O Oficial: --

R. 1 / 28.224 - Barueri, 19 de outubro de 1.981.-

Por instrumento particular firmado na Capital, em 16.09.73, assinado pelas partes e testemunhas, -- com firmas reconhecidas, do qual uma via fica arquivada em -- Cartório, a proprietária supra qualificada **PROMETEU VENDER** o imóvel objeto desta matrícula a **FRANCISCA DOS SANTOS, CPF. 097.005.608**, brasileira, solteira, maior, massagista, residente e domiciliada na Capital, a rua Con. Eugenio Leite, - 1142, na Capital, por R\$31.240,00 (trinta e um mil, duzentos e quarenta cruzeiros), com a forma de pagamento e de -- mais condições constantes do título. O escrevente: *Luís* (Jordevino O. de Paula). O Oficial: --

**AV.2/ 28.224-** Barueri, 13 de janeiro de 1983. Procede-se a - presente averbação para constar que, a proprietária supra referida, teve sua denominação alterada para -- **CICMA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIO LTDA.**, conforme faz prova o documento arquivado neste cartório em 18/08/78, na ocasião da averbação nº 56, feita na transcrição - 6.159. O Esc. Autorizado: *Luís* (José Antonio Garcia).-

**AV.3/ 28.224-** Barueri, 13 de janeiro de 1983, Por escritura/ pública lavrada aos 13/12/82, as fls. 92vº, do livro 119, no 1º Cartório de Notas local, a promitente compradora **FRANCISCA DOS SANTOS**, supra qualificada, **CEDEU E -- TRANSFERIU** todos os seus direitos e obrigações decorrentes - da promessa de venda e compra, objeto do registro 01, da presente matrícula, a **JORGINA FERREIRA HADDAD**, brasileira, do - - - - - (CONTINUA NO VERSO) - - - - -

Ord. 478/158

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código 0c938ctv.

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL**

CNM: 120576.2.0028224-85

MATRÍCULA  
**28224**

FOLHA  
001  
VERSO

do lar, RG. 3.429.828-SP e CIC. 192.920.588/00, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 5515/77, com MAURICE ASSAD HADDAD, residente e domiciliada à rua Guarará, 77, aptº. 124, Jardim Paulista, na Capital, pelo preço ajustado de R\$115.000,00 (cento e quinze mil cruzeiros), com as condições constantes da escritura. O Escrevente Autº: José Antonio Garcia. - - - - -

R.04/ 28.224- Barueri, 13 de janeiro de 1983, Por escritura pública lavrada aos 13/12/82, as fls. 92vº, do livro 119, no 1º Cartório de Notas local, a proprietária CIC NA ENFERMEIRAMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIO LTDA., retro qualificada, TRANSMITIU definitivamente a título de venda e compra, o imóvel desta matrícula, a JORGINA FERREIRA HADDAD, retro qualificada, pelo preço de R\$1.240,00 (trinta e um mil e duzentos e quarenta cruzeiros), com as condições constantes da escritura, em cumprimento a promessa de venda e compra e respectiva cessão, objeto do R.01 e AV.3, da presente, que ficam cancelados para mais nenhum efeito ou vigor. O Escrevente Autorizado: José Antonio Garcia. - - - - -

Av.05/28.224, em 18 de julho de 2.005.  
Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal n.º 6.015/73, para constar: a) que o imóvel matriculado, tem como registro anterior correto, à Transcrição n.º 6.159, feita em 28/09/1.972 (estando o loteamento inscrito sob o n.º 24, no livro 08, em 18/07/1.974) tudo deste Registro de Imóveis; e, b) que no loteamento denominado "CHACARAS DO SOLAR", do qual o imóvel matriculado, faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

O Escrevente Autorizado, José Ricardo Marques Braz Substituto Designado  
O Oficial, Luiz Antonio de Freitas Bassan Substituto

Av.06/28.224, em 18 de julho de 2.005.  
Pela escritura lavrada aos 19 de maio de 2.005, no 4º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, livro n.º 419, folhas 395, e certidão municipal SPR/DPUMA 070-2000, datada de 17 de maio de 2.000, expedida pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, arquivada neste Registro de Imóveis, em pasta própria n.º 01, sob o número de ordem (Continua na ficha 002)

*Handwritten mark*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código 0c938ctv

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL**

Continuação da ficha 001

CNM: 120576.2.0028224-85

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE BARUERI - SP  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

MATRÍCULA  
**28.224**

FICHA  
**002**

LIVRO N.º 2 - REGISTRÓ GERAL  
Barueri, 18 de julho de 2005.

“154”, procede-se à presente averbação, para consignar que a Rua Cinco, mencionada nesta matrícula, denomina-se atualmente RUA RIO DE JANEIRO, nos termos do Decreto Municipal nº. 788/86.

O Escrevente Autorizado,

*José Ricardo Marques Braz*  
Substituto Designado

O Oficial,

*Luiz Antonio de Freitas Bassan*  
Substituto

Av.07/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Pela escritura mencionada na Av.06 desta, e aviso recibo de imposto predial e territorial urbano (IPTU) do exercício de 2.005, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, procede-se à presente averbação, para consignar que o imóvel matriculado é lançado atualmente através da inscrição cadastral nº. 24324.62.05.0578.00.000.

O Escrevente Autorizado,

*José Ricardo Marques Braz*  
Substituto Designado

O Oficial,

*Luiz Antonio de Freitas Bassan*  
Substituto

R.08/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Pela escritura mencionada na Av.06 desta, os proprietários, JORGINA FERREIRA HADDAD, CPF/MF. nº.101.083.048-17 (anteriormente dependente do CPF/MF. do marido), já qualificada, e seu marido MAURICE ASSAD HADDAD, brasileiro, comerciante, RG. nº.2.143.796-8-SSP/SP, CPF/MF. nº.192.920.588-00, **VENDERAM o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$37.382,54, a RICARDO NUSSRALA HADDAD, advogado, RG. nº.987.085-SSP/SP, CPF/MF. nº.475.982.803-63, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.551/77, com ESTHER REGINA PERES NUSSRALA HADDAD, estudante, RG. nº.28.985.480-5-SSP/SP, CPF/MF. nº.262.008.438.56, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Onze de Junho nº. 222, Vila Clementino, no Município e Comarca de São Paulo, Capital.

O Escrevente Autorizado,

*José Ricardo Marques Braz*  
Substituto Designado

O Oficial,

*Luiz Antonio de Freitas Bassan*  
Substituto

Protocolo microfilme nº 237.357

Rolo 4.326

(continua no verso)

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL**

CNM 120576.2.0028224-85

MATRÍCULA  
**28.224**

FICHA  
**002**  
VERSO

R.09/28.224, em 31 de março de 2.006.

Pela escritura lavrada aos 16 de março de 2.006, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito e Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, neste Estado, livro nº. 124, página nº. 322, os proprietários, RICARDO NUSSRALA HADDAD, e sua mulher ESTHER REGINA PERES NUSSRALA HADDAD, administradora de empresas, já qualificados, **VENDERAM o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$45.800,00, a SILVIO APARECIDO CARASCOSA, RG. nº. 16.474.187-2-SSP/SP, CPF/MF. nº. 083.592.058-50, e sua mulher NAIR ANDRIGO FAGUNDES CARASCOSA, RG. nº. 16.694.199-2-SSP/SP, CPF/MF. nº. 087.875.278-12, brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Fragoso Campos, nº. 188, Pirituba, no Município e Comarca de São Paulo, Capital.

O Escrevente Autorizado,

*Dimas de Oliveira*  
Escrevente Autorizado

O Oficial,

*José Ricardo Marques Braz*  
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 245.132

Rolo 4.500

Av.10/28.224, em 18 de setembro de 2024. (Prenotação nº 596.010 de 09/09/2024)  
Procede-se à presente averbação, para constar que pela Portaria nº 004/2023, expedida em 01/11/2023, pelo D. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a competência registraria dos imóveis situados nos Municípios de Santana de Parnaíba e Pirapora do Bom Jesus, deste Estado, passou a ser do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a partir de **03/11/2023**, quando iniciou as suas atividades, exceto os atos de averbações que poderão ser efetivados nesta matrícula, nos termos do "caput" e inciso I do artigo 169, da Lei Federal nº 6.015/73 e Lei Federal nº 8.935/94.

O Escrevente Autorizado,

*Manoela Martins Z. Spinelli*  
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV10M2822424I

Av.11/28.224, em 18 de setembro de 2024. (Prenotação nº 596.010 de 09/09/2024)  
Pela Certidão Judicial datada de 09 de setembro de 2024 (protocolo de penhora online: PH000532648), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor do 12º Ofício Cível do Foro Central, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de  
(Continua na ficha 003)

A

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL**

LIVRO N.º 2  
REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRÍCULA  
28.224

FICHA  
003

DATA  
18/09/2024

CNM  
120576.2.0028224-85

Execução Civil (processo ordem nº 1103386-25.2020.8.26.0100), movida por **ATLASMAQ DO BRASIL LTDA**, CNPJ/MF nº 02.963.600/0001-80, contra **NAIR ANDRIGO FAGUNDES CARASCOSA**, CPF/MF nº 087.875.278-12; e, **SILVIO APARECIDO CARASCOSA**, CPF/MF nº 083.592.058-50, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 25 de julho de 2024, o imóvel matriculado, pertencente a **Nair Andrigo Fagundes Carascosa** e seu marido **Silvio Aparecido Carascosa**, já qualificados, foi PENHORADO, sendo de R\$87.159,93 o valor da dívida, tendo sido nomeada fiel depositária, a coexecutada, **NAIR ANDRIGO FAGUNDES CARASCOSA**, já qualificada. (Protocolo Pec nº 0000110345).

