

MARLON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

***AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL
NA RUA BERNARDO PINTO, Nº 20
BAIRRO CENTRO
CUBATÃO - SP***

Data base: Outubro de 2024



MARLON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL
EM CUBATÃO - SP**

Sumário	Pág.
Objetivo e alcance do trabalho	1
Zona de Localização	2
Descrição dos imóveis	4
Aspectos de Mercado	5
Metodologia do Trabalho	6
Resultado da avaliação	11
Planilha de Tratamento por Fatores	
Planilha de Elementos Pesquisados	
Mapa de Localização	
Documentação Fotográfica	
Documentação do Imóvel	



Empresa: Approval Avaliações e Engenharia Eireli.			Data: outubro/2024	
Proprietário: Marlon Empreendimentos Imobiliários Ltda.			Referência: Imóvel comercial	
Endereço:	Rua Bernardo Pinto, n.º 20 - Centro.			
	Município: Cubatão/SP.			
Características:				
Terreno (m²)			Observações:	
250,00			Matrícula e IPTU	
Construção (m²)	Área Privativa total (m²)		Observações:	
Total Construída	772,40		Planta	
Observações:				
Ocupação do imóvel:	Proprietário ()	Terceiros ()	Vago (X)	
Foi realizada a vistoria interna do imóvel:	Sim (X)	Não ()		
Documentação Fornecida:	Matrícula 4.433 do CRI de Cubatão/SP, planta e IPTU.			
Metodologia:	Método: Comparativo de Dados de Mercado			
Especificação:	Grau de fundamentação: II		Grau de Precisão: III	
	Segundo a NBR 14653-2 da ABNT			



Total	Valor de Mercado para Venda (R\$)
	3.152.000,00

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre ele incidem quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamentos etc.

Utilizamos em nossos cálculos a área construída que consta em Planta por ser a que melhor representa a realidade do imóvel vistoriado, porém, recomendamos apresentação de matrícula atualizada com área real construída averbada antes de qualquer negociação.

O presente estudo foi realizado para obtenção do valor de mercado para venda para fins gerenciais, não sendo recomendada sua utilização para operações de garantia.

Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso novos documentos fornecidos apontem que nossos parâmetros utilizados para esta avaliação não condizem com a realidade do imóvel.

Data Base: outubro/2024

Barueri, 09 de outubro de 2024.

Marlon Empreendimentos Imobiliários Ltda

Av. Adhemar de Barros, nº 230

Bairro Vila Santo Antônio

Guarujá SP – CEP: 11430-000

Temos o prazer de apresentar a V.Sas. o relatório de avaliação técnica para imóvel localizado na Rua Bernardo Pinto, n.º 20 - Centro - Cubatão/SP, elaborado de acordo com nossa proposta de setembro de 2024.

As áreas consideradas na avaliação foram obtidas através de informações que nos foram fornecidas pelo solicitante, através de Matrícula, IPTU e Planta, além de vistoria in loco.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre ele incidem quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamentos etc.

Neste relatório são apresentados capítulos específicos referentes ao objetivo e alcance do trabalho, à descrição e aspectos físicos do imóvel, à metodologia adotada e ao resultado da avaliação. Ao final do relatório é apresentado relatório fotográfico, mapa de localização do imóvel e documentação utilizada.

Objetivo e alcance do trabalho.

A avaliação técnica foi efetuada para determinação do valor de mercado para venda para fins gerenciais de imóvel comercial localizado na Rua Bernardo Pinto, n.º 20 - Centro - Cubatão/SP, com área de terreno de 250,00m² (matrícula e IPTU), e área construída de 772,40m² (Planta). Atualmente está desocupado.

Entendemos assim, que a utilização dos resultados parciais ou totais deste relatório com outro objetivo que não o especificado acima, somente deverá ser efetuado com nossa prévia autorização.

Zona de localização.

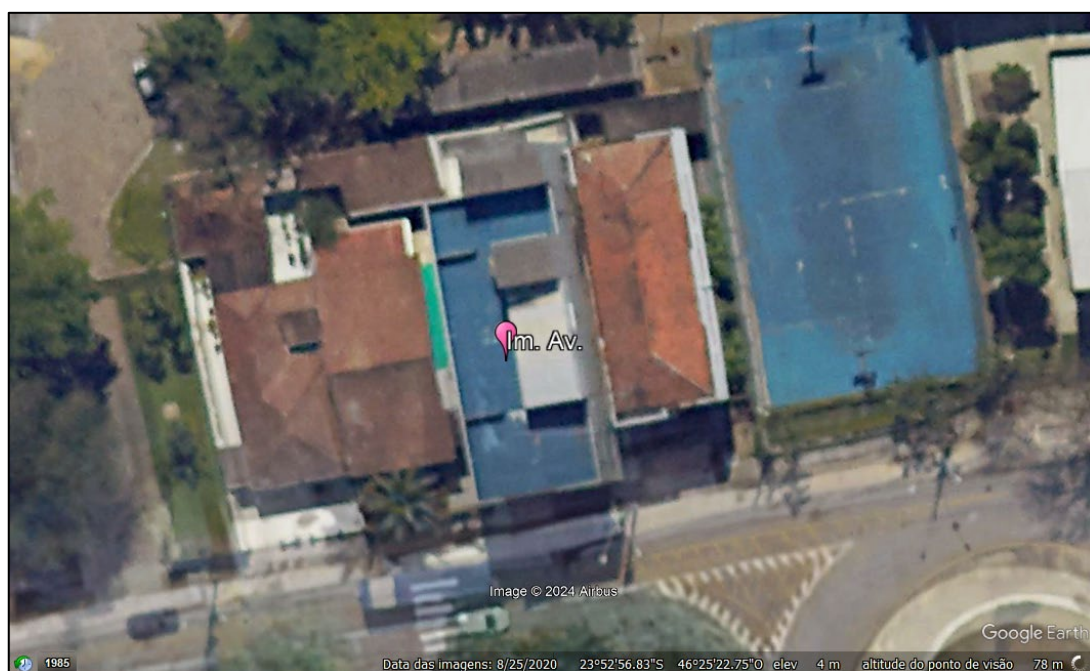
• Localização e infraestrutura.

O objeto da avaliação é constituído por imóvel comercial localizado na Rua Bernardo Pinto, n.º 20 - Centro - Cubatão/SP. Está inserido em região de uso misto, porém, de predominância comercial.

