

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 10.881 - 01º CRI de Sumaré/SP
Rua Antônio Jorge Chebab, 1527
CEP 13.170-001 - Centro
Sumaré/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
02º Vara Cível - Foro de Sumaré/SP

Processo
0035475-83.2002.8.26.0604 - Cumprimento de Sentença

Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 10.881 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sumaré / SP, descrito como:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
SUMARÉ	
MATRÍCULA	FOLHA
10.881	1
LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um prédio residencial e seu respectivo terreno, situado à rua Antonio Jorge Chebab n.1527, neste município e comarca de Sumaré, terreno constituído do lote 16 da quadra D, de uma planta de subdivisão, que assim se descreve: mede 11 metros de frente para a rua Antonio Jorge Chebab, igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 198, 31,05 metros da frente aos fundos do lado direito de quem do imóvel olha para a rua e confronta com o lote 15-A, e do lado esquerdo mede 31 metros confrontando com o lote 17, com área de 341,30 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob n. 1.001.0034.16-PROPRIETÁRIO: Armando Menuzzo e s/mr.

Valor Total de Venda

R\$ 891.000,00

(oitocentos e noventa e um mil reais)

Ref. Setembro de 2024

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	8
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	11
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	25
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	25
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	26
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	27
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	27
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	30
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	30
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	30
4.6. VALOR DO IMÓVEL	31
5. ENCERRAMENTO	32
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 10.881 - 1º CRI Sumaré/SP	33
ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL	38
ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	39

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto de matrícula imobiliária nº 10.881 registrada no 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sumaré / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponibilizadas do imóvel;
- b) A localização do imóvel no município de Sumaré/SP, e seu estado de conservação;
- c) As ofertas de imóveis semelhantes, localizadas no bairro Centro do município de Sumaré/SP.
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia.

Cumpre-nos informar também, que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

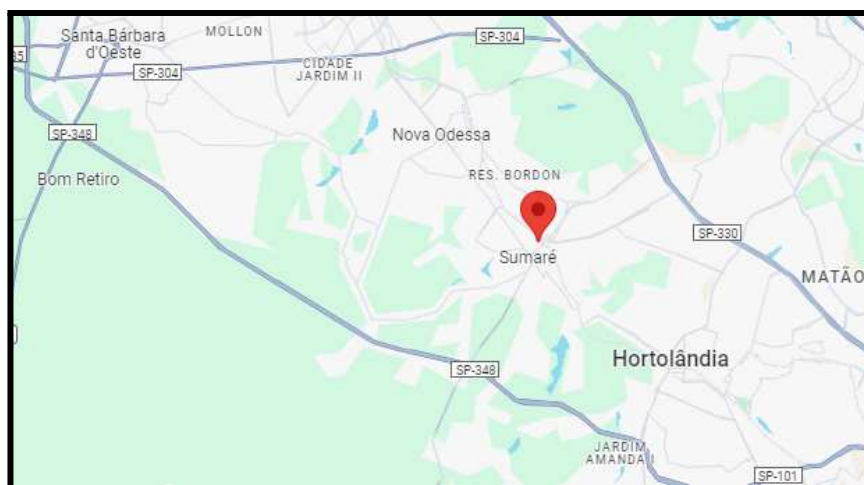
Na data agendada, 28/08/2024, às 13:00, este perito esteve no imóvel de número 1.527 da Rua Antônio Jorge Chebab, no bairro Centro, no município de Sumaré/SP para realizar a vistoria técnica.

No local, onde está estabelecido uma clínica médica, este perito foi atendido pela funcionária Alessandra Oliveira, que após contatar o proprietário Luciano Bellix de Campos, autorizou a entrada e acompanhou a vistoria do imóvel, sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos periciais.

Não estavam presentes os representantes das partes bem como não apresentaram quesitos técnicos.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Antônio Jorge Chebab, 1527, bairro Centro, município de Sumaré /SP.



Google Maps - Rua Antônio Jorge Chebab, 1527 - Sumaré /SP

0035475-83.2002.8.26.0604



Google Maps - Rua Antônio Jorge Chebab, 1527 - Sumaré /SP



Rua Antônio Jorge Chebab, 1527 - Sumaré /SP

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatação, no imóvel, funciona uma clínica médica, na posse do proprietário Sr. Luciano Bellix.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 10.881 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

IMÓVEL: Um prédio residencial e seu respectivo terreno, situado à rua Antonio Jorge Chebab n.1527, neste município e comarca de Sumaré, terreno constituído do lote 16 da quadra D, de uma planta de subdivisão, que assim se descreve: mede 11 metros de frente para a rua Antonio Jorge Chebab, igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 198, 31,05 metros da frente aos fundos do lado direito de quem do imóvel olha para a rua e confronta com o lote 15-A, e do lado esquerdo mede 31 metros, confrontando com o lote 17, com área de 341,30 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob n. 1.001.0034.16-PROPRIETÁRIO: Armando Menuzzo e s/mr.

Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) o imóvel está cadastrado junto a Prefeitura de Sumaré/SP sob o nº: 1.001.0034.016.3.01 e Cadastro do Imóvel nº 432.