O Escrevente Autorizado, 

**Manoela Martins Z. Spinelli**  
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 596.010

Rolo 9.004

Selo Digital nº 120576331000AV11M28224242

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO INDUSTRIAL

PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBASECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
Departamento de Receitas Imobiliárias

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 49765/2024 - VIA WEB

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel : **4611** Inscrição Cadastral : **24324.62.05.0578.00.000**  
Endereço : Rua RIO DE JANEIRO 953  
Loteamento : CHACARAS DO SOLAR SETOR 1  
Bairro : CHACARA DO SOLAR SETOR 1  
Quadra/Lote : 2B/21  
Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP  
CEP : 06530-020

Área do Terreno : 1250,00 m<sup>2</sup>

Área Edificada : 778,17 m<sup>2</sup>

Proprietário : SILVIO APARECIDO CARASCOSA  
Compromissário :

Valor Venal Territorial : 60.350,79  
Valor Venal Construção : 165.289,53  
Valor Venal Total : 225.640,32



PAULO R. D. FAVINI

CORRETOR DE IMÓVEIS • AVALIADOR DE IMÓVEIS  
CRECI-F 88644 CNAI 99999

# Anexo 3

## CURRICULO DO AVALIADOR





# PAULO ROBERTO

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI-F 88644  
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 30842

## CONTATO

-  paulo.roberto@livina.com.br
-  (11) 4179.1234
-  (11) 97763.1234

## REDES SOCIAIS

-  @livina
-  @paulolivina
-  @moveislivina
-  @paulordf
-  @paulorobertolivina

## EXPERIÊNCIA

Apaixonado pelo mercado imobiliário, onde atuo desde 2004, tive passagens por construtoras, consultorias e imobiliárias e aprendi que vender ou alugar imóveis é muito mais que atender clientes. É detectar, entender e suprir as necessidades de cada cliente. Reinventando a maneira de vender e alugar imóveis, entendi que devo oferecer aos meus clientes soluções que visam simplificar e facilitar o processo de compra, venda ou locação. Soluções diferenciadas e postura ética garantem transparência aos meus clientes.

Atualmente, além de CORRETOR DE IMÓVEIS atuo como PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS, proporcionando uma experiência nova. O sonho de cada cliente tratado de forma única, com total atenção e cuidado.

## FORMAÇÃO

- NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CURSANDO  
**FMU/SP**
- TTI (TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS) - CONCLUÍDO  
**COLÉGIO LAPA/SP**

## CURSOS

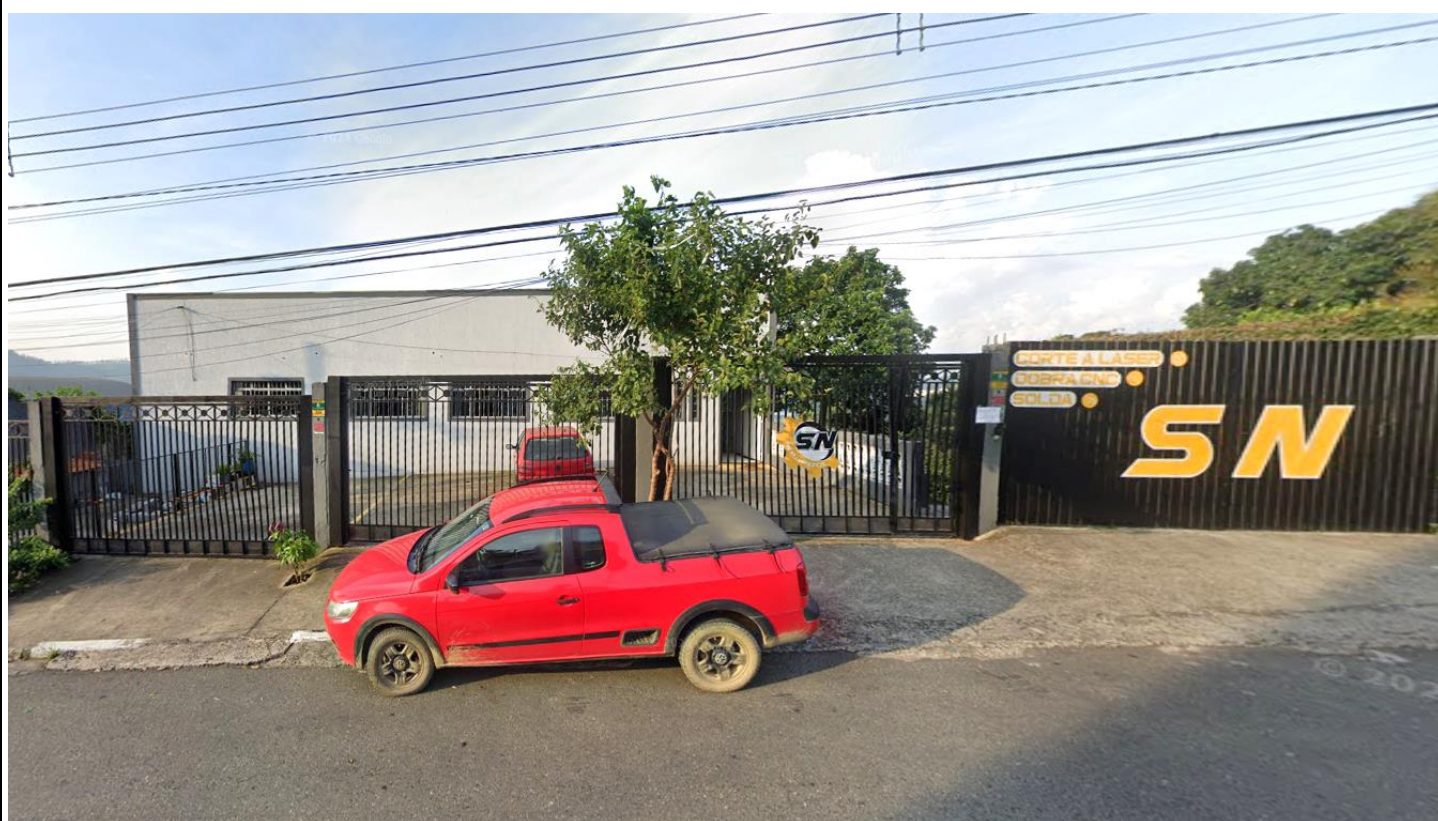
- DIREITO IMOBILIÁRIO - DIREITO MAIOR
- AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - IBREP
- FOTOGRAFIA DE ARQUITETURA - CRISTIANO BURMESTER | eduk
- FUNDAMENTOS DE MARKETING DIGITAL - LIT | SAINT PAUL
- AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - FECOMERCIO/SENAC-RS
- AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PROCECCI/CRECI
- LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - FECOMERCIO/SENAC-RS
- FOTOGRAFIA IMOBILIÁRIA - DIEGO RAMOS
- FOTOGRAFIA IMOBILIÁRIA - PROCECCI/CRECI
- PREVENÇÃO A LAVAGEM DE DINHEIRO - PROCECCI/CRECI
- LUCRO IMOBILIÁRIO - PROCECCI/CRECI
- PERITO JUDICIAL - PROCECCI/CRECI
- INTRODUÇÃO AO DIREITO IMOBILIÁRIO - FGV

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

## **1 SOLICITANTE**

**“ATLASMAQ BRASIL INDÚSTRIA E  
COMÉRCIO DE MÁQUINAS LTDA”**

## **2 IMÓVEL AVALIANDO**



## **3 LOCALIZAÇÃO**

Rua Rio de Janeiro, 953 - Chácara do Solar - Setor I  
Chácaras D - Quadra 2B - Lote 21 / 0  
Santana de Parnaíba - SP - CEP 06530-020

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

#### **4 OBJETIVO**

Por solicitação de Atlasmaq Brasil Indústria e Comércio de Máquinas Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.963.600/0001-80, com sede na Rua Piratininga, 607, Brás, São Paulo, SP, CEP 04884-370, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração para efeito de valor real.

#### **5 NÚMERO DO PARECER**

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

### **Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”**

**PTAM MRSX584016091 - 12/2024**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

## **6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653**

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária. Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que regulamentam a sua forma de elaboração.

### **6.1 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

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

## **7 ABREVIATURAS**

**IA – Imóvel em Avaliação**

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

**CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários**

**Art. – Artigo**

**ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**

**NBR – Normas Brasileiras**

**M<sup>2</sup> – Metro quadrado**

**IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.**

**R – Referenciais**

**V.V – Valor de venda**

**V.L – Valor da locação**

**A.T.C – Área Total construída**

**A.T.T – Área Total do Terreno**

**AT – Área do terreno**

**C.M2 – Custo por metro quadrado**

**V.G.V ou V.G.L – Valor global da venda ou locação**

**V.M – Valor médio**

**TG – Total Geral**

**MG – Média geral**

**I.A.C – Idade aparente da construção**

**DTC – Depreciação por Tempo de Construção**

**R.F.D – Resultado do fator de depreciação**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

## **8 METODOLOGIA APLICADA**

Pelo fato de ser efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “MÉTODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

## **9 PRELIMINARES**

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Rio de Janeiro, 953, Chácara do Solar, Setor I, Chácaras D - Quadra 2B - Lote 21 / 0, Santana de Parnaíba, SP, CEP 06530-020.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.