O local é de fácil acesso, apresentando algumas vias urbanas, tais como as; Av. 9 de Abril, Av. Joaquim Miguel Couto, Av. Henry Borden e Rod. Cônego Domênico Rangoni, além de vias de acesso secundárias, em região servida por linhas de transporte público (ônibus), e distante 1km da Rodoviária de Cubatão.

A região possui a maior parte da infraestrutura urbana disponível na cidade e os principais melhoramentos públicos, tais como, água, energia elétrica, iluminação pública, esgoto, limpeza urbana e correio.

Imagem de Satélite.



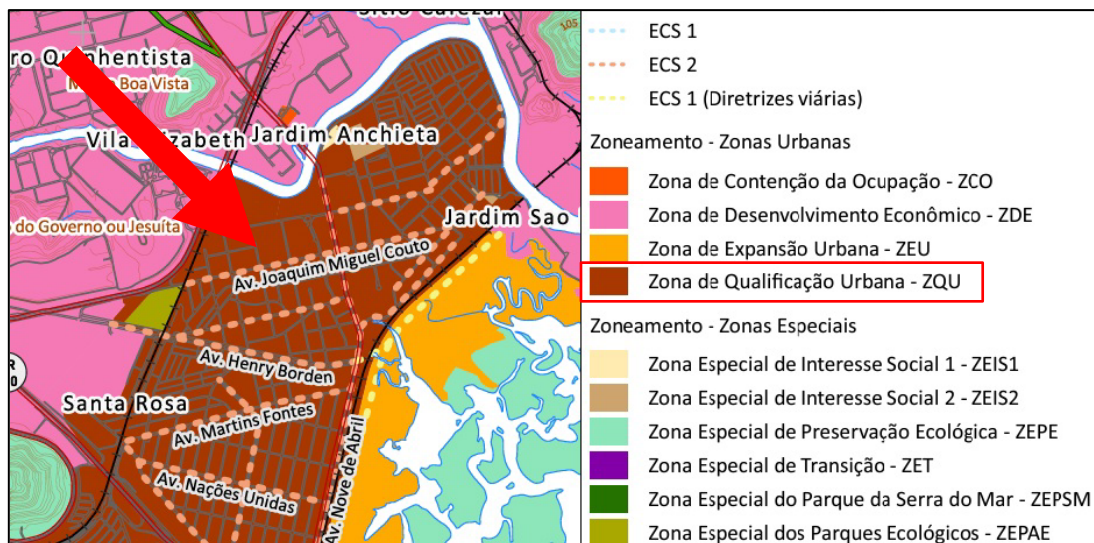
Fonte: Elaborado pelo autor através de imagem de satélite (Google Earth).



. Zoneamento urbano

De acordo com o Plano Diretor do Município de Cubatão/SP, conforme Lei Complementar n.º 135 de 28 de dezembro de 2023, o imóvel localiza-se em **ZQU – Zona de Qualificação Urbana**.

Mapa de Uso e Ocupação do Solo.



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Cubatão/SP.

Parâmetros Urbanísticos.

ZONA	TESTADA/LOTE MIN.	COEF. APROV. MINIMO (C/Min)	COEF. APROV. BÁSICO (CAB)	COEF. APROV. MÁXIMO (C/Max)	TX. OCUPAÇÃO	TX. PERMEABILIDADE	RECUELO FRONTAL	AFAST. LATERAL	AFAST. FUNDO	ALTURA MÁXIMA
ZCO	5/125	-	1	-	60%	15%	4	1,5**	1,5**	2 PAV
ZQU	5/125	0,1	1	6	90%	5%	4	1,5**	1,5**	-
ZDE	10/500	0,1	1	2	80%	5%	4	1,5**	4,0**	-
ZEU	10/250	-	1	3	70%	10%	4	1,5**	1,5**	-
ZET (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZEPE (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZEPSM (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZEPAE (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZEIS 1 e 2	5/125	-	1	3***	90%	5%	4	1,5**	1,5**	-
ECS1	(3)	0,1	1	5	90%	5%	4*	1,5**	1,5**	-
ECS2	(3)	0,1	1	6	90%	5%	4*	1,5**	1,5**	-

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Cubatão/SP.



Descrição do imóvel.

O objeto da avaliação é constituído por imóvel comercial localizado na Rua Bernardo Pinto, n.º 20 - Centro - Cubatão/SP.

Trata-se de edificação comercial composta de térreo e mais dois andares superiores para instalações comerciais e administrativas, com circulação vertical garantida por duas escadarias internas. Possui ainda duas salas e uma área descoberta na cobertura. Não possui vagas de garagem, e necessita de pequenas reformas devido à saída do antigo inquilino.

Foi erigido em estrutura de concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria de vedação, revestida de chapisco, emboço, reboco e pintura em látex. Possui cobertura em laje impermeabilizada.

Descrição interna dos principais ambientes do imóvel:

Ambiente	Qtd	Piso	Parede	Teto
Andar térreo	1	Cerâmica	Pintura em látex	Forro em gesso
WC's	2	Cerâmica	Azulejo até o teto	Forro em gesso
1º Andar	1	Cerâmica	Pintura em látex	Forro em gesso
WC's	2	Cerâmica	Azulejo até o teto	Forro em gesso
2º Andar	1	Cerâmica	Pintura em látex	Forro em gesso
WC's	3	Cerâmica	Azulejo até o teto	Forro em gesso
Salas da Cobertura	2	Cerâmica	Pintura em látex	Forro em gesso
WC's	2	Cerâmica	Azulejo até o teto	Forro em gesso

Padrão construtivo: 2.3.1 – Médio s/ elevador (IUP 2019)

Estado de conservação: (d) – Regular e reparos simples

Idade aparente: 20 anos

Documentações:

- **Matricula** n.º 4.433 do CRI de Cubatão/SP, datada de 13 de novembro de 1984, onde consta uma casa geminada na Rua Bernardo Pinto, com área de 250,00m². Conforme averbação 5, foi construído um prédio com área de 670,84m² que recebeu o n.º 20 da referida via. Contribuinte: 01.06.009.0042.000. Segundo matrícula expedida em 04/06/2018, o imóvel pertence á Marlon Empreendimentos Imobiliários Ltda.



- **IPTU:** Inscrição: 01.06.009.0042.000. Onde consta imóvel na Rua Bernardo Pinto, n.º 20 – Centro – Cubatão/SP, com área de terreno de 250,00m² e área construída de 852,46m², propriedade de Marlon Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- **Planta:** Onde consta área de terreno com 270,00m² e área construída de 772,40m².