 MUNICÍPIO DE SUMARÉ SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL		GUIA ÚNICA Controle: 020000221395 Emissão: 10/09/2024 Emissor:
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE		
NOME / RAZÃO: LUCIANO BELLIX DE CAMPOS		CPF/CNPJ: 717.554.388-34
DADOS DO IMÓVEL		
CADASTRO IMOBILIÁRIO: 432		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1.001.0034.016.3.01
PROPRIETÁRIO(S)	NOME / RAZÃO	TIPO DE PROPRIETÁRIO
CPF/CNPJ		
717.554.388-34	LUCIANO BELLIX DE CAMPOS	Proprietário
ENDEREÇO DO IMÓVEL		

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrícula imobiliária e Certidão de Dados Cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Sumaré/SP, o imóvel possui terreno com área total de 341,30m², testada de 11,00m, profundidade de 31,05m e 348,90m² de área total construída.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Superintendência Administrativa Tributária
- DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS -

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL
N° 432/2024

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 1.001.0034.016.3.01 Cadastro: 432
Lote: 016 Quadra: 34 Loteamento: CENTRO
Proprietário: LUCIANO BELLIX DE CAMPOS
Logradouro: RUA ANTONIO JORGE CHEBAB, 1527
CENTRO
Compromissário:

	VALOR VENAL.	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 137.111,22	341,30 m ²
Valor Venal Principal:	R\$ 445.949,66	240,70 m ²
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m ²
Valor Venal Secundária:	R\$ 50.116,07	108,20 m ²
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 633.176,95	

Certidão do Valor Venal do Imóvel

O imóvel é classificado, em sua tipologia construtiva, como sendo uma Casa Padrão Médio, com idade estimada de 50 anos.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas		
Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6 - Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

De acordo com a vistoria interna, o imóvel é utilizado comercialmente como uma clínica médica, onde conta com

recepção, salas destinadas a consultas médicas, almoxarifado, banheiros e garagem descoberta conforme material fotográfico anexo.

O estado de conservação do imóvel, conforme vistoria realizada, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE, enquadra-se na categoria B, entre nova e regular.

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro central de Sumaré é dotado de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamento com sarjeta, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e de águas pluviais.

Na região central se encontram grandes marcas varejistas, além de restaurantes, bancos, farmácias, comércio e serviços variados entre outros.

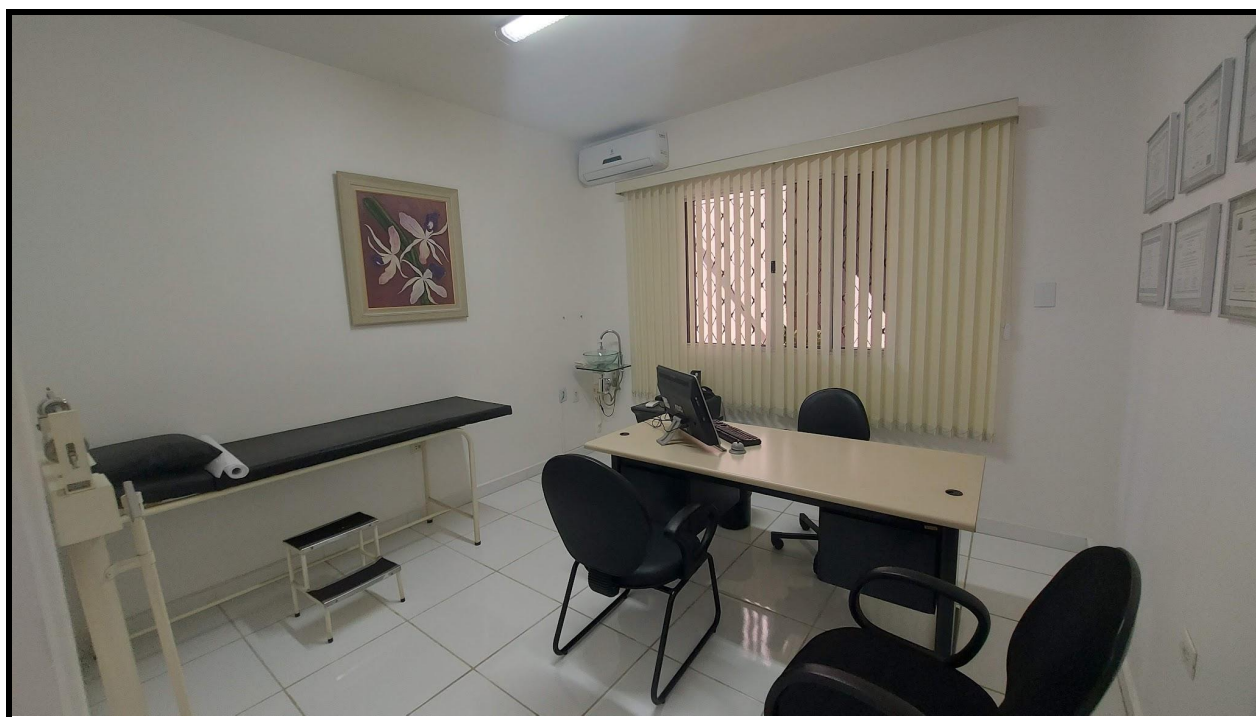
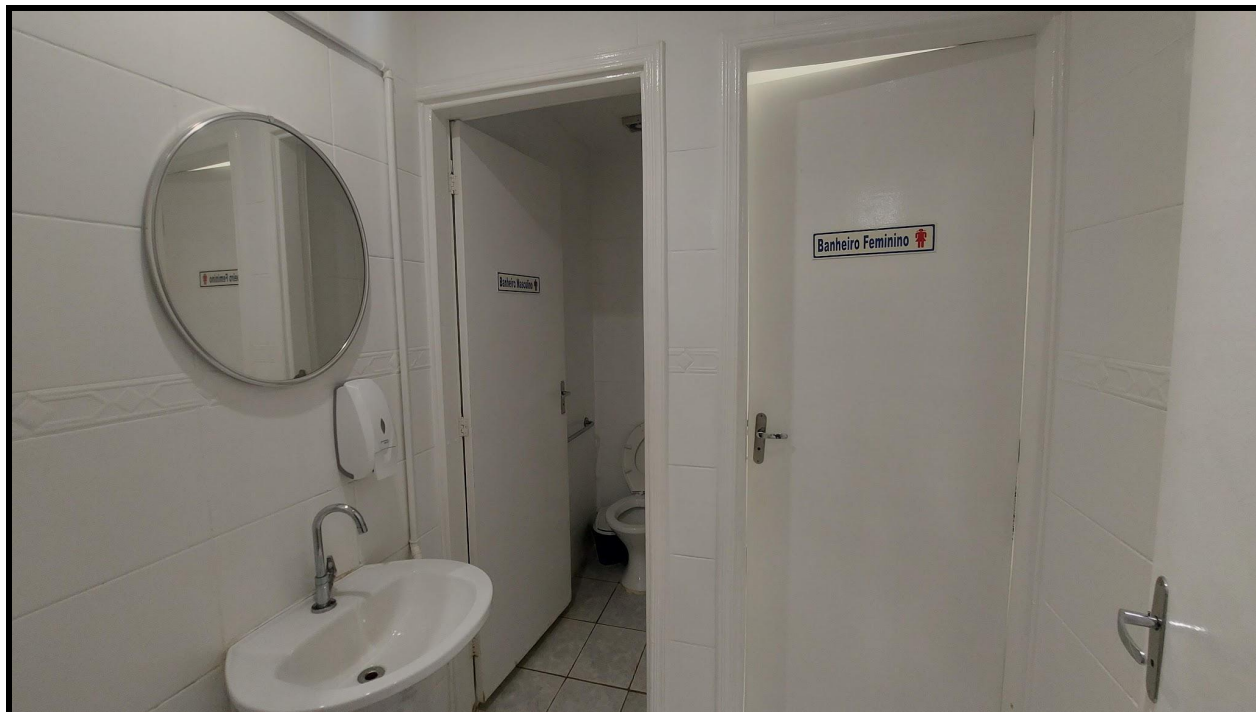
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