9.3 A Chácara do Solar I é uma região estratégica para empresas que buscam instalações industriais próximas às principais vias de transporte do estado de São Paulo. A disponibilidade de grandes terrenos e galpões, aliada à infraestrutura adequada para operações logísticas, torna a área atrativa para diversos setores industriais.

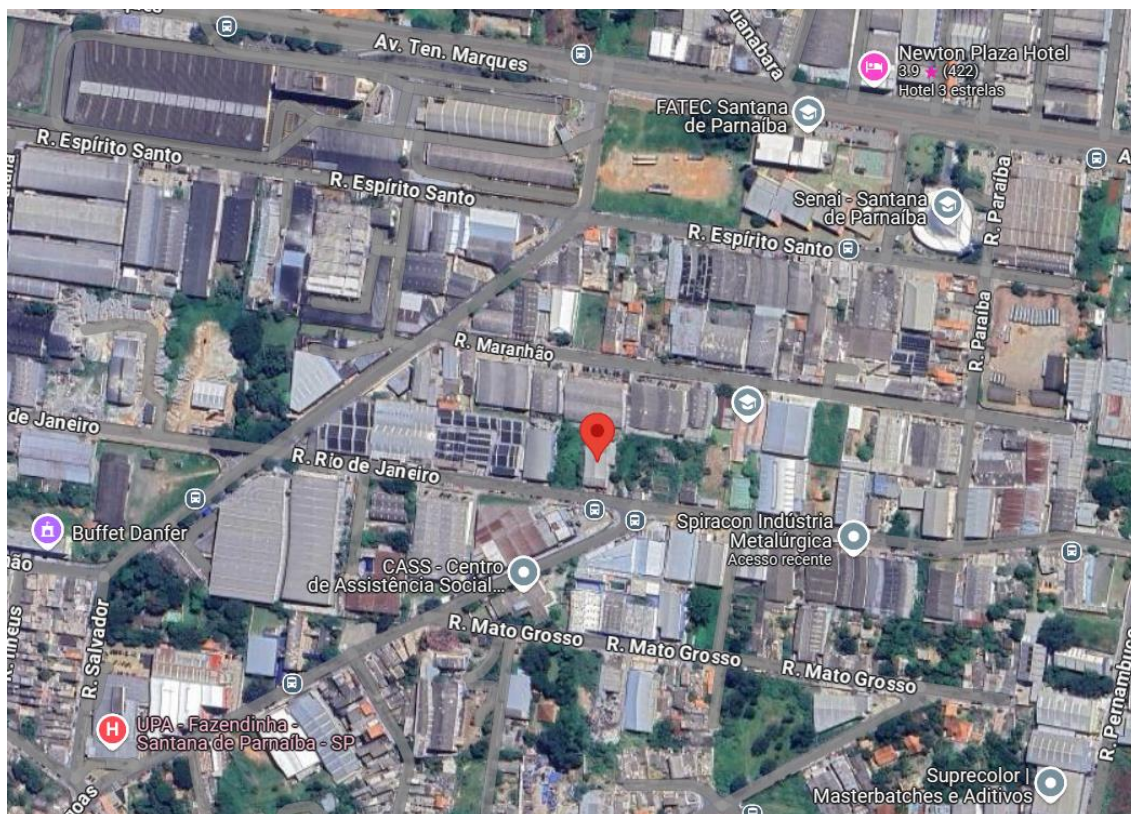
9.4 A cópia do Demonstrativo de Lançamento no Cadastro Imobiliário e da Matrícula, documentos utilizados como informativos para a elaboração deste parecer técnico, foram fornecidos pelo solicitante.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

## 10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

<b>IPTU nº 24324.62.05.0578.00.000</b>
Área do terreno: 1.250,00 m <sup>2</sup>
Testada: 25,00 m
Área construída: 656,86 m <sup>2</sup>
Tipo de Construção: Indústria
<b>Matrícula: 28.224</b>
Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Livro 2    Ficha / Folha de 1 a 3
Frente: 25,00 m
Fundos: 25,00 m
Profundidade lado esquerdo: 50,00 m
Profundidade lado direito: 50,00 m
Área total: 1.250,00 m <sup>2</sup>

## 11 MAPA DA REGIÃO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

## 12 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

### Homogeneização: Valor de mercado

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 04) x (m}^2 \text{ IA))}}{04}$$

## 13 GRÁFICO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

**14 TABELA DE CÁLCULOS**

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS				Rua Rio de Janeiro, 953, Chácara do Solar, Setor I, Chácaras D - Quadra 2B - Lote 21 / 0 Santana de Parnaíba – SP – CEP 06530-020				
TIPO	ÁREA CONSTRUÇÃO m²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO	CONTATO	CRECI	TELEFONE	VALOR MÉDIO VENDA m²
R1	1300	R\$ 3.250.000,00	GA0078	Rua Gabriel Jorge Salomão	CL Alpha Imobiliária	36428-J	97068-2631	R\$ 2.500,00
R2	490	R\$ 1.700.000,00	2096	Chacara do Solar I	Marcos Tadashy Imóveis Ltda	42895-J	99022-0101	R\$ 3.469,39
R3	750	R\$ 2.910.000,00	GA0031	Rua Rio de Janeiro	Alves Cardoso Imóveis	07955-J	4192-3333	R\$ 3.880,00
R4	3000	R\$ 8.500.000,00	3627	Rua Rio de Janeiro	MK Prime Imóveis	37999-J	3692-4348	R\$ 2.833,33
<b>TOTAL P/ MÉDIA</b>								R\$ 12.682,72
<b>MÉDIA DE VENDA - m²</b>								R\$ 3.170,68
<b>IA - AC</b>							656,86 m²	
<b>VALOR APURADO</b>								R\$ 2.082.692,86

IA	AC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL C/ DEPRECIÇÃO R\$
656,86	656,86	R\$ 2.082.692,86	04 anos	R\$ 137.666,00	6,61	R\$ 1.945.026,86
656,86	656,86	R\$ 2.082.692,86	10 anos	R\$ 184.734,86	8,87	R\$ 1.897.958,00
656,86	656,86	R\$ 2.082.692,86	20 anos	R\$ 314.486,62	15,1	R\$ 1.768.206,24
656,86	656,86	R\$ 2.082.692,86	25 anos	R\$ 406.333,38	19,51	<b>R\$ 1.676.359,48</b>
656,86	656,86	R\$ 2.082.692,86	30 anos	R\$ 465.065,32	22,33	R\$ 1.617.627,54
656,86	656,86	R\$ 2.082.692,86	40 anos	R\$ 642.094,21	30,83	R\$ 1.440.598,65

Vida Útil (estimativa)	840 / mês
Vida Útil Aparente	300 / mês
Vida Útil Real (estimado)	360 / mês
Vida Útil Remanescente (estimativa)	480 / mês

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

## **15 CONCLUSÃO**

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUÍMOS** que:

O valor de mercado representa, nesta data, a importância de **R\$1.676.359,48 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E SETENTA E SEIS MIL, TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

**16 IPTU 24324.62.05.0578.00.000**



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**  
Estado de São Paulo

**Guia de Recolhimentos de Tributos**

fls.

<b>DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>		EXERCÍCIO <b>2024</b>
<b>Código</b> 4611	<b>Inscrição</b> 24324.62.05.0578.00.000	<b>CNPJ/CPF</b> 083.592.058-50
<b>Proprietário / Compromissário</b> SILVIO APARECIDO CARASCOSA		
<b>Endereço</b> Rua RIO DE JANEIRO, 953 CHACARA DO SOLAR SETOR 1 - Loteamento : CHACARAS D 06530-020 - Quadra: 2B - Lote: 21 / 0		<b>Endereço Correspondência</b> Rua RIO DE JANEIRO, 953 CHACARA DO SOLAR SETOR 1 SANTANA DE PARNAIBA - SP CEP: 06530-020
<b>Observações da Guia</b>		
REF.: ..... IPTU EXERCICIO 2024		Fator Correção: ..... 1,00
Valor Parcela ..... 1,00		Fator Correção Edificado: ..... 1,00
Composição do Calculo:		Fator Obsolescência: ..... 0,80
Valor Imposto ..... 1.998,73		Pontuação do Imóvel: ..... 0
Valor Imposto + Taxas ..... 2.879,46		Tipo de Construção ..... INDUSTRIA
Dados Do Imóvel:		Alíquota ..... 0,00
Área Territorial ..... 1.250,00		Descrição das Taxas
Valor Venal Territorial ..... 60.350,79		
Valor do M² Territorial ..... 62,33		
Área Dependências: ..... 0,00		
Área Construída ..... 656,86		
Valor Venal Predial ..... 139.522,32		
Valor do M² Predial ..... 265,51		
Valor Venal do Imóvel ..... 199.873,11		
Testada: ..... 25,00		

