



Número: **0003654-74.2012.4.03.6104**

Classe: **EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **7ª Vara Federal de Santos**

Última distribuição : **16/04/2012**

Valor da causa: **R\$ 18.820.767,38**

Assuntos: **Multas e demais Sanções**

Objeto do processo: **GRANDE DEVEDOR**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes | Advogados |
|---|---|
| UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL (EXEQUENTE) | |
| TRANSPORTE E COMERCIO FASSINA LTDA (EXECUTADO) | |
| | DENIS BARROSO ALBERTO (ADVOGADO) JAIME MORAES DE MELO (ADVOGADO) |

| Documentos | | | |
|------------|---------------------|---|-------------------------|
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
| 341261419 | 07/10/2024 15:56 | Novo laudo de avaliação | Documento Comprobatório |

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - OUT/ 2024

Foto 01 – Vista da Entrada do I.A



IDENTIFICAÇÃO DO IA

RUA SARA HELENA MANTELLO,S/N - NOVA VENEZA, SUMARÉ SP, CEP: 13069-133

Terminal Intermodal de Cargas TIC

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 3161.34.72.0345.00000

Área Terreno:1,300 ,47 m² Área construída :0,00 m²

Quarteirão/Quadra:08677-B Lote/Sublote:011

USO: ÁREA COMERCIAL./INDUSTRIAL



SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| 1. DA SOLICITAÇÃO | 3 |
| 2. DA COMPETÊNCIA | 3 |
| 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES | 4 |
| 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA | 4 |
| 5. CARACTERÍSTICAS REGIÃO, LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS | 4 |
| 6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA | 5 |
| 7. DADOS DO IMPOSTO -IA | 5 |
| 8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA | 6 |
| 9. FONTES DE PESQUISA | 8 |
| 10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS | 12 |
| 11. REFERÊNCIA NORMATIVA | 12 |
| 12. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E CORREÇÃO | 13 |
| 13. INFERÊNCIA ESTATÍSTICA | 14 |
| 14. PRÉ -AVALIAÇÃO | 15 |
| 15. CONCLUSÃO | 15 |
| 16. GRÁFICO COMPARATIVO | 16 |
| 17. ASSINATURA(S)/ SELO CERTIFICADOR | 16 |
| 18. ANEXO | 17 |
| 19. ABREVIATURAS | 18 |
| 20. CURRÍCULO PROFISSIONAL | 18 |
| 21. CERTIDÃO DE REGULARIDADE PROFISSIONAL | 21 |
| 22. DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO: CONSELHO FEDERAL | 22 |



1. DA SOLICITAÇÃO

1.1 - SOLICITANTE: PAULO CEZAR FASSINA – CPF 018.067.088-33

1.2 -Data da referência da pesquisa: 02 de outubro de 2024

1.3 -Data da vistoria: 01 de Outubro de 2024

1.4 -Finalidade: Fins Judiciais

1.5 -Objetivo: Determinar o valor de Mercado

1.6 -Categoria do IA: Comercial /Industrial

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2ª Região sob número 134868-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 133.64 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

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



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

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECISP, sob nº 134868F conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi apresentado cópia simples atualizada do IPTU e Registro do imóvel sob matrícula 64.617 (2ª Cartório de imóveis de Campinas-SP).

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em visita técnica “in loco” ao respectivo imóvel avaliando no dia 01 de outubro de 2024: Certificado vistas do terreno plano sem construção, Lote coberto de britas em uso regular de conservação, localizada na adjacente meia quadra em rua pavimentada.

Área Industrial, localizada no Terminal Intermodal de Cargas TIC na avenida Minasa com acesso à Rodovia Anhanguera. Área zona 14, que permite qualquer construção industrial, transportadora e afins.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHA

5.1 - O imóvel está localizado em [-22.843193, -47.158040](#) de latitude no município de Sumaré/SP.

O acesso ao imóvel é facilitado pelas vias da avenida Minasa e João Galvão Anderson.

Uma região de ocupação mista: Residencial e comercial/ Industrial.



Ato Normativo nº 001/2011

O Imóvel fica cercado pelos bairros, Parque Gen. Osório, Jardim Santa Olívia (Nova Veneza), município de Sumaré na divisa de Campinas-SP.