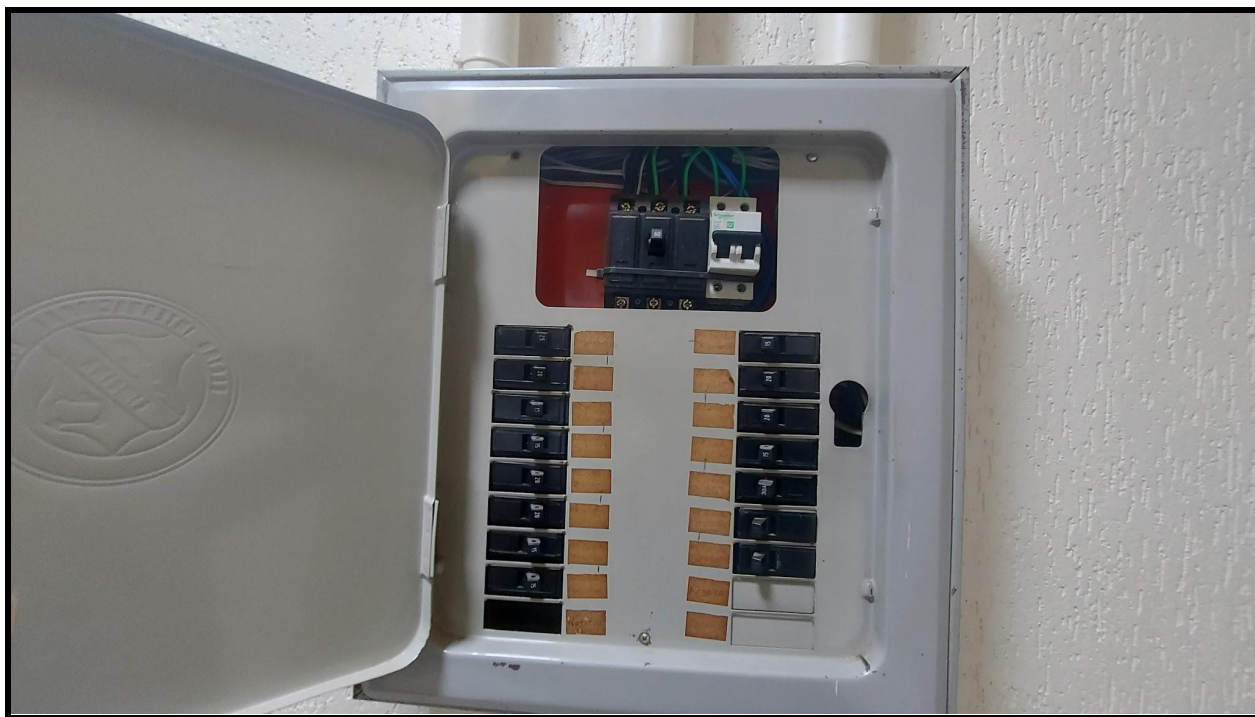
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local, em 28/08/2024.