Observações, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre ele incidem quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamentos etc.

Utilizamos em nossos cálculos a área construída que consta em Planta por ser a que melhor representa a realidade do imóvel vistoriado, porém, recomendamos apresentação de matrícula atualizada com área real construída averbada antes de qualquer negociação.

O presente estudo foi realizado para obtenção do valor de mercado para venda para fins gerenciais, não sendo recomendada sua utilização para operações de garantia.

Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso novos documentos fornecidos apontem que nossos parâmetros utilizados para esta avaliação não condizem com a realidade do imóvel.

Aspectos de Mercado

Cubatão é um município do estado de São Paulo, na Região Metropolitana da Baixada Santista, microrregião de Santos. O município ocupa 142,879 km² de área e sua população, conforme estimativa do IBGE de 2023 era de 133 821 habitantes.

Faz divisa com os municípios de Santo André, ao norte, Santos, ao leste, a Baía de Santos, ao sul, São Vicente, a sudoeste e São Bernardo do Campo, a noroeste e é o único município da Baixada Santista que não é litorâneo.



Com um grande parque industrial, Cubatão enfrentou no passado a ameaça constante da poluição. Na década de 1980, foi considerada pela ONU como a cidade mais poluída do mundo. Contudo, com a união de indústrias, comunidade e governo, a cidade conseguiu controlar 98% do nível de poluentes no ar. Por isso, em 1992 recebeu da ONU o título de "Cidade-símbolo da Recuperação Ambiental.

O imóvel avaliando está no centro de Cubatão, de frente para a Prefeitura Municipal, região com ocupação voltada principalmente ao uso comercial e institucional, sendo o imóvel avaliando uma boa opção para investimento comercial e empresarial.

Ressalta-se que nos últimos anos, a economia local foi muito afetada por conta da pandemia do novo coronavírus, com grande impacto em vários setores da economia, em especial ao comércio varejista de rua, como se apresenta a região do imóvel avaliando. A baixa atividade industrial dos últimos tempos, também fez com que muitas empresas encerrassem suas atividades na região.

Com isto, apesar da boa localização e das boas características físicas comerciais do imóvel avaliando, podemos dizer que a negociação poderá demandar um longo prazo para absorção em caso de oferta por seu valor de mercado.

Metodologia do trabalho

Para determinarmos o de valor de mercado para venda do imóvel, atingimos o **Grau II** de fundamentação e **Grau III** de precisão, segundo a NBR 14653/2011, pelo **método comparativo de dados do mercado**, através de pesquisas efetuadas na região, bem como de informações das últimas transações realizadas.

Essas informações nos permitiram selecionar amostras semelhantes ao imóvel em análise.

Para homogeneizar os valores unitários das amostras foram atribuídos índices corretivos relativos aos fatores analisados, de forma a obtermos os coeficientes de ajuste aplicáveis sobre os valores originais das mesmas.



Grau de Precisão – Tratamento por Fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Valor Obtido	12,51%		Grau de Precisão III
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma			

Graus de Fundamentação – Tratamento por Fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 08				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau adotado: II			

As amostras mercadológicas foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir dos seguintes fatores:



FATOR FONTE:

Corresponde à elasticidade da negociação. O anunciante muitas vezes majora os preços dos imóveis anunciados à vista, motivo pelo qual adotamos um coeficiente de deságio para os imóveis encontrados à disposição no mercado, a título de negociação comum entre as partes.

FATOR PADRÃO – ESCRITÓRIOS IUP:

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo.

Obtido segundo a equação abaixo, leva em consideração a proporção entre os índices de correção de padrão com relação ao índice R8N, segundo estudo elaborado pelo IBAPE-SP – Índice de Unidades Padronizadas – IUP. Segundo recomendação do estudo, os índices devem ser aplicados de forma direta, pois as parcelas de terreno já estão consideradas nos valores estudados.

$$F_p = \frac{IUP_{Av.}}{IUP_{El.}}$$

Sendo: $IUP_{Av.}$ = Índice de Unidade Padronizada do Imóvel Avaliando.

$IUP_{El.}$ = Índice de Unidade Padronizada do Elemento Pesquisado.

Os índices são apresentados na tabela a seguir:

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=Média	Y=LS
2 – Comercial / Industrial	Grupo 2.1 – Escritórios VEIU 2006	2.1.1. Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2. Padrão Simples s/elev.	3,378	3,753	4,013
		2.1.2. Padrão Simples c/elev.	3,742	4,158	4,573
		2.1.3. Padrão Médio s/elev.	4,014	4,330	4,763
		2.1.3. Padrão Médio c/elev.	4,745	5,273	5,767
		2.1.4. Padrão Superior s/elev.	5,206	5,784	6,363
		2.1.4. Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072
		2.1.5. Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6. Padrão Luxo	9,935	10,376	-



FI = FATOR DE IDADE E CONSERVAÇÃO:

O fator Idade tem por objetivo adequar a idade aparente das amostras utilizadas a idade aparente do imóvel avaliando (Edifício):

Os coeficientes de Depreciação (Kd) são obtidos por meio da Tabela de Ross– Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do Imóvel (em % de duração) e o estado de conservação do mesmo.

FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA:

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{EL.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{EL.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$$



Cálculo do valor de mercado do imóvel.

Fontes Consultadas	Preço (R\$)	Ac. (m ²)	Preço Neg (m ²)	Fator Acum	Valor unitário (R\$/m ²)
1. Rua Guarujá, n.º 200 R3 Real Estate - Sra. Helena - (13) 3233-1410	10.000.000,00	2.400,00	3.750,00	0,94	3.525,00
2. Rua Bernardo Pinto, n.º 10 Almeida Imóveis - Sr. Eli Mariano - (13) 3361-4894	1.100.000,00	360,00	2.750,00	1,36	3.740,00
3. Avenida Pedro José Cardoso, n.º 451 ABS - Sra. Susi - (13) 3361-8686	1.200.000,00	200,00	5.400,00	0,76	4.104,00
4. Avenida 9 de Abril, n.º 2.230 Sra. Lais G. - Chat OLX - cód. 1329269555	3.600.000,00	620,00	5.225,81	0,87	4.546,45
5. Avenida Joaquim Jorge Peralta, n.º 100 Usuário Newcore - Sra. Máisa - (11) 4580-4274	6.499.200,00	1.328,00	4.404,58	1,04	4.580,76
6. Rua Maria do Carmo, n.º 261 ABS - Sra. Angelita - (13) 98823-1241	700.000,00	120,00	5.250,00	0,76	3.990,00

Média homogeneizada	Desvio padrão	Coefficiente de variação %	Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)
R\$ 4.081,04/m ²	R\$ 424,41/m ²	10,40%	12,51%

Limite superior: R\$ 4.336,32/m²

Intervalo de confiança:

Limite inferior: R\$ 3.825,76/m²

Na determinação do valor de mercado do imóvel adotamos o valor da média do intervalo de confiança:

$$\text{R\$ } 4.081,04/\text{m}^2 \times 772,40\text{m}^2 (\text{Ac}) = \text{R\$ } 3.152.195,30$$

Arredondamento: R\$ 3.152.000,00
(três milhões cento e cinquenta e dois mil reais)



Resultado da avaliação.