6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



7. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 7.1 - Cadastro sob nº 3161.34.72.0345.00000
- 7.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 13.311,10
- 7.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 1.210,10
- 7.4 - Valor do terreno (m²): R\$ 1.043,88
- 7.5 - Valor da construção (m²): xxxxx
- 7.6 - Valor venal do imóvel: R\$ 1.357.535,07



8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 01 – Fachada do I.A



Foto 02 – Terreno do I.A



Foto 03 – Rua do I.A



9. FONTE DE PESQUISA:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-4000-m-por-r\\$-4.800.000-00-2930319657.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-4000-m-por-r$-4.800.000-00-2930319657.html) Anunciante Vaale Corporate

R2 – Valor R\$ 4.800.000,00 – 4000 M² Z14 TERMINAL INTERMODAL DE CARGAS - oportunidade amplo pátio para carretas.

O custo médio por AT m² é de R\$ R\$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais).



Ato Normativo nº 001/2011

9.1 FONTE DE PESQUISA:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2600-m-por-r\\$-3.250.000-00-2972582173.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2600-m-por-r$-3.250.000-00-2972582173.html) Anunciante Novacamp Imóveis

R3 – Valor R\$ 3.250.000,00 – Terreno de 2.600 m², localizado no Terminal Intermodal de Cargas e Logística de Campinas. Condomínio fechado com excelente infraestrutura segurança 24 horas.

O custo médio por AT m² é de R\$ R\$ 1.250,00 (Mil duzentos e cinquenta reais).

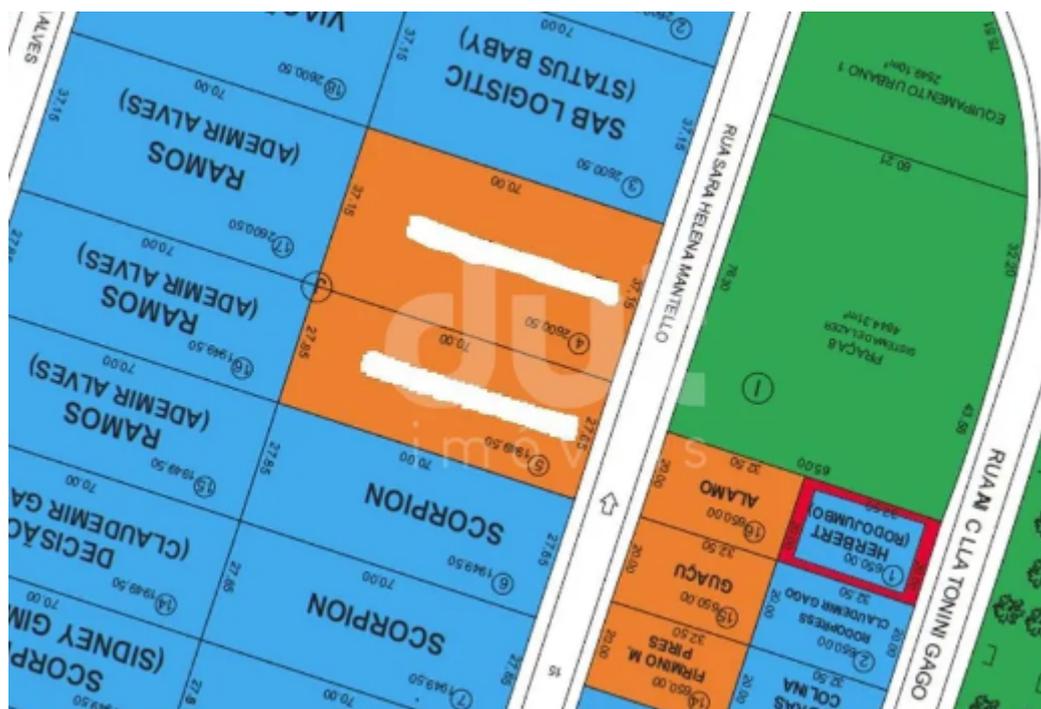


9.2 FONTE DE PESQUISA:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terminal-intermodal-de-cargas-ti-c-bairros-campinas-4600m2-venda-RS6210000-id-2572126123/> Anunciante
ALG Corporate imóveis

R3 – Valor R\$ 6.210.000,00 – Terreno, 4600 m² - Condomínio logístico
Terminal Intermodal de Cargas (TIC) - Campinas/SP.

O custo médio AT por m² é de R\$ 1.350,00 (Mil trezentos e cinquenta reais).



9.3 FONTE DE PESQUISA:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terminal-intermodal-de-cargas-ti-c-bairros-campinas-2000m2-venda-RS3000000-id-2429488117/> Anunciante Conecta imóveis

R4 – Valor R\$ 3.000.000,00 – Terreno, 2000 m² -Terminal Intermodal de Cargas (TIC) - Campinas/SP. Totalmente plano, com fácil acesso para a Rodovia Anhanguera e ao trevo que dá acesso às Rodovias Dom Pedro e Bandeirantes.