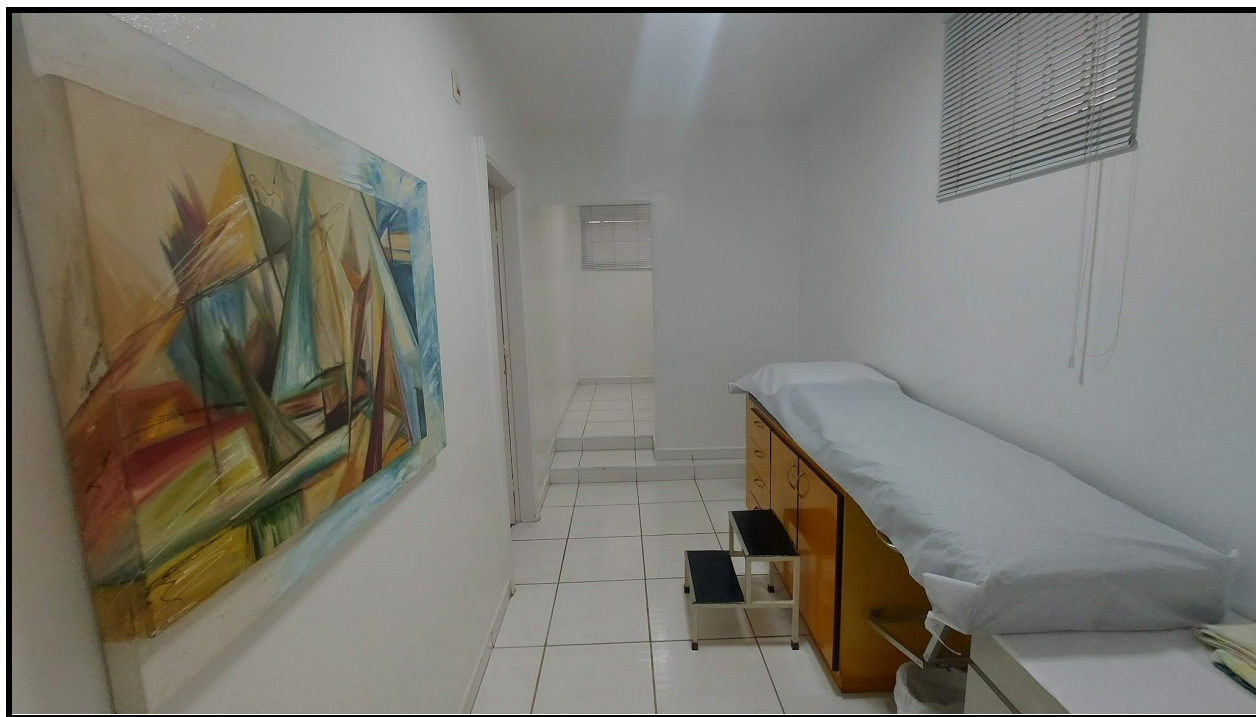
0035475-83.2002.8.26.0604

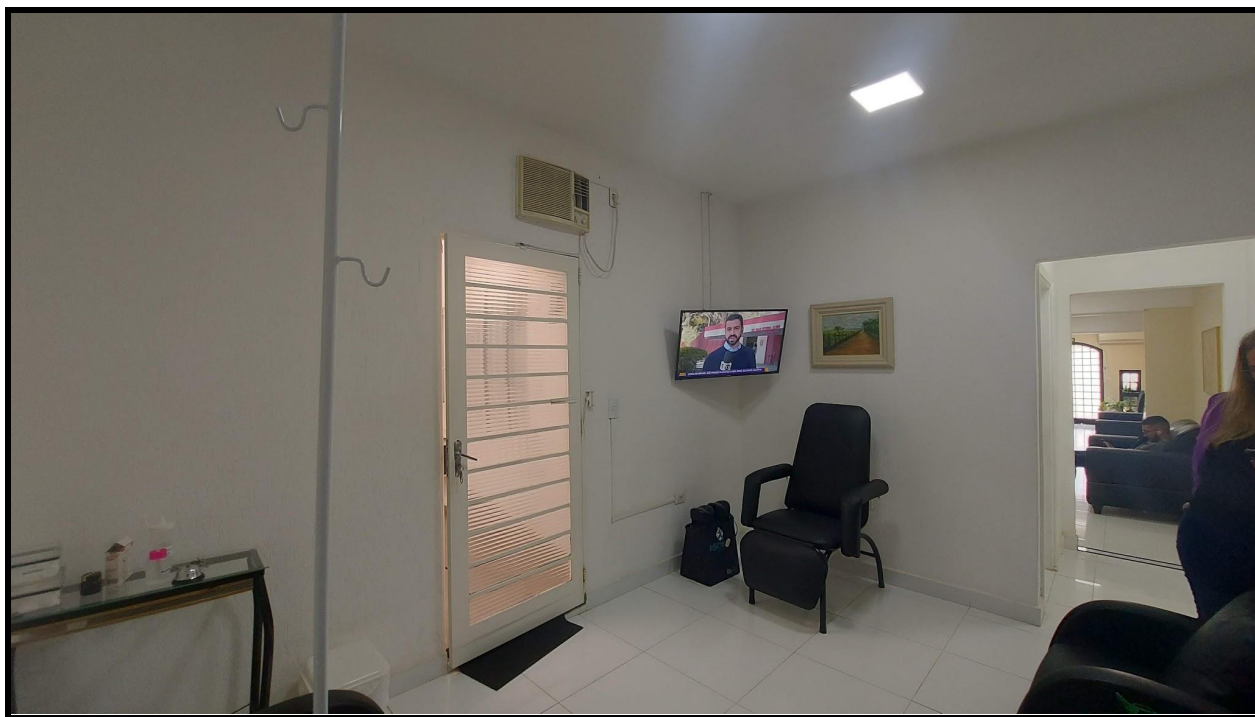






0035475-83.2002.8.26.0604







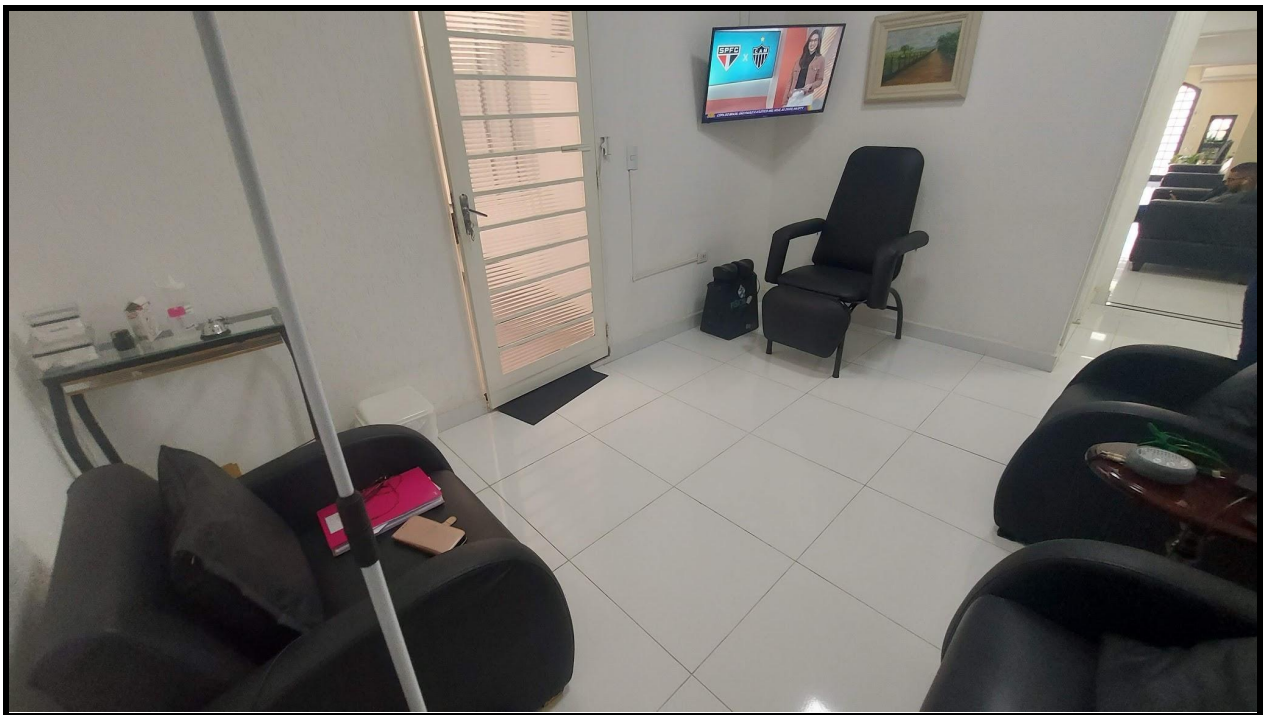






0035475-83.2002.8.26.0604







4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro central do município de Sumaré/SP, por imóveis residenciais de padrão similar ao imóvel avaliando que estivessem disponibilizados à venda.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de mercado, foram coletados elementos comparativos suficientes para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

- a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço da oferta pela respectiva área do comparativo;
- b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;
- c) FATOR CONSERVAÇÃO: será adotado um fator de conservação dos imóveis comparativamente ao imóvel avaliando.

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Antônio Jorge Chebab, 1.527 - Centro - Sumaré/SP

Área construída estimada (conf Pref Sumaré): 348,90m²

Área de terreno: 342,10 m², testada 11,0m

Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Médio

Idade Aparente: 50 anos

Vida Útil: 70 anos

Idade Referencial: 50/70 = 72%

Estado de Conservação: B - Entre nova e regular

K = 0,3796

FOC= 0,2 + k (1 - 0,2) = 0,5037

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta; F2: Fator Conservação

Amostr	Vlr Ofertado	Área (m2)	Vlr Unitário	F1	F2	Vlr Homog
1	R\$1,800,000.00	600.00	3000.00	0.90	1.00	2612.90
2	R\$890,000.00	321.00	2772.59	0.90	1.00	2535.21
3	R\$800,000.00	284.00	2816.90	0.90	1.05	2520.00
4	R\$800,000.00	300.00	2666.67	0.90	1.05	2646.00
5	R\$700,000.00	250.00	2800.00	0.90	1.05	2457.00

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	2457.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	2646.00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	12771.11
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	47.25
Amplitude total (R\$/m²)	189.00

Média aritmética (R\$/m²)	2554.22
Mediana (R\$/m²)	2535.21
Desvio médio (R\$/m²)	60.18
Desvio padrão (R\$/m²)	75.58
Variância (R\$/m²) ^ 2	5712.84

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +...+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