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14653 E LEI 6530/78.**

**17 MATRÍCULA 28.224**

CNM: 120576.2.0028224-85

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE**

**BARUERI.**

MATRÍCULA

**28224**

FOLHA

**001**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL: *[Assinatura]*

**IMÓVEL:** Lote 21, da quadra 2:B, setor 1, do loteamento denominado **CHACARA DO SOLAR**, situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, nesta comarca, medindo 25,00 ms., dx frente para a rua 5; - da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, mede 50,00 metros, fazendo divisa com o lote 20; no fundo faz divisa com o lote 5, e mede 25,00 metros e do fundo a frente, fazendo divisa com o lote 22, mede 50,00 ms., encerrando a área de 1.250,00 ms<sup>2</sup>. - **CADASTRO:** 1483. - **PROPRIETÁRIA:** Companhia de Indústria, Comércio de Materiais e Agricultura **CICMA**, sediada na Capital, com escritório a av. Adolfo Pinheiro, 2070, Santo Amaro, Capital, CGC/ME. 60.699.881/0001. **TÍTULO ANTERIOR:** Transcrição 6159 e inscrição de loteamento nº 24, deste Cartório, - Barueri, 19 de outubro de 1981. O escrevente: *[Assinatura]* (Jordevino O. de Paula). O Oficial: *[Assinatura]*

**R. 1 / 28.224 - Barueri, 19 de outubro de 1.981.-**

Por instrumento particular firmado na Capital, em 16.09.73, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, do qual uma via fica arquivada em Cartório, a proprietária supra qualificada **PROMETEU VENDER** o imóvel objeto desta matrícula a **FRANCISCA DOS SANTOS, CPF. 097.005.608**, brasileira, solteira, maior, massagista, residente e domiciliada na Capital, a rua Con. Eugenio Leite, 1142, na Capital, por R\$ 31.240,00 (trinta e um mil, duzentos e quarenta cruzeiros), com a forma de pagamento e demais condições constantes do título. O escrevente: *[Assinatura]* (Jordevino O. de Paula). O Oficial: *[Assinatura]*

**AV.2/ 28.224-** Barueri, 13 de janeiro de 1983. Procede-se a presente averbação para constar que, a proprietária supra referida, teve sua denominação alterada para **CICMA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIO LTDA.**, conforme faz prova o documento arquivado neste cartório em 18/08/78, na ocasião da averbação nº 56, feita na transcrição 6.159. O Esc. Autorizado: *[Assinatura]* (Jose Antonio Garcia).

**AV.3/ 28.224-** Barueri, 13 de janeiro de 1983, Por escritura pública lavrada aos 13/12/82, as fls. 92vº, do livro 119, no 1º Cartório de Notas local, a promitente compradora **FRANCISCA DOS SANTOS**, supra qualificada, **CEDEU E TRANSFERIU** todos os seus direitos e obrigações decorrentes da promessa de venda e compra, objeto do registro 01, da presente matrícula, a **JORGINA FERREIRA HADDAD**, brasileira, do (CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJ-V9HYU-UQ95J>

CGC 478765

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código u3nkzTNI.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

CNM: 120576.2.0028224-85

MATRICULA <b>28224</b>	FOLHA 001
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJ-V9HYU-UQ95J>

do lar, RG. 3.429.828-SF e CIC. 192.920.588/00, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com MAURICE ASSAD HADDAD, residente e domiciliada a rua Guarara, 77, apto. 124, Jardim Paulista, na Capital, pelo preço ajustado de R\$15.000,00 (cento e quinze mil cruzeiros), com as condições constantes da escritura. O Escrevente Autorizado (José Antonio Garcia).

R.04/ 28.224- Barueri, 13 de janeiro de 1983, Por escritura pública lavrada aos 13/12/82, as fls. 22vº, do livro 119, no 1º Cartório de Notas local, a proprietária CIC NA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIO LÍDA., retro qualificada, TRANSMITIU definitivamente a título de venda e compra, o imóvel desta matrícula, a JORGINA FERREIRA HADDAD, retro qualificada, pelo preço de R\$1.240,00 (trinta e um mil e duzentos e quarenta cruzeiros), com as condições constantes da escritura, em cumprimento a promessa de venda e compra e respectiva cassão, objeto do R.01 e AV.3, da presente, que ficam cancelados para não produzirem efeito ou vigor. O Escrevente Autorizado: (José Antonio Garcia).

Av.05/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea “a”, inciso I, do artigo 213 da Lei Federal n.º 6.015/73, para constar: a) que o imóvel matriculado, tem como registro anterior correto, à Transcrição n.º 6.159, feita em 28/09/1.972 (estando o loteamento inscrito sob o n.º 24, no livro 08, em 18/07/1.974) tudo deste Registro de Imóveis; e, b) que no loteamento denominado “CHACARAS DO SOLAR”, do qual o imóvel matriculado, faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

O Escrevente Autorizado,

*Jose Ricardo Marques Braz*  
Substituto Designado

O Oficial,

*Jose Antonio de Freitas Batsan*  
Substituto

Av.06/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Pela escritura lavrada aos 19 de maio de 2.005, no 4º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, livro n.º 419, folhas 395, e certidão municipal SPR/DPUMA 070-2000, datada de 17 de maio de 2.000, expedida pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, arquivada neste Registro de Imóveis, em pasta própria n.º 01, sob o número de ordem (Continua na ficha 002)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código u3nkzTNI.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

Continuação da ficha 001

CNM: 120576.2.0028224-85

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE BARUERI - SP  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

MATRÍCULA  
**28.224**

FICHA  
**002**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 18 de julho de 2005.

"154", procede-se à presente averbação, para consignar que a Rua Cinco, mencionada nesta matrícula, denomina-se atualmente RUA RIO DE JANEIRO, nos termos do Decreto Municipal nº. 788/86.

O Escrevente Autorizado,

*José Ricardo Marques Braz*  
Substituto Designado

O Oficial,

*Luiz Antonio de Freitas Bassan*  
Substituto

Av.07/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Pela escritura mencionada na Av.06 desta, e aviso recibo de imposto predial e territorial urbano (IPTU) do exercício de 2.005, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, procede-se à presente averbação, para consignar que o imóvel matriculado é lançado atualmente através da inscrição cadastral nº. 24324.62.05.0578.00.000.

O Escrevente Autorizado,

*José Ricardo Marques Braz*  
Substituto Designado

O Oficial,

*Luiz Antonio de Freitas Bassan*  
Substituto

R.08/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Pela escritura mencionada na Av.06 desta, os proprietários, JORGINA FERREIRA HADDAD, CPF/MF. nº.101.083.048-17 (anteriormente dependente do CPF/MF. do marido), já qualificada, e seu marido MAURICE ASSAD HADDAD, brasileiro, comerciante, RG. nº.2.143.796-8-SSP/SP, CPF/MF. nº.192.920.588-00, **VENDERAM o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$37.382,54, a RICARDO NUSSRALA HADDAD, advogado, RG. nº.987.085-SSP/SP, CPF/MF. nº.475.982.803-63, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.5515/77, com ESTHER REGINA PERES NUSSRALA HADDAD, estudante, RG. nº.28.985.480-5-SSP/SP, CPF/MF. nº.262.008.438.56, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Onze de Junho nº. 222, Vila Clementino, no Município e Comarca de São Paulo, Capital.

O Escrevente Autorizado,

*José Ricardo Marques Braz*  
Substituto Designado

O Oficial,

*Luiz Antonio de Freitas Bassan*  
Substituto

Protocolo microfilme nº 237.357

Rolo 4.326

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJ-V9HYU-UQ95J>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código u3nkzTNI.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

CNM 120576.2.0028224-85

MATRÍCULA  
28.224

FICHA  
002

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJV9HYU-UQ95J>

R.09/28.224, em 31 de março de 2.006.

Pela escritura lavrada aos 16 de março de 2.006, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito e Município de Cajamar, Comarca de Jundiá, neste Estado, livro nº. 124, página nº. 322, os proprietários, RICARDO NUSSRALA HADDAD, e sua mulher ESTHER REGINA PERES NUSSRALA HADDAD, administradora de empresas, já qualificados, **VENDERAM o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$45.800,00, a SILVIO APARECIDO CARASCOSA, RG. nº. 16.474.187-2-SSP/SP, CPF/MF. nº. 083.592.058-50, e sua mulher NATR ANDRIGO FAGUNDES CARASCOSA, RG. nº. 16.694.199-2-SSP/SP, CPF/MF. nº. 087.875.278-12, brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Fragoço Campos, nº. 188, Pirituba, no Município e Comarca de São Paulo, Capital.

O Escrevente Autorizado,

*Dimas de Oliveira*  
Escrevente Autorizado

O Oficial,

*José Ricardo Marques Braz*  
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 245.132

Rolo 4.500

Av.10/28.224, em 18 de setembro de 2024. (Prenotação nº 596.010 de 09/09/2024)  
Procede-se à presente averbação, para constar que pela Portaria nº 004/2023, expedida em 01/11/2023, pelo D. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a competência registraria dos imóveis situados nos Municípios de Santana de Parnaíba e Pirapora do Bom Jesus, deste Estado, passou a ser do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a partir de **03/11/2023**, quando iniciou as suas atividades, exceto os atos de averbações que poderão ser efetivados nesta matrícula, nos termos do "caput" e inciso I do artigo 169, da Lei Federal nº 6.015/73 e Lei Federal nº 8.935/94.