O custo médio AT por m² é de R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais)



10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.

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

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

10.3- Assim, o valor expresso ao final deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise do profissional envolvido na avaliação.

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

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

11. REFERÊNCIA NORMATIVA

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



12. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E CORREÇÃO

12.1 - Análise Venda IA:

Após coleta de 06 amostras de dados, foram classificadas cada modalidade e extintos imóveis com valor em discrepância abaixo de 0,90 e acima de 1,10 percentuais.

Referências: (R1,R6), identificadas como amostras discrepantes conforme análise de estudo em fator de aproveitamento e fator de benfeitoria.

| REF | OFERTA | AT(m ²) | R\$ (m ²) | DISCREPÂNCIA |
|-----|------------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| R1 | R\$ 3.300.000,00 | 2.920 | R\$ 1.130,14 | 84,82% |
| R2 | R\$ 4.800.000,00 | 4.000 | R\$ 1.200,00 | 90,06% |
| R3 | R\$ 3.250.000,00 | 2.600 | R\$ 1.250,00 | 93,82% |
| R4 | R\$ 6.210.000,00 | 4.600 | R\$ 1.350,00 | 101,32% |
| R5 | R\$ 3.000.000,00 | 2.000 | R\$ 1.500,00 | 112,58% |
| R6 | R\$ 1.450.000,00 | 927 | R\$ 1.564,19 | 117,40% |

| | |
|--------------------|--------------|
| Média Flutuante | R\$ 1.332,39 |
| Minima discrepante | R\$ 1.132,53 |
| Máxima discrepante | R\$ 1.532,25 |

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| FAP | * FATOR APROVEITAMENTO |
| FTR | * FATOR DE TRANSPOSIÇÃO |
| FAC | * FATOR ACABAMENTO |
| FBE | * FATOR BENFEITORIA |
| VHO | * VALOR HOMOGENIZADO |
| AU m ² | * AREA ÚTIL |
| TE m ² | * AREA TERRENO |
| AT m ² | * AREA TOTAL |
| V.G.V | * VALOR GERAL DE VENDA |
| V.M (m ²) | * VALOR MÉDIO |



13. INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

13.1 - Reanálise Venda IA

Após coleta de dados e reclassificada cada modalidade das amostras em inferência estatística, foram considerados intervalos de níveis de confiança as respectivas referências em reanálise: R2,R3, R4, R5.

| REF | OFERTA | AT(m ²) | R\$ (m ²) | DISCREPÂNCIA |
|-----|------------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| R2 | R\$ 4.800.000,00 | 4.000 | R\$ 1.200,00 | 90,06% |
| R3 | R\$ 3.250.000,00 | 2.600 | R\$ 1.250,00 | 93,82% |
| R4 | R\$ 6.210.000,00 | 4.600 | R\$ 1.350,00 | 101,32% |
| R5 | R\$ 3.000.000,00 | 2.000 | R\$ 1.500,00 | 112,58% |

| | |
|--------------------|--------------|
| Média aritmética | R\$ 1.325,00 |
| Nível de Confiança | 99,45% |
| Média Ponderante | R\$ 1.326,44 |
| Nível de Confiança | 99,55% |

13.2 - Reanálise Venda IA

Após reclassificação das modalidade aprovadas em inferência estatística, foram considerados intervalos de 2 amostras de maior valor dentro do nível de confiança das respectivas referências em reanálise: R4, R5.

| REFERÊNCIA | V.G.V/L | AT(m ²) | R\$ (m ²) | DISCREPÂNCIA |
|------------|------------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| R4 | R\$ 6.210.000,00 | 4.600 | R\$ 1.350,00 | 101,32% |
| R5 | R\$ 3.000.000,00 | 2.000 | R\$ 1.500,00 | 112,58% |

| | |
|----------------------|--------------|
| Média Ponderante | R\$ 1.425,00 |
| Nível de Confiança | 106,95% |
| Média arredondamento | R\$ 1.426,41 |
| Nível de Confiança | 107,06% |

14. PRÉ- AVALIAÇÃO

14.1 CÁLCULO DO IA

(Somado número de referências de Homogeneização de dados de $m^2 \div$ número de referências) e a (Soma da inferência estatística de $m^2 \div$ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais dividido por partes iguais dá-se a Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

| IA | V.M (m ²) | ÁREA DO IA | AVALIAÇÃO IA |
|---------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Terreno | R\$ 1.426,41 | 1300,47 m ² | R\$ 1.855.000,00 |

14.2 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo método comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o às ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão crescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, uma possível variação de até 10% no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seus agentes vendedor/comprador.