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de R\$ 3.152.000,00 (três milhões cento e cinquenta e dois mil reais), para a data-base de outubro de 2024.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre ele incidem quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamentos etc.

Utilizamos em nossos cálculos a área construída que consta em Planta por ser a que melhor representa a realidade do imóvel vistoriado, porém, recomendamos apresentação de matrícula atualizada com área real construída averbada antes de qualquer negociação.

O presente estudo foi realizado para obtenção do valor de mercado para venda para fins gerenciais, não sendo recomendada sua utilização para operações de garantia.

Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso novos documentos fornecidos apontem que nossos parâmetros utilizados para esta avaliação não condizem com a realidade do imóvel.

APPROVAL
Avaliações e Engenharia Eireli
CREA n.º 1157043

Eng.º Rubens Monteiro de Arruda Filho
CREA 129.341-D 6ª Região



PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

Cliente: Marlon Empreendimentos Imobiliários Ltda
Local: Rua Bernardo Pinto, n.º 20 - Centro - Cubatão/SP.
Data Base: setembro/2024

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²)	Fator Fonte	Valor Unitário Negociado (R\$/m²)	Fatores de Correção							Fator Acumulado	Valor Unitário Corrigido (R\$/m²)
							Outro	Idade e Conservação	Padrão	Andar	Taxa AP/Vaga	Localização Nota	Área		
											Expoente	Expoente			
											0,100	1,000			
							não	sim	sim	não	não	sim			
1	Rua Guarujá, n.º 200 R3 Real Estate - Sra. Helena - (13) 3233-1410	10.000.000,00	2.400,00	4.166,67	0,90	3.750,00	1,00	0,97	0,82	1,00	1,00	1,00	1,15	0,94	3.525,00
2	Rua Bernardo Pinto, n.º 10 Almeida Imóveis - Sr. Eli Mariano - (13) 3361-4894	1.100.000,00	360,00	3.055,56	0,90	2.750,00	1,00	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,36	3.740,00
3	Avenida Pedro José Cardoso, n.º 451 ABS - Empreendimentos - Sra. Susi - (13) 3361-8686	1.200.000,00	200,00	6.000,00	0,90	5.400,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	0,76	4.104,00
4	Avenida 9 de Abril, n.º 2.230 Sra. Lais G. - Chat OLX - cód. 1329269555	3.600.000,00	620,00	5.806,45	0,90	5.225,81	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,87	4.546,45
5	Avenida Joaquim Jorge Peralta, n.º 100 Usuário Newcore - Sra. Maísa - (11) 4580-4274	6.499.200,00	1.328,00	4.893,98	0,90	4.404,58	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,04	4.580,76
6	Rua Maria do Carmo, n.º 261 ABS - Empreendimentos - Sra. Angelita - (13) 98823-1241	700.000,00	120,00	5.833,33	0,90	5.250,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	0,76	3.990,00

Número de elementos utilizados	6
Grau de Fundamentação (NBR 14653-2)	II
Grau de Precisão (NBR 14653-2)	III

Preço Unitário Médio (R\$/m²)	4.081,04
Desvio Padrão (D.P)	424,41
Coefficiente de Variação	10,40%
Valor máximo (R\$/m²)	4.361,19
Valor mínimo (R\$/m²)	3.800,89
Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)	13,73%

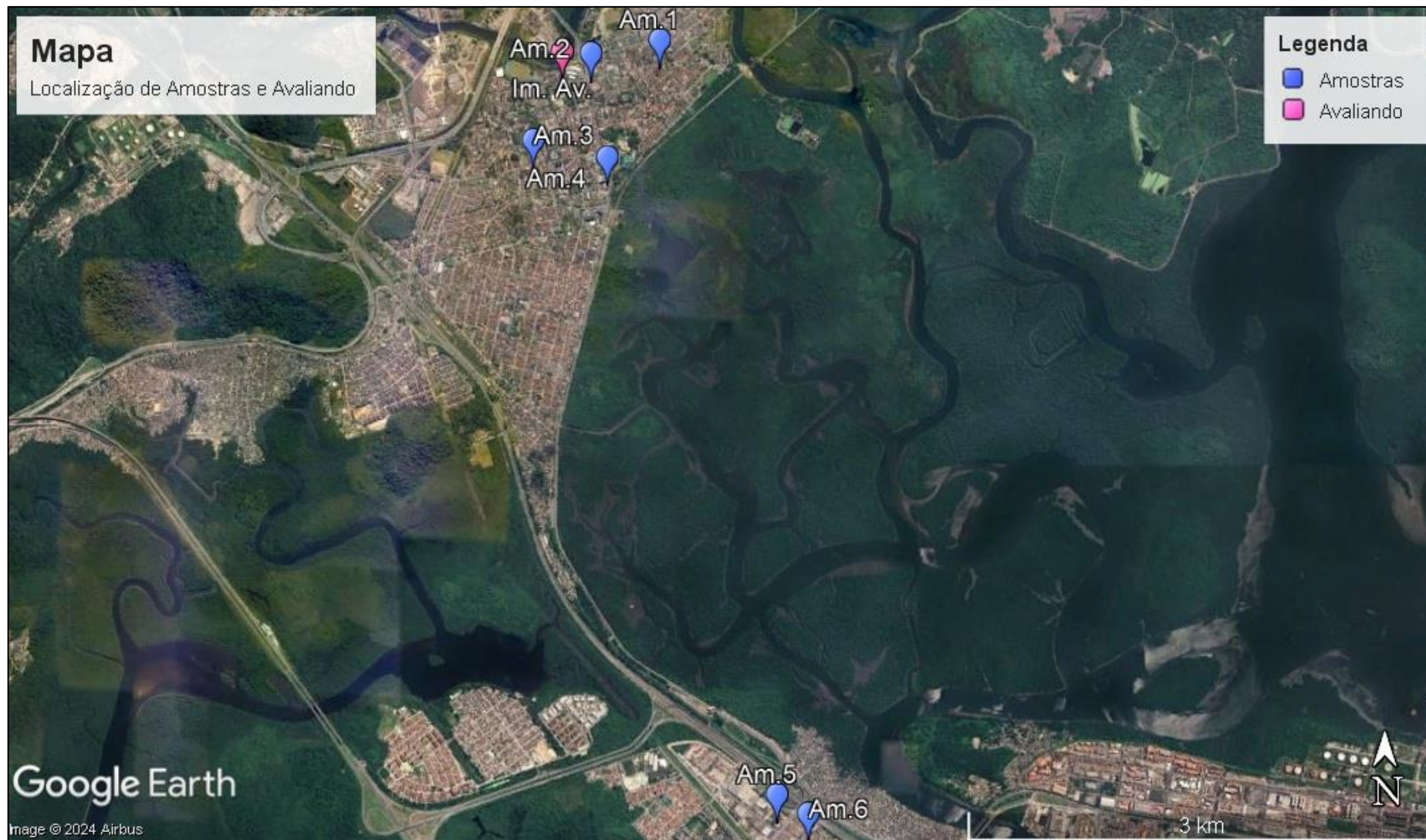
PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Cliente: Marlon Empreendimentos Imobiliários Ltda