O Escrevente Autorizado,

*Manoela Martins Z. Spinelli*  
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV10M2822424I

Av.11/28.224, em 18 de setembro de 2024. (Prenotação nº 596.010 de 09/09/2024)  
Pela Certidão Judicial datada de 09 de setembro de 2024 (protocolo de penhora online: PH000532648), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor do 12º Ofício Cível do Foro Central, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de  
(Continua na ficha 003)

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

LIVRO N.º 2  
REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRÍCULA 28.224	FICHA 003	DATA 18/09/2024	CNM 120576.2.0028224-85
---------------------	--------------	--------------------	----------------------------

Execução Civil (processo ordem nº 1103386-25.2020.8.26.0100), movida por **ATLASMAQ DO BRASIL LTDA**, CNPJ/MF nº 02.963.600/0001-80, contra **NAIR ANDRIGO FAGUNDES CARASCOSA**, CPF/MF nº 087.875.278-12; e, **SILVIO APARECIDO CARASCOSA**, CPF/MF nº 083.592.058-50, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 25 de julho de 2024, o imóvel matriculado, pertencente a **Nair Andriago Fagundes Carascosa** e seu marido **Silvio Aparecido Carascosa**, já qualificados, foi PENHORADO, sendo de R\$87.159,93 o valor da dívida, tendo sido nomeada fiel depositária, a coexecutada, **NAIR ANDRIGO FAGUNDES CARASCOSA**, já qualificada. (Protocolo Pec nº 0000110345).

O Escrevente Autorizado,

**Manoela Martins Z. Spinelli**  
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 596.010

Rolo 9.004

Selo Digital nº 120576331000AV11M28224242

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA  
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquá, 190 - Alphaville - Barueri/SP.  
BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL  
PROTOCOLO Nº 0596010 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matricula N°0028224), extraida sob 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. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 18 de setembro de 2024.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 60, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo da validade é exclusivamente para efeitos notariais).



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

**Selo Digital**  
1205763C3028224C15271024Q

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJ-V9HYU-UQ95J>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código u3nkzTNI.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
VALOR DE MERCADO  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

## **18 ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente trabalho composto por 17 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

Atenciosamente

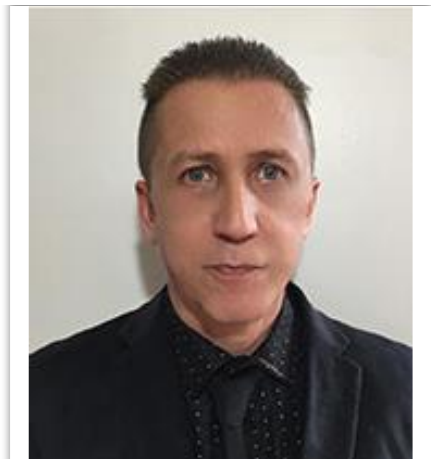


Mauricio Rodrigues da Silva  
Corretor de Imóveis  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECI-SP 112341 - CNAI 016091

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**VALOR DE MERCADO**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

## 19 CURRÍCULO DO AVALIADOR

### MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 53 anos  
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina  
São Paulo - CEP 03910-030  
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810  
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br  
CNAI 016091  
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Bacharel em Direito

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes – 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### **SOLICITANTE:**

Atlasmaq Brasil Indústria e Comércio de Máquinas Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.963.600/0001-80, com sede na Rua Piratininga, 607, Brás, São Paulo, SP, CEP 04884-370.

### **IMÓVEL ENDEREÇO:**

Rua Rio de Janeiro, 953, Chácara do Solar I, Santana de Parnaíba, SP, CEP 06530-020.

### **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Determinar o valor real do imóvel.

### **METODOLOGIA**

Para este trabalho foi utilizado o Método Comparativo direto de dados de mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

### **ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis similares, disponíveis para venda.

### **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

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

## **PRELIMINARES - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel está devidamente matriculado sob o nº 28.224, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, com a seguinte descrição: frente: 25,00 m, fundos: 25,00 m, profundidade em ambos os lados: 50,00 m, finalizando a área total: 1.250,00 m<sup>2</sup>

IPTU 24324.62.05.0578.00.000 – descrição: área do terreno: 1.250,00 m<sup>2</sup>, testada: 25,00 m, área construída: 656,86 m<sup>2</sup>.

## **SOBRE A REGIÃO:**

A Rua Rio de Janeiro está localizada no bairro Chácara do Solar I, também conhecido como Fazendinha, em Santana de Parnaíba, São Paulo. Esta região é caracterizada por sua vocação industrial, abrigando diversos galpões e terrenos destinados a atividades comerciais e industriais.

### **Infraestrutura e Características da Região:**

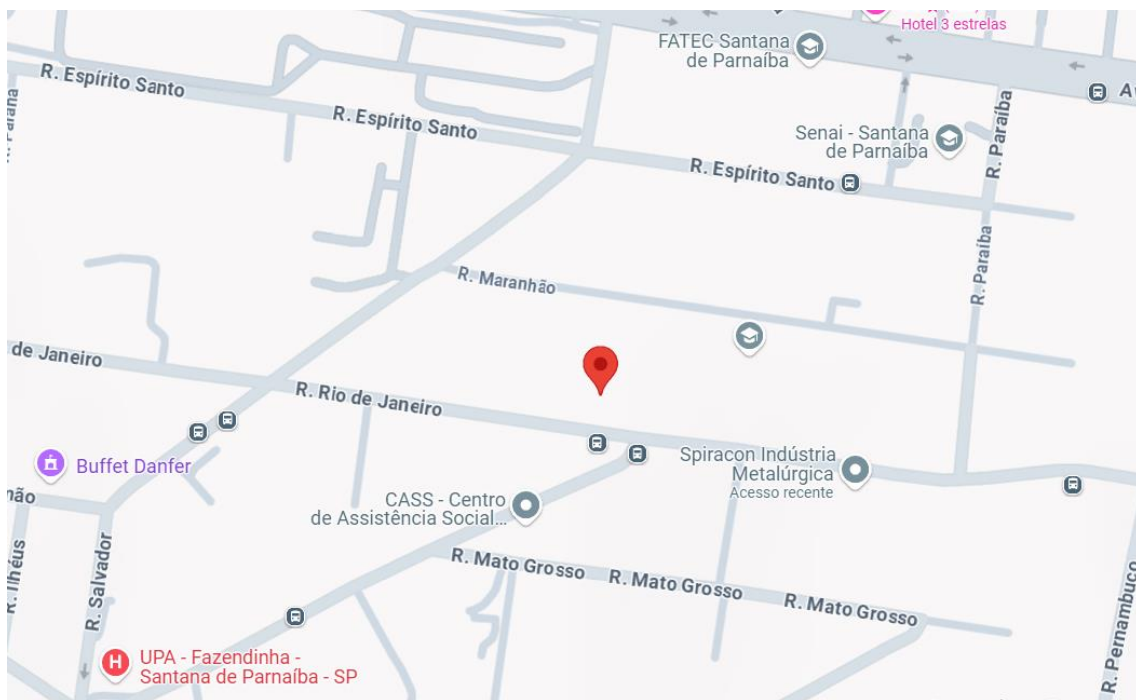
**Zoneamento:** A área é predominantemente industrial, com terrenos classificados como ZUP 2, ideais para a construção de galpões e instalações industriais.

**Acessibilidade:** A região oferece fácil acesso às principais rodovias, como a Rodovia Castelo Branco, Rodoanel e Anhanguera, facilitando o transporte e a logística para empresas estabelecidas no local.

**Características:** Há uma variedade de imóveis industriais, incluindo galpões com áreas construídas que variam de 750 m<sup>2</sup> a 3.000 m<sup>2</sup>, com pé-direito elevado e docas.

**Comércios Locais:** Devido à sua natureza industrial, a Rua Rio de Janeiro e seus arredores não possuem uma grande concentração de comércios voltados ao consumidor final. No entanto, a proximidade com bairros residenciais e outras áreas comerciais de Santana de Parnaíba permite acesso a serviços e estabelecimentos comerciais necessários para os trabalhadores e empresas da região.

**MAPA DA REGIÃO:**



**FACHADA DO IMÓVEL:**



**EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:**

Área construída: 656,86 m<sup>2</sup>  
Rua Rio de Janeiro, 953, Chácara do Solar I, Santana de Parnaíba, SP, CEP 06530-020.

Amostras do mercado imobiliário	Área útil do Imóvel Referencial m <sup>2</sup>	Valor para Venda R\$	Média para o valor de venda R\$	Localidade	Contato	Telefone 11
1	1100	R\$ 4.000.000,00	R\$ 3.636,36	Rua Rio de Janeiro, 1132	Lotus Soluções Imobiliárias	4448-5010
2	2394	R\$ 6.000.000,00	R\$ 2.506,27	Rua Rio de Janeiro, 30	FL Brokers	94322-6080
3	1422	R\$ 4.500.000,00	R\$ 3.164,56	Rua Rio de Janeiro, 944	Hai Imóveis Ltda	3362-1818
4	2400	R\$ 5.500.000,00	R\$ 2.291,67	Rua Rio de Janeiro, 528	Lotus Soluções Imobiliárias	4448-5010
5	800	R\$ 1.750.000,00	R\$ 2.187,50	Rua Rio de Janeiro	Galpões Almeida	94766-0370

	R\$ 13.786,35
média para a região	R\$ 2.757,27

R\$ 2.757,27 x 656,86 m<sup>2</sup> = R\$ 1.811.140,37  
R\$ 1.811.140,37 - 15,10% (Depreciação)  
R\$ 1.537.658,17

**VALOR REAL PARA VENDA:** R\$ 1.537.658,17

**GRÁFICO**



## **TERMO DE ENCERRAMENTO:**

O valor de mercado do imóvel para venda:

R\$ 1.537.658,17 (Um milhão, quinhentos e trinta e sete mil, seiscentos e cinquenta e oito Reais e dezessete centavos).