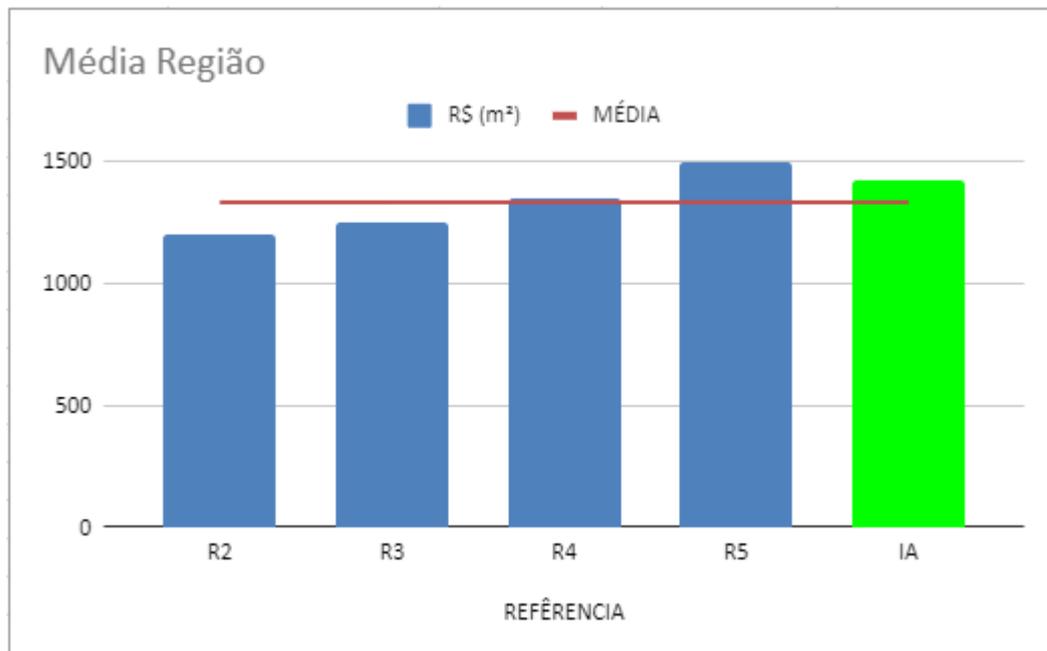
15. CONCLUSÃO

15.1 - Venda

Mediante pesquisas de mercado e coleta de dados das amostras comparativas do objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), localizado à rua Sara Helena Mantello, s/n - Nova Veneza no município de Sumaré-SP, CEP: 13.170-023 (quartirão/quadra:08677-B lote/sublote:011)

Elabora o presente Parecer, valor médio apurado em R\$ 1.855.000,00 (Um Milhão, Oitocentos e cinquenta e cinco mil reais) na Venda/compra do I.A.

15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO(m²)



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 082612



Campinas, 03 de Outubro de 2024

Marcos de Souza Lopes

Perito Avaliador de Imóveis

CNAI 133.64 - CRECISP 134868F

17. ANEXO(S)

concepç de UFIC - 4,74% **Demonstrativo de Lançamento** *u teve reajuste* 9.982/02