$$f) \text{ Média Aritmética} = (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1) \}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65 ρ / n= 5

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,21

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,19

4.5.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. VALOR DO IMÓVEL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área constr. (m}^2 \text{)}$$

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m²) = 2.554,22
- Área Construída (m²) = 348,90

$$\text{Valor Total (R\$)} = 2.554,22 \times 348,90 = 891.168,37$$

Arredondando, temos

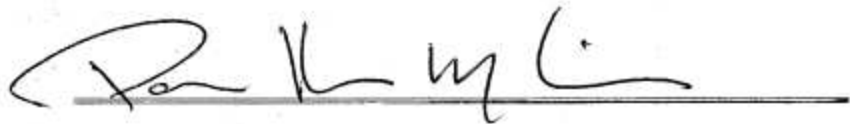
$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{R\$ } 891.000,00 \text{ para Set/24}$$

Valor Total de Venda
R\$ 891.000,00
(oitocentos e noventa e um mil reais)
Ref. Setembro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 40 (quarenta) páginas, 28 (vinte e oito) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 20 de Setembro de 2024



Engº. Paulo Henrique Bernardes
CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 10.881 - 1º CRI Sumaré/SP

fls. 1469

**REGISTRO DE IMÓVEIS
SUMARÉ**

1338

MATRÍCULA	FOLHA	
10.881	1	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL Um prédio residencial e seu respectivo terreno, situado à rua Antonio Jorge Chebab n.1527, neste município e comarca de Sumaré, terreno constituído do lote 16 da quadra D, de uma planta de subdivisão, que assim se descreve: mede 11 metros de frente para a rua Antonio Jorge Chebab, igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 198, 31,05 metros da frente aos fundos do lado direito de quem do imóvel olha para a rua e confronta com o lote 15-A, e do lado esquerdo mede 31 metros confrontando com o lote 17, com área de 341,30 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob n. 1.001.0034.16-PROPRIETÁRIO: Armando Menuzzo e s/mr. Maria Ignez Fernandes Menuzzo, brasileiros, casados em 7.9.1956, pelo regime de comunhão de bens, ele funcionário público, ela do lar, RG. n. 1780695 e 11995193, e CIC. 034874158-87 domiciliados nesta cidade, na rua Antonio Jorge Chebab 1527. TÍTULO AQUISITIVO transcrito sob n. 521, neste registro, Sumaré, 30 de setembro de 1980. A Of. maior *[assinatura]* O Oficial *[assinatura]*.