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.  
Este laudo é composto por 11 páginas.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024



*Edson Rodrigues da Silva*  
CREA 062530653

**Edson Rodrigues da Silva – Perito Judicial  
Tecnólogo em Construção Civil - Edificações  
CREA-SP 062530653**

**ANEXOS**



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**  
Estado de São Paulo  
**Guia de Recolhimentos de Tributos**

fls

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO			EXERCÍCIO 2024
<b>Código</b> 4611	<b>Inscrição</b> 24324.62.05.0578.00.000	<b>CNPJ/CPF</b> 083.592.058-50	
<b>Proprietário / Compromissário</b> SILVIO APARECIDO CARASCOSA			
<b>Endereço</b> Rua RIO DE JANEIRO, 953 CHACARA DO SOLAR SETOR 1 - Loteamento : CHACARAS D 06530-020 - Quadra: 2B - Lote: 21 / 0		<b>Endereço Correspondência</b> Rua RIO DE JANEIRO, 953 CHACARA DO SOLAR SETOR 1 SANTANA DE PARNAÍBA - SP CEP: 06530-020	
<b>Observações da Guia</b>			
REF.: ..... IPTU EXERCICIO 2024		Fator Correção: ..... 1,00	
Valor Parcela ..... 1,00		Fator Correção Edificado: ..... 1,00	
Composição do Cálculo:		Fator Obsolescência: ..... 0,80	
Valor Imposto ..... 1.998,73		Pontuação do Imóvel: ..... 0	
Valor Imposto + Taxas ..... 2.879,46		Tipo de Construção ..... INDUSTRIA	
Dados Do Imóvel:		Aliquota ..... 0,00	
Área Territorial ..... 1.250,00		Descrição das Taxas	
Valor Venal Territorial ..... 60.350,79			
Valor do M² Territorial ..... 62,33			
Área Dependências: ..... 0,00			
Área Construída ..... 656,86			
Valor Venal Predial ..... 139.522,32			
Valor do M² Predial ..... 265,51			
Valor Venal do Imóvel ..... 199.873,11			
Testada: ..... 25,00			

CNM: 120576.2.0028224-85

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE**

**BARUERI.**

MATRÍCULA

**28224**

FOLHA

**001**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL: *Edson*

**IMÓVEL:** Lote 21, da quadra 2:B, setor 1, do loteamento denominado **CHACARA DO SOLAR**, situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, nesta comarca, medindo 25,00 ms., dx frente para a rua 5; - da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, mede 50,00 metros, fazendo divisa com o lote 20; no fundo faz divisa com o lote 5, e mede 25,00 metros e do fundo a frente, fazendo divisa com o lote 22, mede 50,00 ms., encerrando a área de 1.250,00 ms<sup>2</sup>. - **CADASTRO:** 1483. - **PROPRIETÁRIA:** Companhia de Indústria, Comércio de Materiais e Agricultura CIGMA, sediada na Capital, com escritório a av. Adolfo Pinheiro, 2070, Santo Amaro, Capital, CGC/ME. 60.699.881/0001. **TÍTULO ANTERIOR:** Transcrição 6159 e inscrição de loteamento nº 24, deste Cartório. - Barueri, 19 de outubro de 1981. O escrevente: *Edson* (Jordevino O. de Paula). O Oficial: *Edson*

**R. 1 / 28.224 - Barueri, 19 de outubro de 1.981.-**

Por instrumento particular firmado na Capital, em 16.09.73, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, do qual uma via fica arquivada em Cartório, a proprietária supra qualificada **PROMETEU VENDER** o imóvel objeto desta matrícula a **FRANCISCA DOS SANTOS, CPF. 097.005.608**, brasileira, solteira, maior, massagista, residente e domiciliada na Capital, a rua Con. Eugenio Leite, 1142, na Capital, por R\$ 31.240,00 (trinta e um mil, duzentos e quarenta cruzeiros), com a forma de pagamento e demais condições constantes do título. O escrevente: *Edson* (Jordevino O. de Paula). O Oficial: *Edson*

**AV.2/ 28.224-** Barueri, 13 de janeiro de 1983. Procede-se a presente averbação para constar que, a proprietária supra referida, teve sua denominação alterada para **CICMA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIO LTDA.**, conforme faz prova o documento arquivado neste cartório em 18/08/78, na ocasião da averbação nº 56, feita na transcrição 6.159. O Esc. Autorizado: *Edson* (Jose Antonio Garcia).

**AV.3/ 28.224-** Barueri, 13 de janeiro de 1983, Por escritura pública lavrada aos 13/12/82, as fls. 92vº, do livro 119, no 1º Cartório de Notas local, a promitente compradora **FRANCISCA DOS SANTOS**, supra qualificada, **CEDEU E TRANSFERIU** todos os seus direitos e obrigações decorrentes da promessa de venda e compra, objeto do registro 01, da presente matrícula, a **JORGINA FERREIRA HADDAD**, brasileira, do (CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJ-V9HYU-UQ95J>

CC-1 478/153

**Edson Rodrigues da Silva - Perito Judicial  
Tecnólogo em Construção Civil - Edificações  
CREA-SP 062530653**

CNM: 120576.2.0028224-85

MATRÍCULA: **28224** FOLHA: **001**  
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJ-V9HYU-UQ95J>

do lar, RG. 3.429.828-SP e CIC. 192.920.588/00, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 5515/77, com MAURICE ASSAD HADDAD, residente e domiciliada a rua Guarara, 77, apto. 124, Jardim Paulista, na Capital, pelo preço ajustado de R\$15.000,00 (cento e quinze mil cruzeiros), com as condições constantes da escritura. O Escrevente Autorizado: *garcia* (José Antonio Garcia).

**R.04/ 28.224-** Barueri, 13 de janeiro de 1983, Por escritura pública lavrada aos 13/12/82, às fls. 22vº, do livro 119, no 1º Cartório de Notas local, a proprietária CIC NA ENFERMEIRAS IMOBILIÁRIOS E COMERCIO LTA., retro qualificada, TRANSMITIU definitivamente a título de venda e compra, o imóvel desta matrícula, a JORGINA FERREIRA HADDAD, retro qualificada, pelo preço de R\$1.240,00 (trinta e um mil e duzentos e quarenta cruzeiros), com as condições constantes da escritura, em cumprimento a promessa de venda e compra e respectiva cessão, objeto do R.01 e AV.3, da presente, que ficam canceladas para todos os efeitos ou vigor. O Escrevente Autorizado: *garcia* (José Antonio Garcia).

Av.05/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar: a) que o imóvel matriculado, tem como registro anterior correto, a Transcrição nº 6.159, feita em 28/09/1.972 (estando o loteamento inscrito sob o nº 24, no livro 08, em 18/07/1.974) tudo deste Registro de Imóveis; e, b) que no loteamento denominado "CHACARAS DO SOLAR", do qual o imóvel matriculado, faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*

José Ricardo Marques Braz  
Substituto Designado

O Oficial, *[Assinatura]*

Luiz Antonio de Freitas Bassan  
Substituto

Av.06/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Pela escritura lavrada aos 19 de maio de 2.005, no 4º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, livro nº. 419, folhas 395, e certidão municipal SPR/DPUMA 070-2000, datada de 17 de maio de 2.000, expedida pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, arquivada neste Registro de Imóveis, em pasta própria nº. 01, sob o número de ordem (Continua na ficha 002)

**Edson Rodrigues da Silva – Perito Judicial  
Tecnólogo em Construção Civil - Edificações  
CREA-SP 062530653**

Continuação da ficha 001

CNM: 120576.2.0028224-85

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE BARUERI - SP  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

MATRÍCULA  
28.224

FICHA  
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 18 de julho de 2005.

"154", procede-se à presente averbação, para consignar que a Rua Cinco, mencionada nesta matrícula, denomina-se atualmente RUA RIO DE JANEIRO, nos termos do Decreto Municipal nº. 788/86.

O Escrevente Autorizado,  José Ricardo Marques Braz  
Substituto Designado

Do Oficial,  Luiz Antonio de Freitas Bassan  
Substituto

Av.07/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Pela escritura mencionada na Av.06 desta, e aviso recibo de imposto predial e territorial urbano (IPTU) do exercício de 2.005, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, procede-se à presente averbação, para consignar que o imóvel matriculado é lançado atualmente através da inscrição cadastral nº. 24324.62.05.0578.00.000.

O Escrevente Autorizado,  José Ricardo Marques Braz  
Substituto Designado

Do Oficial,  Luiz Antonio de Freitas Bassan  
Substituto

R.08/28.224, em 18 de julho de 2.005.