Local: Rua Bernardo Pinto, n.º 20 - Centro - Cubatão/SP.

Data Base: setembro/2024

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²) - AP	Padrão IBAPE SP			Idade Apar. (anos)	Vida Útil (anos)	Estado de Conservação	KD	Zoneamento	Localização	Nota Local.	Justificativa de Localização	Observações
					Padrão (IUP - 2019)	Intervalo	Fator RSN									
1	Rua Guarujá, n.º 200 R3 Real Estate - Sra. Helena - (13) 3233-1410	10.000.000,00	2.400,00	4.166,67	2.3.2 - Escritório Médio c/ Elevador	2. Médio	5,273	20	60	c Regular	0,8065	Zona de Qualificação Urbana - ZQU	4. boa	7	região mista	Terreno 18x50. Cód. Na imob. H00007
2	Rua Bernardo Pinto, n.º 10 Almeida Imóveis - Sr. Eli Mariano - (13) 3361-4894	1.100.000,00	360,00	3.055,56	2.3.1 - Escritório Médio s/ Elevador	2. Médio	4,330	20	60	g Necessitando de reparos importantes	0,4949	Zona de Qualificação Urbana - ZQU	4. boa	7	região mista	Precisa de muitas reformas. Cód. Na imob. 1853
3	Avenida Pedro José Cardoso, n.º 451 ABS - Empreendimentos - Sra. Susi - (13) 3361-8686	1.200.000,00	200,00	6.000,00	2.3.1 - Escritório Médio s/ Elevador	2. Médio	4,330	15	60	c Regular	0,8580	Zona de Qualificação Urbana - ZQU	4. boa	7	região mista	Cód. Na imob. GA0043
4	Avenida 9 de Abril, n.º 2.230 Sra. Lais G. - Chat OLX - cód. 1329269555	3.600.000,00	620,00	5.806,45	2.3.1 - Escritório Médio s/ Elevador	2. Médio	4,330	15	60	c Regular	0,8580	Zona de Qualificação Urbana - ZQU	4. boa	7	região mista	https://www.olx.com.br/perfil/lais-g-d021484d?action=share&origin=copy_link
5	Avenida Joaquim Jorge Peralta, n.º 100 Usuário Newcore - Sra. Maisa - (11) 4580-4274	6.499.200,00	1.328,00	4.893,98	2.3.1 - Escritório Médio s/ Elevador	2. Médio	4,330	20	60	c Regular	0,8065	Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE .	4. boa	7	região mista	Cód. Na imob. 422280
6	Rua Maria do Carmo, n.º 261 ABS - Empreendimentos - Sra. Angelita - (13) 98823-1241	700.000,00	120,00	5.833,33	2.3.1 - Escritório Médio s/ Elevador	2. Médio	4,330	20	60	c Regular	0,8065	Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE .	4. boa	7	região mista	Cód. Na imob. L00099
AV	Rua Bernardo Pinto, n.º 20 Imóvel Avaliando	-	772,40	-	2.3.1 - Escritório Médio s/ Elevador	2. Médio	4,330	20	60	d Entre regular e necessitando reparos simples	0,7719	Zona de Qualificação Urbana - ZQU	4. boa	7	região mista	Considerado a área de Planta



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



01 - Fachada



02 – Fachada



03 – Fachada



04 – Via de acesso



05 - Via de acesso



06 – Andar térreo (Recepção)



07 - Andar térreo



08 - Andar térreo



09 - Andar térreo



10 - Andar térreo

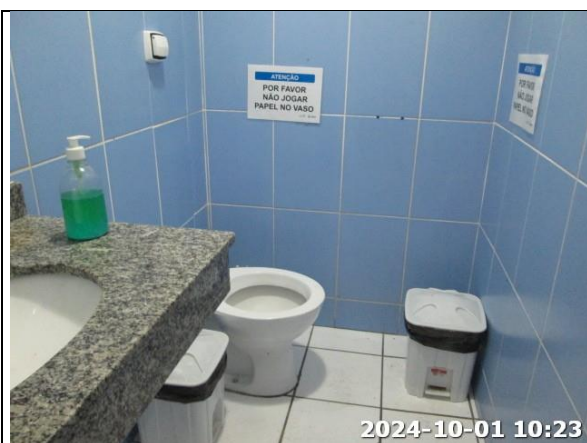


11 - Andar térreo

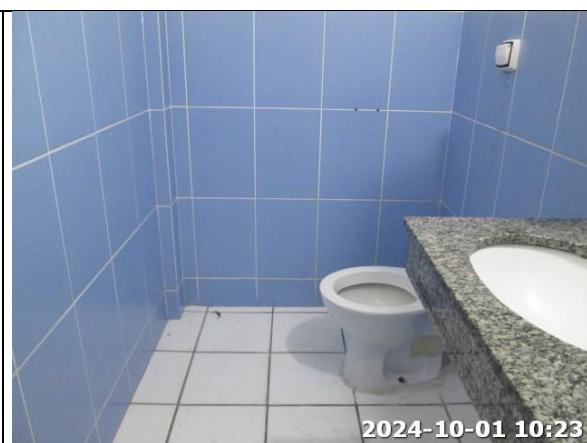


12 - Andar térreo





13 – WC Feminino.