R.1.10881-Sumaré, 30-9-1980. Por instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos da Lei 4380/64, assinado em 29-9-1980, em São Paulo, os proprietários supra qualificados, venderam o imóvel supra matriculado a LUCIANO BELLIX DE CAMPOS e s/mr. SONIA AZEVEDO MARQUES DE CAMPOS, brasileiros, casados em 9-7-1977, pelo regime de comunhão de bens ele medido, ela bancária, RG. n. 5037454 e 5533404, e CIC n. 717554388-34, domiciliados em Campinas, rua Dois de Julho, 127, pelo valor de R\$1.600.000,00. A Of. maior *[assinatura]* O Oficial *[assinatura]*.

R.2.10.881-Sumaré, 30-9-1980. Pelo instrumento referido no R. 1 supra, Luciano Bellix de Campos e s/mr. Sonia Azevedo Marques de Campos, supra qualificados, hipotecaram o imóvel supra matriculado aos transmitentes ARMANDO MENUZZO e s/mr. MARIA IGNEZ FERNANDES MENUZZO, casados no regime de comunhão de bens, RG. n. 1780695 e 11995193 e CIC. 034874158-87, domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio Jorge Chebab 1527, para garantia da dívida de R\$1.100.000,00 que serão pagos em 15 anos em 180 prestações mensais, à taxa de juros nominal de 10% aa e efetiva de 10,471% aa, sendo o valor da primeira prestação de R\$17.569,45, que se vencerá em 6-11-1980. A Of. Maior *[assinatura]* O Oficial *[assinatura]*.

R.3-10.881 - Sumaré, 30-9-1980. Pelo instrumento referido no R.1 supra Armando Menuzzo e s/mr. Maria Ignez Fernandes Me--

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:22/11/2021 16:14:29

0035475-83.2002.8.26.0604

fls. 1470

MATRÍCULA

10.881

FOLHA

01

Verso

nuzzo, qualificados na matrícula e no R.2, cederam e transferiram a Companhia Real de Crédito Imobiliário o crédito hipotecário de que eram titulares na forma do R.2, ficando a REAL, subrogada em todos os direitos e ações inerentes ao crédito ora cedido, notadamente quanto à qualidade de credora hipotecária do imóvel transacionado objeto do dito instrumento. Outras condições: As constantes do instrumento. A Escrevente Habilitada: [Assinatura]. Oficial do Registro-

Av.4-10.881-Sumaré, 10 /03/1993.Fica cancelada a hipoteca registrada sob o nº 2 e sub-rogada no R.3 retro, em virtude de quitação dada pelo credor aos devedores nos termos do instrumento particular de quitação datado de 08.02.1993, assinado em São Paulo-Capital, devidamente microfilmado neste Cartório. A Oficial: [Assinatura] (Lúcia Helena Vilella de Camargo)

o-o-o-o

Av.5-10.881-Sumaré, 21 de junho de 2005. Procede-se a presente averbação, autorizada na escritura adiante registrada, para constar que a proprietária SONIA AZEVEDO MARQUES DE CAMPOS, é portadora da Cédula de Identidade RG. nº 5.535.404, expedida aos 06.10.1970, pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, conforme documento comprobatório que fica microfilmado nesta Serventia. A Oficial: [Assinatura] (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

Av.6-10.881-Sumaré, 21 de junho de 2005. Procede-se a presente averbação, autorizada na escritura adiante registrada, para constar que por sentença do Dr. Carlos Roberto Marrichi, MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de Campinas-SP, proferida aos 09.09.1982, nos autos nº 1525/82, do 2º Ofício de Justiça, transitada em julgado aos 04.01.1983, foi homologada a separação judicial consensual do casal LUCIANO BELLIX DE CAMPOS e SÔNIA AZEVEDO MARQUES DE CAMPOS, que voltou a usar o nome de solteira, ou seja SÔNIA AZEVEDO MARQUES, e por sentença do Dr. Antonio de Almeida Sampaio, MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de Campinas-SP, proferida aos 18.10.1989, nos autos nº 1782/89, transitada em julgado aos 21.11.1989, foi convertida em divórcio a separação judicial consensual do casal supra referido, conforme Certidão de casamento expedida aos 17 de novembro de 2004, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Amparo-SP, extraída do termo nº 401, fls. 240v, livro B-52. A Oficial: [Assinatura] (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

(continua às fls. 02)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:22/11/2021 16:14:29

0035475-83.2002.8.26.0604

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

**Registro de Imóveis
de Sumaré - SP**

matrícula
10.881

folha
02

fls. 1471
339

(continuação da fls. 01vº)

Av.7-10.881-Sumaré, 21 de junho de 2005. Procede-se a presente averbação, autorizada na escritura a seguir registrada, e tendo em vista a Certidão de casamento expedida aos 31 de agosto de 2001, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Americana-SP, extraída do termo nº 23.667, fls. 160, livro B-92, para constar que o proprietário LUCIANO BELLIX DE CAMPOS, contraiu matrimônio em segunda núpcias com ROSANGELA PEIXOTO DE PAIVA, que passou a assinar-se ROSANGELA PEIXOTO DE PAIVA CAMPOS, cujo casamento foi realizado aos 31.08.2001, pelo regime da comunhão parcial de bens. A Oficial: (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

R.8-10.881-Sumaré, 21 de junho de 2005. Pela escritura pública de compra e venda datada de 1º de junho de 2005, livro 322, fls. 277/278, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas, desta Comarca de Sumaré-SP, a proprietária SONIA DE AZEVEDO MARQUES, também conhecida por SONIA AZEVEDO MARQUES, brasileira, divorciada, do comércio, RG. 5.535.404-SP (antigo) e n. 5.515.566-9-SC (atual) e CIC. 561.423.408-00, residente e domiciliada na Rua Padre Anchieta, nº 265, Bairro Glória, Joinville-SC, vendeu a LUCIANO BELLIX DE CAMPOS, brasileiro, médico, RG. 5.037.454-0-SP e CIC. 717.554.388-34, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com ROSANGELA PEIXOTO DE PAIVA CAMPOS, brasileira, advogada, RG. 8.632.721-SP e CIC. 004.918.008-86, residente e domiciliado na Rua Antonio Jorge Chebabi, nº 1527, centro, Sumaré-SP, uma parte ideal correspondente à 50% do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$1.000,00. VALOR VENAL: R\$77.812,62. A Oficial: (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