Pela escritura mencionada na Av.06 desta, os proprietários, JORGINA FERREIRA HADDAD, CPF/MF. nº.101.083.048-17 (anteriormente dependente do CPF/MF. do marido), já qualificada, e seu marido MAURICE ASSAD HADDAD, brasileiro, comerciante, RG. nº.2.143.796-8-SSP/SP, CPF/MF. nº.192.920.588-00, **VENDERAM o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$37.382,54, a RICARDO NUSSRALA HADDAD, advogado, RG. nº.987.085-SSP/SP, CPF/MF. nº.475.982.803-63, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.551/77, com ESTHER REGINA PERES NUSSRALA HADDAD, estudante, RG. nº.28.985.480-5-SSP/SP, CPF/MF. nº.262.008.438.56, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Onze de Junho nº. 222, Vila Clementino, no Município e Comarca de São Paulo, Capital.

O Escrevente Autorizado,  José Ricardo Marques Braz  
Substituto Designado

Do Oficial,  Luiz Antonio de Freitas Bassan  
Substituto

Protocolo microfilme nº 237.357

Rolo 4.326

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJ-V9HYU-UQ95J>

**Edson Rodrigues da Silva – Perito Judicial  
Tecnólogo em Construção Civil - Edificações  
CREA-SP 062530653**

CNM 120576.2.0028224-85

MATRÍCULA  
**28.224**

FICHA  
**002**  
VERSO

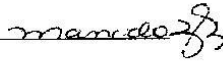
R.09/28.224, em 31 de março de 2.006.  
Pela escritura lavrada aos 16 de março de 2.006, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito e Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, neste Estado, livro nº. 124, página nº. 322, os proprietários, RICARDO NUSSRALA HADDAD, e sua mulher ESTHER REGINA PERES NUSSRALA HADDAD, administradora de empresas, já qualificados, VENDERAM o imóvel matriculado, pelo valor de R\$45.800,00, a SILVIO APARECIDO CARASCOSA, RG. nº. 16.474.187-2-SSP/SP, CPF/MF. nº. 083.592.058-50, e sua mulher NATR ANDRIGO FAGUNDES CARASCOSA, RG. nº. 16.694.199-2-SSP/SP, CPF/MF. nº. 087.875.278-12, brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Fragozo Campos, nº. 188, Pirituba, do Município e Comarca de São Paulo, Capital.

O Escrevente Autorizado,  **Dimas de Oliveira**  
Escrevente Autorizado

O Oficial,  **José Ricardo Marques Braz**  
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 245.132 Rolo 4.500

Av.10/28.224, em 18 de setembro de 2024. (Prenotação nº 596.010 de 09/09/2024)  
Procede-se à presente averbação, para constar que pela Portaria nº 004/2023, expedida em 01/11/2023, pelo D. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a competência registraria dos imóveis situados nos Municípios de Santana de Parnaíba e Pirapora do Bom Jesus, deste Estado, passou a ser do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a partir de 03/11/2023, quando iniciou as suas atividades, exceto os atos de averbações que poderão ser efetivados nesta matrícula, nos termos do “caput” e inciso I do artigo 169, da Lei Federal nº 6.015/73 e Lei Federal nº 8.935/94.

O Escrevente Autorizado,  **Manoela Martins Z. Spinelli**  
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV10M2822424I

Av.11/28.224, em 18 de setembro de 2024. (Prenotação nº 596.010 de 09/09/2024)  
Pela Certidão Judicial datada de 09 de setembro de 2024 (protocolo de penhora online: PH000532648), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor do 12º Ofício Cível do Foro Central, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de  
(Continua na ficha 003)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJ-V9HYU-UQ95J>

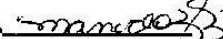
**Edson Rodrigues da Silva – Perito Judicial  
Tecnólogo em Construção Civil - Edificações  
CREA-SP 062530653**

LIVRO N.º 2  
REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRICULA 28.224	FICHA 003	DATA 18/09/2024	CNM 120576.2.0028224-85
---------------------	--------------	--------------------	----------------------------

Execução Civil (processo ordem nº 1103386-25.2020.8.26.0100), movida por **ATLASMAQ DO BRASIL LTDA**, CNPJ/MF nº 02.963.600/0001-80, contra **NAIR ANDRIGO FAGUNDES CARASCOSA**, CPF/MF nº 087.875.278-12; e, **SILVIO APARECIDO CARASCOSA**, CPF/MF nº 083.592.058-50, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 25 de julho de 2024, o imóvel matriculado, pertencente a **Nair Andriago Fagundes Carascosa** e seu marido **Silvio Aparecido Carascosa**, já qualificados, foi PENHORADO, sendo de R\$87.159,93 o valor da dívida, tendo sido nomeada fiel depositária, a coexecutada, **NAIR ANDRIGO FAGUNDES CARASCOSA**, já qualificada. (Protocolo Pec nº 0000110345).

O Escrevente Autorizado, 

**Manoela Martins Z. Spinelli**  
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 596.010

Rolo 9.004

Selo Digital nº 120576331000AV11M28224242

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA  
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquáia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.  
BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL  
PROTOCOLO Nº 0596011 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matricula Nº0028224), extraída sob 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. O referido é verdadeiro a dou 16. Barueri, 18 de setembro de 2024.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 60, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo da validade é exclusivamente para efeitos notariais).



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

**Selo Digital**  
1205763C3028224C15271024Q

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFT7S-UU9ZJ-V9HYU-UQ95J>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código web68kMGw.



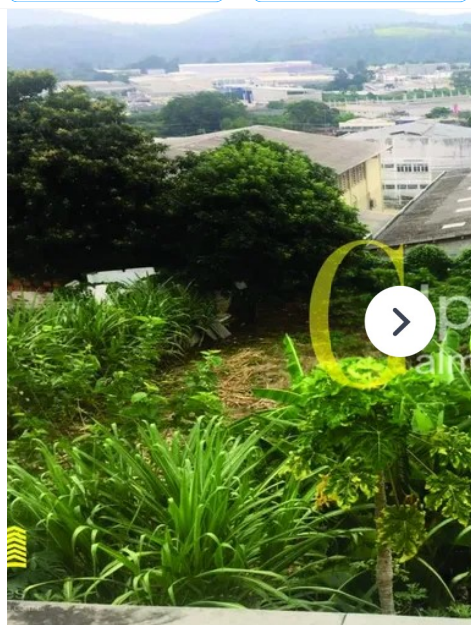
Criar conta

Entrar



3 fotos

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Venda / SP /

Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santana de Parnaíba /

Chacara do Solar I / **Rua Rio de Janeiro**

Venda

**R\$ 1.750.000**

Compartilhar

Favoritar

Condomínio **isento** IPTU **isento** 600 m<sup>2</sup>

2 quartos

4 banheiros

2 vagas

Cozinha

Endereço

**Rua Rio de Janeiro, 1 - Chacara do Solar I, Santana de Parnaíba - SP** [Explore a localização do imóvel](#)**Galpão/Depósito/Armazém com 2 Quartos e 4 banheiros à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 1.750.000**

(Código do anunciante: GBL 1214 | Código no Viva Real: 2509066113)

Galpões Almeida, Aluga, Vende e Administra, Galpões em toda Grande São Paulo, interior e capital.

Área de terreno: 1.000

**Descrição completa** (11) 94766-... [Ver telefone](#)**Galpões Almeida**

Creci: 33972-J-SP

5/5 (3 classificações) ⓘ

1.972 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Galpão/Depósito/Armazém, R\$ 1.750.000, Rua Rio de Janeiro, 1 - Chacara do

 Receber ofertas de imóveis similares.**Enviar mensagem**Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

🕒 Anúncio criado em 27 de janeiro de 2021, atualizado há 2 meses.



**Galpões Almeida**

Creci: 33972-J-SP

### Fale com o anunciante

☎ (11) 94766-... [Ver telefone](#)

**WhatsApp**

### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
Galpão/Depósito/Armazém, R\$ 1.750.000, Rua Rio de Janeiro,  
1 - Chácara do Solar I (Fazendinha), Santana de Parnaíba -  
SP, que encontrei no VIVAREAL. Aguardo seu contato.

Receber ofertas de imóveis similares.

**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

### Fale com o anunciante

☎ (11) 94766-... [Ver telefone](#)

**WhatsApp**

⚠ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

## Galpão/Depósito/Armazém com 2 Quartos e 4 banheiros à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 1.750.000

(Código do anunciante: GBL 1214 | Código no Viva Real: 2509066113)

Galpões Almeida, Aluga, Vende e Administra, Galpões em toda Grande São Paulo, interior e capital.

Área de terreno: 1.000

Área construída: 600

Área fabril: 200

(11) 94/66-... [Ver telefone](#)



**Galpões Alm...**  
Creci: 33972-J-SP

★ 5/5 (3 classificações) ⓘ

🏠 1.972 imóveis cadastrados

📅 Desde 29 de março de 2018


[Mais ofertas deste anunciante](#)

### Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)

Festival da mudança.



**Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!**

[Criar alerta de imóveis similares](#)



**Galpões Alm...**  
Creci: 33972-J-SP

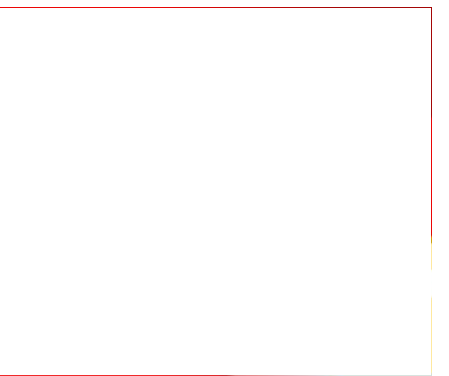
★ 5/5 (3 classificações) ⓘ

🏠 1.972 imóveis cadastrados

📅 Desde 29 de março de 2018

[Mais ofertas deste anunciante](#)

PUBLICIDADE



PUBLICIDADE

[Venda](#) / [SP](#) / [Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santana de Parnaíba](#) / [Chacara do Solar I](#) / [Rua Rio de Janeiro](#)

## Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Casas à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santana de Parnaíba](#)

### Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

### Institucional

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código EijHc0WCx.