14 – WC Masculino.



15 - Andar térreo



16 - Andar térreo



17 - Andar térreo

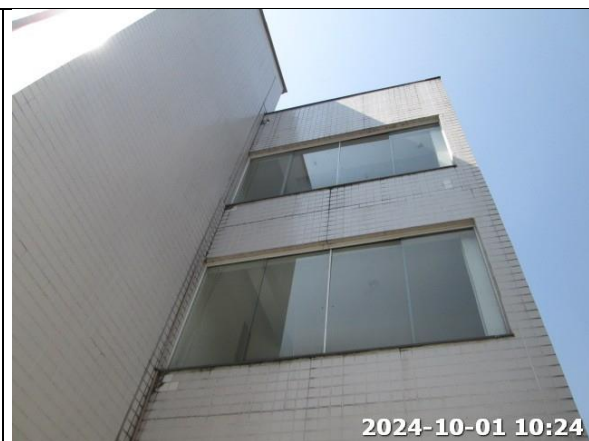


18 – Área externa dos fundos





19 - Área externa dos fundos



20 - Área externa dos fundos



21 - 1º Andar



22 - WC de acessibilidade



23 - 1º Andar



24 - Vista do térreo





25 - 1º Andar



26 - 1º Andar



27 - WC Feminino.



28 - WC Masculino.



29 - 1º Andar



30 - 1º Andar





31 - 1º Andar



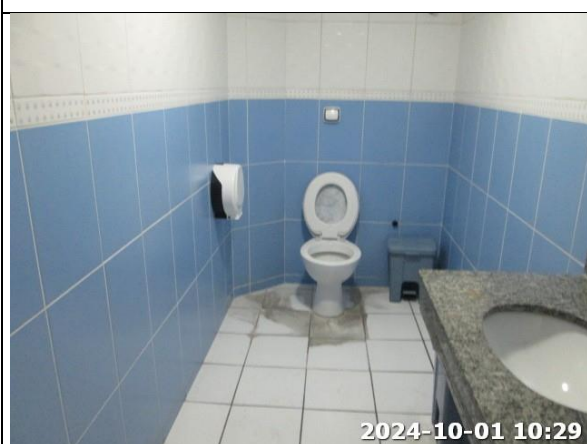
32 - Escadaria



33 - 2º Andar



34 - WC Feminino.



35 - WC Masculino.



36 - 2º Andar





2024-10-01 10:30

37 - 2º Andar (sala da diretoria)



2024-10-01 10:30

38 - 2º Andar (WC da diretoria)



2024-10-01 10:30

39 - Vista



2024-10-01 10:33

40 - Cobertura



2024-10-01 10:34

41 – WC da cobertura



2024-10-01 10:32

42 – Sala na cobertura





43 - Cobertura



44 - Cobertura



45 - Cobertura



46 - Vista



47 - Vista



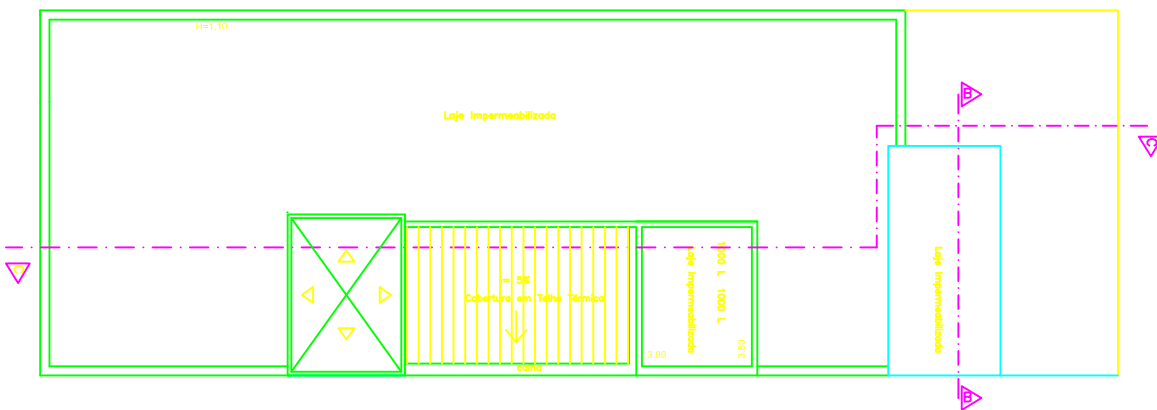
48 - Vista



Fotos das Amostras

	
Amostra 1	Amostra 2
	
Amostra 3	Amostra 4
	
Amostra 5	Amostra 6





COBERTURA

Prop. resp/uso: _____ Resp Téc.: _____

Folha 06 / 09	Assunto:		Esc. 1:150
	Ocupação: Grupo / Divisão "D-1" (Escritórios).		
VISTA EM PLANTA	Local: RUA BERNARDO PINTO, 20 - CENTRO - CUBATÃO (SP) , CEP 111510-260		
	Prop.ou resp. pelo uso: Abreu Manutenção Operação Industrial Ltda.		
	Resp. Téc.: José Alberto Fernandes		Crea: 060.140.0002
	Área do Terreno: 270,00 m²		Área Construída: 772,40 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
Estado de São Paulo
Secretaria de Finanças

EVENTOS
IMPOSTO PREDIAL URBANO 11.202,75
TX COLETA RESIDUO SOLIDO 2.047,44

COTA ÚNICA COM DESCONTO R\$

12.690,05

PARCELA R\$

1.104,18

OBSERVAÇÕES / LEGISLAÇÃO

UNICA COM 5% DESCONTO, LEI COMPLEMENTAR N 63 DE 10/11/2010

IPUT/TCRS 2024

TRIBUTAÇÃO	BASE	EXERCÍCIO	Nº LANÇAMENTO	LOTE	ID FÍSICO	INSCRIÇÃO
102	2024	2024	6591060	CENTRO - PGM	6178	01-06-0009-0042-000