Av.9-10.881-Sumaré, 21 de junho de 2005. Procede-se a presente averbação para constar que o número correto do código contribuinte do imóvel objeto desta matrícula é 1.001.0034.016.3, conforme carnê de IPTU - exercício 2005, expedido pela Prefeitura Municipal local, que fica microfilmado nesta Serventia. A Oficial: (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

AV.10-10.881-Sumaré, 17 de Novembro de 2.005. Pelo termo de caução de bem imóvel datado de 1º de Agosto de 2.005, assinado em Campinas-SP, firmado pelo Dr. LUCIANO BELLIX DE CAMPOS, e sua esposa ROSANGELA PEIXOTO DE PAIVA CAMPOS, já qualificados no R.8 supra, procede-se a esta averbação, para constar que vem caucionar o imóvel objeto desta matrícula, como garantia de adimplemento de todas as obrigações assumidas no contrato de locação celebrado pelo Dr. Luciano Bellix de Campos, e Rosangela Peixoto de Paiva Campos, já qualificados
(CONTINUA NO VERSO)

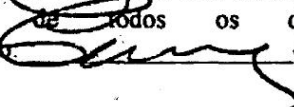
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:22/11/2021 16:14:29

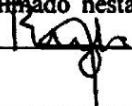
0035475-83.2002.8.26.0604

fls. 1472

matricula
10.881

ficha
02

no R.8 retro, na qualidade de locatários; e Ellis Maciel, brasileiro, casado, bancário, RG 3.807.799 e CIC 056.707.308-44, residente e domiciliado em Bebedouro-SP, na condição de locador, tendo por objetivo o imóvel da Rua Dr. Cândido Gomide, n. 587, Botafogo, Campinas-SP, ficando esclarecido que o imóvel caucionado ficará garantido a locação referida, mesmo na hipótese de vir a ser alienado a terceiros ou transferido "causa mortis" e somente será liberado após a entrega das chaves do imóvel locado e quitação de todos os débitos dele oriundos. O Escrevente Autorizado:  (Francisco Carlos Vieira)
o-o-o-o

Av.11-10.881-Sumaré, 11 de novembro de 2010. Procede-se a presente averbação para constar que fica cancelado o termo de caução constante na Av.10 desta matrícula, em virtude do total cumprimento por parte dos locatários de todas as obrigações assumidas no contrato de locação, conforme instrumento particular de quitação datado de 08 de outubro de 2008, assinado em Bebedouro-SP, que fica microfilmado nesta Serventia. (Protocolo nº 203279, de 20.10.2010). O Escrevente Autorizado:  (Roberto Luz dos Santos).-
o-o-o-o-o-o

R-12-10.881-Sumaré, 02 de junho de 2.015. Pela escritura de conferência de bens para integralização de capital social subscrito lavrado no 1º. Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Americana - SP, no livro 785, pgs. 117/122, aos 13 de maio de 2015, e pelo Contrato Social consolidado aos 01 de outubro de 2014, registrado sob microfilme nº. 10.567, averbado no registro anterior nº. 3154, do Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica desta comarca, os proprietários LUCIANO BELLIX DE CAMPOS, RG nº 5.037.454-0-SP, CPF nº 717.554.388-34, brasileiro, médico, Casamento (2ª núpcias) e sua mulher ROSANGELA PEIXOTO DE PAIVA CAMPOS, RG nº 8.632.721-SP, CPF nº 004.918.008-86, brasileira, advogada, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Goiás, nº 864, Chácara Machadinho, em Americana-SP, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula À TÍTULO DE CONFERÊNCIA DE BENS, para integralização de capital social à POLICLÍNICA SUMARÉ S/S LTDA, com sede na Rua Antonio Jorge Chebabi, nº 1.527, Centro, em Sumaré- SP, inscrita no CNPJ sob nº 49.607.682/0001-94, pelo valor de R\$136.034,92, apresentando a guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis "ITBI" isenta, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade. VALOR VENAL: R\$354.602,35. (Protocolo nº 284.162 em 25 de maio de 2015). O Escrevente Autorizado:  (Valdomiro Aparecido Eichemberg).-
x-x-x-x-x-x-x-x

Av.13/10.881 - Sumaré, 03 de abril de 2019.
Título prenotado sob nº 355.858 em 29 de março de 2019.

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:22/11/2021 16:14:29

fls. 1473

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

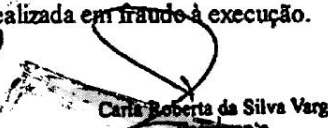
matrícula **10.881** ficha **03**



Registro de Imóveis de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3
Sumaré/SP, 03 de abril de 2019

INEFICÁCIA DE ALIENACÃO: Conforme ofício nº 145/2019 expedido aos 19 de março de 2019, assinado digitalmente pelo Dr. Rafael Marques de Setta - MM. Juiz do Trabalho da 6ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, cuja assinatura digital foi devidamente confirmada, extraído dos Autos da Ação, Processo nº 0001749-42.2011.5.15.0093, tendo como reclamante **ANTONIO DOS REIS SILVA**, CPF nº 582.334.318-34 e como reclamadas **INSTITUTO DE HEMOTERAPIA E HEMATOLOGIA CLINICA LTDA - EPP**, CNPJ nº 46.708.137/0001-04; **JOSÉ ROBERTO DE SOUZA**, CPF nº 453.995.148-34, **POLICLÍNICA SUMARÉ S/S LTDA**, CNPJ nº 49.607.682/0001-94, procede-se a presente averbação para constar que foi declarado a **INEFICÁCIA** da alienação registrada sob nº 12 desta matrícula, uma vez que foi realizada em fraude à execução.