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

### **Anunciantes**

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

### **Social**



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

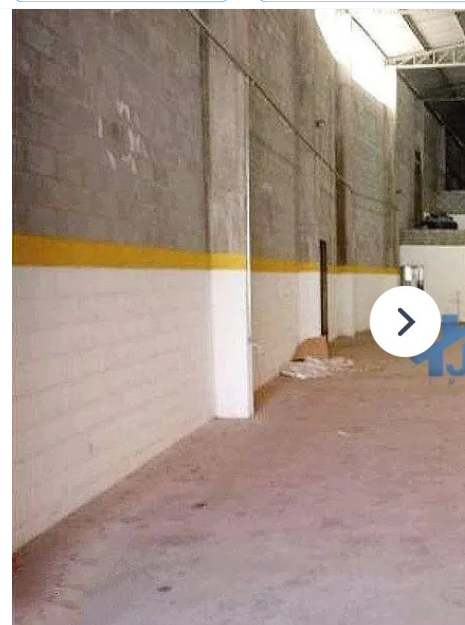
Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



Criar conta

Entrar



Compartilhar

Favoritar

Venda / SP /

Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santana de Parnaíba /  
Jardim Jurupari Fazendinha / **Rua Tupi**

Venda

**R\$ 1.880.000**

Compartilhar

Favoritar

Condomínio **isento** IPTU **R\$ 1.500** 510 m<sup>2</sup>

2 banheiros

10 vagas

Escritório

Endereço

**Rua Tupi, 24 - Jardim Jurupari Fazendinha, Santana de Parnaíba - SP** [Explore a localização do imóvel](#)**Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 510 m<sup>2</sup> por R\$ 1.880.000**

(Código do anunciante: GA0384 | Código no Viva Real: 2645362953)

Galpão com 964,00 m<sup>2</sup> de terreno área, 510,00 m<sup>2</sup> de área construída, sendo 414,00 m<sup>2</sup> e 96,00 m<sup>2</sup> de escritório, 320,00 m<sup>2</sup> de área fabril, 9 metros de pé direito, 01 doca e rampa de acesso na entrada principal e entrada auxiliar nos fundos, escritórios,

**Descrição completa** (11) 91422-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 20 de julho de 2023, atualizado há 1 semana.

**JRS IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBI...**

Creci: 27206-J-SP

4.1/5 (11 classificações)

3.578 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Galpão/Depósito/Armazém, R\$ 1.880.000, Rua Tupi, 24 - Jardim Jurupari

 Receber ofertas de imóveis similares.**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

**JRS IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**

Creci: 27206-J-SP

**Fale com o anunciante** (11) 91422-... [Ver telefone](#)**WhatsApp****Envie uma mensagem**

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
Galpão/Depósito/Armazém, R\$ 1.880.000, Rua Tupi, 24 -  
Jardim Jurupari (Fazendinha), Santana de Parnaíba - SP,  
que encontrei no VIVAREAL. Aguardo seu contato, obrigado.

 Receber ofertas de imóveis similares.**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

**Fale com o anunciante** (11) 91422-... [Ver telefone](#)**WhatsApp**


Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)**Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 510 m<sup>2</sup> por R\$ 1.880.000**

(Código do anunciante: GA0384 | Código no Viva Real: 2645362953)

Galpão com 964,00 m<sup>2</sup> de terreno área, 510,00 m<sup>2</sup> de área construída, sendo 414,00 m<sup>2</sup> e 96,00 m<sup>2</sup> de escritório, 320,00 m<sup>2</sup> de área fabril, 9 metros de pé direito, 01 doca e rampa de acesso na entrada principal e entrada auxiliar nos fundos, escritórios, vestiários, estacionamento, refeitório, cozinha, depósitos e sala para diretoria. Corredor lateral de acesso a área frontal, ótima

(11) 91422-... [Ver telefone](#)



**JRS IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁ...**  
Creci: 27206-J-SP

★ 4.1/5 (11 classificações) ⓘ

🏠 3.578 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.


[Mais ofertas deste anunciante](#)

### Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.


[Simular financiamento](#)

Festival da mudança.



**Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!**

[Criar alerta de imóveis similares](#)



**JRS IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁ...**  
Creci: 27206-J-SP

★ 4.1/5 (11 classificações) ⓘ

🏠 3.578 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

[Mais ofertas deste anunciante](#)

PUBLICIDADE

[Venda](#) / [SP](#) / [Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santana de Parnaíba](#) / [Jardim Jurupari Fazendinha](#) / [Rua Tupi](#)

## Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Casas à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santana de Parnaíba](#)

### Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

### Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

### Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

### Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

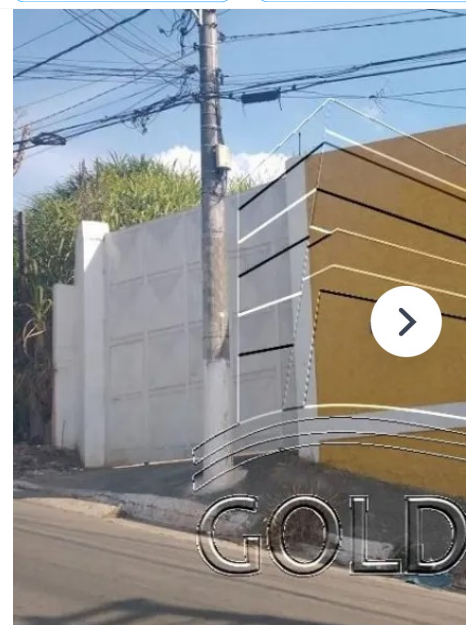
Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

*Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914*



Criar conta

Entrar



## Destaque



Venda / SP /

Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santana de Parnaíba / Jardim Isaura / **Rua Veneza**

Venda

**R\$ 1.700.000**Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 500**

500 m²

2 banheiros

1 vaga

Conexão à internet

Recepção

Endereço

**Rua Veneza, 142 - Jardim Isaura, Santana de Parnaíba - SP** **Explore a localização do imóvel****Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 500 m² por R\$ 1.700.000**

(Código do anunciante: GA4047 | Código no Viva Real: 2727296773)

GA4047 - Alugar galpão em Santana de Parnaíba com 1.000 metros de terreno, 800 metros de galpão, 500 metros fabril, 300 metros de escritório e apoio com 7 metros de pé direito

Fale conosco: -

(11) 94006-...[Ver telefone](#)

Anúncio criado em 9 de julho de 2024, atualizado há 1 dia.

GV

**GOLD VILLE EMPREENDIMENTOS ...**

Creci: 69322-F-SP

5/5 (2 classificações) ⓘ

362 imóveis cadastrados

## Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Galpão/Depósito/Armazém, R\$ 1.700.000, Rua Veneza, 142 - Jardim Isaura

 Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

GV

**GOLD VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**

Creci: 69322-F-SP

**Envie uma mensagem**

Nome

E-mail


Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
Galpão/Depósito/Armazém, R\$ 1.700.000, Rua Veneza, 142 -  
Jardim Isaura, Santana de Parnaíba - SP, que encontrei no  
VIVAREAL. Aguardo seu contato, obrigado.

 Receber ofertas de imóveis similares.**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

**Fale com o anunciante** (11) 94006-... [Ver telefone](#)**WhatsApp**

 Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

**Denunciar anúncio****Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda,  
500 m<sup>2</sup> por R\$ 1.700.000**

(Código do anunciante: GA4047 | Código no Viva Real: 2727296773)

GA4047 - Alugar galpão em Santana de Parnaíba com 1.000 metros de terreno, 800 metros de galpão, 500 metros fabril, 300 metros de escritório e apoio com 7 metros de pé direito

Fale conosco: -

(11) 94006-... [Ver telefone](#)**Fale com o anunciante** (11) 94006-... [Ver telefone](#)**WhatsApp**

GV

**GOLD VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**

Creci: 69322-F-SP

★ 5/5 (2 classificações) ⓘ

🏠 362 imóveis cadastrados

📅 Desde 7 de janeiro de 2020

[Mais ofertas deste anunciante](#)**Precisa financiar?**

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)

Festival da mudança.

**Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!**[Criar alerta de imóveis similares](#)

GV

**GOLD VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**

Creci: 69322-F-SP

★ 5/5 (2 classificações) ⓘ

🏠 362 imóveis cadastrados

📅 Desde 7 de janeiro de 2020

[Mais ofertas deste anunciante](#)

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / [SP](#) / [Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santana de Parnaíba](#) / [Jardim Isaura](#) / [Rua Veneza](#)

## **Outros tipos de imóveis à venda**

**[Imóveis à venda em Santana de Parnaíba](#)**

**[Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba](#)**

**[Casas à venda em Santana de Parnaíba](#)**

**[Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santana de Parnaíba](#)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55, sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código 1DZFHtbq.

## Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

## Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

## Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

## Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

*Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALEXANDRE VIZINHANI ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2024 às 10:55 , sob o número WJMJ24429517878. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103386-25.2020.8.26.0100 e código 1DZFHtbq.