BASE DE CÁLCULO / HISTÓRICO

ÁREA TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO R\$	FRAÇÃO IDEAL	F. CORREÇÃO	VALOR VENAL TERRENO M2
250,00	1.444,82	1.000	0,00	361.205,00
ÁREA CONSTRUÍDA M2	VALOR M2 CONSTRUÇÃO R\$	FATOR CONSER.	PONTOS CONSTRUÇÃO	FATOR COR. PRED.
852,46	1.137,45	1,00	1,42	1,00
ÁREA EDÍCULA M2	VALOR VENAL DO PRÉDIO	ÁREA EST. PÁTIO	VALOR M2 CONST. ÁREA EST. PÁTIO	VALOR VENAL ÁREA EST. PÁTIO
0,00	1.239.187,94	0,00	0,00	0,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$	ALÍQUOTA	VALOR SEM ISENÇÃO	DESCONTO ISENÇÃO	VALOR DO IMPOSTO DEVIDO
1.600.392,94	0,70	13.250,19	0,00	13.250,19
DATA DE EMISSÃO	PROC. CONSTRUÇÃO	CARTA HABITE-SE	SITUAÇÃO DO IMÓVEL	UTILIZAÇÃO
02/01/2024	12347	48/2010	02 - IRREGULAR	13 - COMERCIAL/SERVICOS
LOCAL DO IMÓVEL	11510-260 - RUA BERNARDO PINTO, 20, CENTRO, CUBATAO - SP			
NOME DO CONTRIBUINTE / ENDEREÇO ENTREGA				
MARLON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CPF/CNPJ: 09.074.403/0001-50				
AV ADHEMAR DE BARROS, 230, SALA 12, SANTO ANTONIO, 11430-002, GUARUJA - SP				



Matrícula

4.433

Fls.

1

Cubatão, 13 de novembro de 1984.

IMÓVEL:- UMA CASA (geminada) sob nº 26 da rua Bernardo Pinto, e respectivo terreno constituído de uma área de terras na quadra A, da Vila Cunha, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, com 250,00m², fazendo frente para a mencionada rua Bernardo Pinto, e confrontando de ambos os lados e fundos com Francisco Cunha e s/m., ou seus cessionários; cadastrada na Prefeitura Municipal desta cidade, sob número 01.06.009.0042.000.- **PROPRIETÁRIO:-** ANTONIO CUNHA, agricultor, assistido de s/m. RUTH GONÇALVES CUNHA, de prendas domésticas, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, a rua Fernando Costa, 269.- **TÍTULO AQUISITIVO:-** Transcrito sob nº 24.645, na 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Santos, cuja certidão fica arquivada neste Cartório. Cubatão, 13/11/84.- O Oficial maior, *Paulo Antonio Ignácio da Silva* (Paulo Antonio Ignácio da Silva).-

R.1-4433 - Cubatão, 13/11/84.- **TRANSMITENTE:-** ESPÓLIO DE ANTONIO CUNHA (CIC. 023.558.508 - "de cujus"), falecido em 29/11/76, que foi casado - sob o regime da comunhão de bens com Ruth Gonçalves Cunha.- **ADQUIRENTE:** herdeiro-filho: FRANCISCO ANTONIO CUNHA, CIC. 895.315.158-91, brasileiro, solteiro, maior, propagandista, residente e domiciliado em Santos, a rua Vahia de Abreu, nº 144 - ap. 12.- **TÍTULO:-** Partilha (sentença de 14/07/80).- **FORMA DO TÍTULO:-** Formal de Partilha assinado pelo MM.Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos, extraído em 24/7/80, dos autos do inventário dos bens deixados por morte de Antonio Cunha.- **VALOR:-** Cr\$42.1373,00 (V.venal - Cr\$4.189.620).-.-.-. O Oficial maior, *Paulo Antonio Ignácio da Silva* (Paulo Antonio Ignácio da Silva).- D. Cr\$36892 - Est. Cr\$7.378 - Ap. Cr\$7.378 (Gs. 427-428/84 - recibo nº 6.249-A).-

AV.2-4433 - Cubatão, 30/01/89.- O proprietário FRANCISCO ANTONIO CUNHA teve seu estado civil alterado de solteiro para casado, em virtude de seu casamento com Marisa Gomes Lopes, realizado em 11/01/80, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando ele a assinar-se MARISA LOPES CUNHA, consoante se verifica da Certidão de Casamento extraída em 11/01/1.980, pelo Cartório do Registro Civil do 1º Subdistrito do Município e comarca de Santos.- O Oficial maior, *Paulo Antonio Ignácio da Silva* (Paulo Antonio Ignácio da Silva).- D. Ncz\$0,35 - Est. Ncz\$0,89 - Ap. Ncz\$0,07 (Guia nº 021/89).-

R.3-4433 - Cubatão, 30/01/89.- **TRANSMITENTE:-** FRANCISCO ANTONIO CUNHA, RG. 4.728.538, CPF. 895.315.158-91, publicitário, e s/m. MARISA LOPES CUNHA, RG. 7.586.297, CPF. 799.887.418-04, professora, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, a rua Cel. Oscar Porto, nº 40, ap. 141 - Paraíso.- **ADQUIRENTE:-** A TRIBUNA DE SANTOS - JORNAL E EDITORA LTDA. (CGC. 58.183.401/0001-04), com sede em Santos, a rua General Câmara, nº 90.- **TÍTULO:-** Venda e compra.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de 28/12/1.988, das notas do 5º Cartório da Comarca de Santos, livro nº 982, fls. 298.- **VALOR:-** Ncz\$4.643,00 na moeda atual ou Cz\$4.643.000,00 na moeda antiga (V.venal - Cz\$153.360,50).- O Oficial maior, *Paulo Antonio Ignácio da Silva* (Paulo Antonio Ignácio da Silva).- D. Ncz\$95,16 - Est. Ncz\$25,69 - Ap. Ncz\$19,03 (Guia nº 021/89).-

R.4/ em 16 de junho de 2005

Pela escritura pública de venda e compra, lavrada aos 25 de maio de 2005, Livro 685, pagina 362, no 3º Tabelião de Notas da Comarca de Santos-SP, a proprietária A TRIBUNA DE SANTOS - JORNAL E EDITORA LTDA, com sede em Santos, na Rua General Câmara, n.º 90/94, inscrita no CNPJ sob n.º 58.183.401/0001-04, VENDEU a DERCI NOGUEIRA

-SEGUIE NO VERSO-

Matrícula

4.433

Fls.