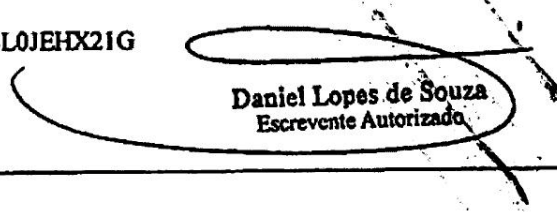

Rodrigo Farias Borges
Oficial Registrador


Carla Roberta da Silva Vargas
Escrevente

AV.14/10.881 - Sumaré, 11 de março de 2021.
Título prenotado sob nº 387.388 em 10 de março de 2021.

PENHORA: Conforme certidão para averbação de penhora expedida aos 10 de março de 2021, de conformidade com o auto de penhora de 23 de outubro de 2019, nos termos do documento eletrônico produzido com fulcro no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 06/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída da Ordem nº 0001749-42.2011.5.15.0093, dos autos da Ação de Execução Trabalhista movida por **RODRIGO DE PAIVA PINHEIRO**, CPF nº 217.406.778-11, em face de **POLICLÍNICA SUMARÉ S/S LTDA**, CNPJ nº 49.607.682/0001-94, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** para satisfação da dívida no valor de **R\$451.542,82** (quatrocentos e cinquenta e um mil, quinhentos e quarenta e dois reais e oitenta e dois centavos), tendo sido nomeado como fiel depositário o Sr. **Luciano Bellix de Campos**. (Isento de custas e emolumentos; beneficiário de assistência judiciária gratuita).

Selo digital 1211033310387388L0JEHX21G


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 22/11/2021 16:14:29

ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Superintendência Administrativa Tributária
- DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS -

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL
Nº 432/2024

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 1.001.0034.016.3.01 Cadastro: 432
Lote: 016 Quadra: 34 Loteamento: CENTRO
Proprietário: LUCIANO BELLIX DE CAMPOS
Logradouro: RUA ANTONIO JORGE CHEBAB, 1527
CENTRO
Compromissário:

	VALOR VENAL.	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 137.111,22	341,30 m²
Valor Venal Principal:	R\$ 445.949,66	240,70 m²
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m²
Valor Venal Secundária:	R\$ 50.116,07	108,20 m²
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 633.176,95	

Certidão requerida por:
Processo:

Sumaré, 10 de setembro de 2024.

DATA	NOME	ASSINATURA	VALIDADE
10/09/2024			10/10/2024

ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

• Elemento comparativo 01

Venda / SP / Casas à venda em Sumaré / Centro

Venda
R\$ 1.800.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

600 m² 3 quartos 1 banheiro

✓ Cozinha

Endereço
Centro, Sumaré - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 600 m² por R\$ 1.800.000
(Código do anunciante: CA0743 | Código no Viva Real: 2651336671)

Casa à venda no centro de Sumaré/SP, terreno com 700 m², área construída com 620 m² possui quatro casas construída no terreno. Fica próximo a lojas, lanchonetes, farmácias, supermercado. Ótimo investimento, não perca tempo. APROVEITE!!!
Agende uma visita com um de nossos corretores
Imobiliária MT Imóveis

Link do anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-sumare-600m2-venda-RS1800000-id-2651336671/>

• Elemento comparativo 02

Venda / SP / Casas à venda em Sumaré / Centro

Venda
R\$ 800.000 • Condomínio não informado IPTU R\$ 3.624/ano

284 m² 3 quartos 3 banheiros

4 vagas 1 suite

Endereço
Centro, Sumaré - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 284 m² por R\$ 800.000
(Código do anunciante: CA23270 | Código no Viva Real: 2624614760)

Casa com localização privilegiada no centro de Sumaré

Próximo do Supermercado Goodbom, de restaurantes e de vários tipos de comércio; e em rua paralela ao principal eixo que liga Sumaré a Nova Odessa, Americana e Hortolândia; este imóvel pode atender às finalidades residencial e comercial, pois o zoneamento é misto.

Link do anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-sumare-com-garagem-284m2-venda-RS800000-id-2624614760/>

0035475-83.2002.8.26.0604

- Elemento comparativo 03

Venda / SP / Casas à venda em Sumaré / Centro

Venda
R\$ 800.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

300 m² 5 quartos 2 banheiros
4 vagas 1 suite

Endereço
Centro, Sumaré - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 5 Quartos e 2 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 800.000
(Código do anunciante: CA15545 | Código no Viva Real: 2532180460)

Casa para venda por R\$ 800.000 ou aluguel por R\$ 2.500 - Sumaré/SP
Com 5 dormitórios sendo 1 suite, 1 cozinha, 2 banheiro e 2 salas nos fundos. Ótima localização, 1 minuto da Prefeitura, 2 minutos do Fórum, 3 minutos da Drogasil, 5 minutos do Goodbom. Consulte uns de nossos corretores da Eldorado Imóveis!!

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-centro-bairros-sumare-com-garagem-300m2-venda-RS800000-id-2532180460/>

- Elemento comparativo 04

Venda / SP / Casas à venda em Sumaré / Centro

Venda
R\$ 700.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

250 m² 3 quartos 4 banheiros
3 vagas 1 suite Varanda
✓ Edícula ✓ Churrasqueira

Ocultar as características ^

Endereço
Centro, Sumaré - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 700.000
(Código do anunciante: SO00269 | Código no Viva Real: 2676118305)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-sumare-com-garagem-250m2-venda-RS700000-id-2676118305/>

- Elemento comparativo 05

Venda / SP / Casas à venda em Sumaré / Centro

Venda
R\$ 650.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

Preço abaixo do mercado ⓘ

250 m² 3 quartos 2 banheiros
2 vagas ✓ Quintal ✓ Cozinha

Todas as características v

Endereço
Centro, Sumaré - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 650.000
(Código do anunciante: CA1454 | Código no Viva Real: 2722050436)

Imóvel residencial e comercial para venda no Centro de Sumaré - SP. Possui quatro salas com 25 m² cada.
Excelente localização.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-sumare-com-garagem-250m2-venda-RS650000-id-2722050436/>