1v9

Cubatão, _____ de _____ de 19__

DE ABREU, brasileiro, empresário, RG n.º 5.739.703-SSP/SP e CPF n.º 581.979.588-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei n.º 6.515/77, com MARIA ADALGISA MARTINS DE ABREU, brasileira, empresária, RG n.º 12.607.070-2-SSP/SP e CPF n.º 267.287.168-07, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, à Rua Walter Narciso do Amparo, n.º 86, Jardim Guaiuba, o IMÓVEL objeto da presente pelo valor de R\$ 70.000,00 (V. V. R\$ 47.055,00). A vendedora apresentou a Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa n.º 051462005-21033050, expedida pelo INSS, aos 24 de maio de 2005 e Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com efeito de Negativa, expedida pela Secretaria da Receita Federal, aos 14 de março de 2005, via internet.

OFICIAL:

P.21.922 - mic.314


MARIA LAURA DE SOUZA COUTINHO

ETL

Av.5/ em 22 de fevereiro de 2013 (Demolição)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 30 de agosto de 2010, Livro 562, fls. 349/356, no 1º Tabelião de Notas da Comarca de Guarujá - SP, complementado pela Certidão n.º DC.430/2010, expedida em 01 de outubro 2010, pela Municipalidade, através do processo n.º 14.144/2010, bem como pela Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros expedida pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda sob n.º 000442012-21033378, emitida em 05 de setembro de 2012, verifica-se que o **Prédio sob n.º 26 da Rua Bernardo Pinto com a área construída de 68,00 metros quadrados, foi DEMOLIDO.**

SUBSTITUTA:

P.33.522 - mic.1902/116


IRENE DE ALMEIDA COUTINHO

ETL

Av.6/ em 22 de fevereiro de 2013 (Construção)

Pela escritura pública de venda e compra, mencionado na Av.5 da presente, complementado pelo Alvará n.º 173/2007, expedido aos 05 de setembro de 2007, pela Carta de Habitação n.º 048/2010, expedida aos 14 de abril de 2010, ambas pela Municipalidade, através do processo n.º 12.347 de 18/08/2006, bem como pela Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros expedida pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda sob n.º 000472012-21033480, emitida em 05 de setembro de 2012, verifica-se que no **IMÓVEL** objeto da presente **FOI CONSTRUÍDO UM PRÉDIO SOB N.º 20 da RUA BERNARDO PINTO, com 670,84 metros quadrados de área construída (V. V. R\$-394.916,79).**

SUBSTITUTA:

P.33.522 - mic.1902/116


IRENE DE ALMEIDA COUTINHO

ETL

R.7/ em 22 de fevereiro de 2013 (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra, mencionado na Av.5 da presente, verifica-se que **DERCI NOGUEIRA DE ABREU**, brasileiro, empresário, RG n.º 5.739.703-SSP/SP e do CPF n.º 581.979.588-15, e sua mulher **MARIA ADALGISA MARTINS DE ABREU**, brasileira, empresária, RG n.º 12.607.070-2-SSP/SP e do CPF n.º 267.287.168-07, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Walter Narciso do Amparo, n.º 86, Jardim Guaiuba,

-Continua na Ficha 2-



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Matrícula

4.433

Fis

2

Cubatão, 22 de fevereiro de 2013



Guarujá - SP, **VENDERAM a MARLON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Ana Costa, n.º 414, sala 24, Gonzaga, Santos - SP, inscrita no CNPJ sob n.º 09.074.403/0001-50, constituída pelo Contrato Social datado de 02/07/2007, registrado sob n.º 35221066747, na JUCESP, e última alteração datada de 29/10/2008, registrada sob n.º 343.376/08-8, representada por seus sócios e diretores, Sr. Derci Nogueira de Abreu, já qualificado, e o Sr. Marlon César de Abreu, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG n.º 21.784.862-X-SSP/SP e CPF n.º 261.266.908-69, residente e domiciliado na Rua Walter Narciso do Amparo, n.º 86, Jardim Guaiúba, Guarujá - SP, o **IMÓVEL** objeto da presente pelo valor de R\$-536.000,00 (V. V. R\$-802.301,98). Que a presente é passada em cumprimento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra datado de 08 de agosto de 2006, não registrado. **CEDENTE: ABREU MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO INDUSTRIAL LTDA**, com sede na Rodovia Cônego Domênico Rangoni, s/n.º, Km 06, Cubatão - SP, inscrita no CNPJ sob n.º 01.075.021/0001-39, formada pelo Instrumento Particular de Constituição de Sociedade por Cota de Responsabilidade Limitada datada de 12/02/1.996, protocolado na JUCESP, sob n.º 45474/96-5 e última alteração (7ª) datada de 01/08/2007, registrada na JUCESP sob n.º 276.600/07-1, representada por seus sócios, Sr. Bruno Leonard de Abreu, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG n.º 24.402.523-X-SSP/SP e CPF n.º 222.629.798-71, residente e domiciliado no mesmo endereço da empresa, e o Sr. Evandro Luis de Abreu, brasileiro, casado, empresário, RG n.º 21.784.861-8-SSP/SP e CPF n.º 268.282.368-82, residente e domiciliado na Praça Doutor Hipólito do Rego, n.º 07, apto 93, Embaré, Santos - SP. A cedente apresentou a Certidão Negativa de Débitos e às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros sob n.º 200432010-21033050, emitida em 27/07/2010 válida até 23.01.2011 e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 30.04.2010, válida até 27.10.2010 código de controle n.º E7DC.0FA3.B16F.8B43. Consulta feita no site da Central de Indisponibilidade em 25/02/2013, entre às 15:24:45h e 15:28:05h, onde se constatou a inexistência de registro de indisponibilidade de bens em nome das partes, conforme relatórios arquivados nesta Serventia.

SUBSTITUTA:

P.33.522 - mic.1902/116

Irene de Almeida Coutinho
IRENE DE ALMEIDA COUTINHO

ETL

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 4433 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Cubatão, data e hora abaixo indicadas.

Irene de Almeida Coutinho

Irene de Almeida Coutinho - Substituta



Ag. Oficial... R\$ 30,69
Ag. Estado... R\$ 8,72
Ag. IFESP... R\$ 5,97
Ag. Reg. Civil R\$ 1,62
Ag. Trib. Just R\$ 2,11
FSAO FEDMP... R\$ 1,47
MUTUAO ISS... R\$ 0,61
Total... R\$ 51,19
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:48:45 horas do dia 04/06/2018

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :

Pedido Nº 24969



00443304062018

Pag.: 003/003

Certidão na última página