| IPTU / TAXAS - 2024 | | Nº Aviso | Emissão | Imobiliária | Código Cartográfico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--|-----------------------|---------------------|---------|--|------|--|----|--|------|--|------------------------|------|--------|---------|-----------|------------|--|--|---------------------|----------|--------|---------------------------|-----------|------------|--|--|------------------|--------------|----------|------------------|--------|----------|--|--|-------------------------|------|--------------|----------------------------|------|--------|--|--|-----------------------|--------------|--------------|-------------------------|-----------|------------|--|--|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------|----------|--|--|--|--|--|----------------|-----------|------------|--|--|--|--|--|----------------|----------|----------|--|--|
| 000.000 | | 01/2024 | 0 | 3161.34.72.0345.00000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Contribuinte | | | Responsável (Compromissário, contratante e demais casos) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TRANSPORTE E COMERCIO FASSINA LTDA. | | | TRANSPORTE E COMERCIO FASSINA LTDA. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço do imóvel | | | Número | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RUA SARA HELENA MANTELLO | | | 000.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bairro / Loteamento | | | Complemento | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TERMINAL INTERMODAL DE CARGA | | | 13069-133 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Classificação do Imóvel - Tipo/Padrão/Subpadrão | | | Zonaamento | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terreno | | | B | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor da UFIC | | | Quarteirão / Quadra | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R\$ 4.6659 | | | 08677-B | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aliquota | | | Lote/Sublote | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.8000 | | | 011- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Desc Fixo - UFIC | | | Fator Depreciação | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 110.0000 | | | 0,0000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área total Const. (m²) | | | Idade Imóvel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0,00 | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área terreno (m²) | | | Uso Imóvel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.300,47 | | | 1 - Vago (territorial) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área Excedente (m²) | | | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fatores terreno / Produtos e Fatores de Correção | | | Fatores Construção / Produto e Fatores de Correção | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1,0000 | | | 1,0000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valores</th> <th colspan="2">UFIC</th> <th colspan="2">RS</th> <th colspan="2">UFIC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valor m² da Construção</td> <td>0,00</td> <td>0,0000</td> <td>Imposto</td> <td>33.696,63</td> <td>7.221,8939</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor m² do Terreno</td> <td>1.043,88</td> <td>0,0000</td> <td>(+) Imposto com Limitador</td> <td>12.749,95</td> <td>2.732,5805</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor do Terreno</td> <td>1.357.535,07</td> <td>223,7254</td> <td>(+) Taxa de Lixo</td> <td>561,15</td> <td>120,2669</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor da área excedente</td> <td>0,00</td> <td>290.948,1709</td> <td>(-) Valor Pago/Aproveitado</td> <td>0,00</td> <td>0,0000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Venal do Imóvel</td> <td>1.357.535,07</td> <td>290.948,1709</td> <td>(=) Valor Total Lançado</td> <td>13.311,10</td> <td>2.852,8474</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Venal (Art. 19 LC 181/2017)</td> <td>1.221.781,56</td> <td>261.853,3538</td> <td>(-) Desc. à Vista</td> <td>665,56</td> <td>142,6424</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(=) Cota Única</td> <td>12.645,55</td> <td>2.710,2051</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>11 PARCELAS DE</td> <td>1.210,10</td> <td>259,3498</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | Valores | | UFIC | | RS | | UFIC | | Valor m² da Construção | 0,00 | 0,0000 | Imposto | 33.696,63 | 7.221,8939 | | | Valor m² do Terreno | 1.043,88 | 0,0000 | (+) Imposto com Limitador | 12.749,95 | 2.732,5805 | | | Valor do Terreno | 1.357.535,07 | 223,7254 | (+) Taxa de Lixo | 561,15 | 120,2669 | | | Valor da área excedente | 0,00 | 290.948,1709 | (-) Valor Pago/Aproveitado | 0,00 | 0,0000 | | | Valor Venal do Imóvel | 1.357.535,07 | 290.948,1709 | (=) Valor Total Lançado | 13.311,10 | 2.852,8474 | | | Valor Venal (Art. 19 LC 181/2017) | 1.221.781,56 | 261.853,3538 | (-) Desc. à Vista | 665,56 | 142,6424 | | | | | | (=) Cota Única | 12.645,55 | 2.710,2051 | | | | | | 11 PARCELAS DE | 1.210,10 | 259,3498 | | |
| Valores | | UFIC | | RS | | UFIC | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor m² da Construção | 0,00 | 0,0000 | Imposto | 33.696,63 | 7.221,8939 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor m² do Terreno | 1.043,88 | 0,0000 | (+) Imposto com Limitador | 12.749,95 | 2.732,5805 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor do Terreno | 1.357.535,07 | 223,7254 | (+) Taxa de Lixo | 561,15 | 120,2669 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor da área excedente | 0,00 | 290.948,1709 | (-) Valor Pago/Aproveitado | 0,00 | 0,0000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor Venal do Imóvel | 1.357.535,07 | 290.948,1709 | (=) Valor Total Lançado | 13.311,10 | 2.852,8474 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor Venal (Art. 19 LC 181/2017) | 1.221.781,56 | 261.853,3538 | (-) Desc. à Vista | 665,56 | 142,6424 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | (=) Cota Única | 12.645,55 | 2.710,2051 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 11 PARCELAS DE | 1.210,10 | 259,3498 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

MATRÍCULA **54617** FOLHA **C1** **2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
CAMPINAS - SP
Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Scriba
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DIGITALIZADA

Um lote de terra sob nº 11, da quadra B, do loteamento denominado TERMINAL INTERMODAL DE CARGA, situado neste município e comarca, medindo 25,88 m de frente para a rua 03, confrontando à direita com o lote 12, numa distância de 50,25 m; à esquerda com o lote 10, numa distância de 50,25 m e nos fundos, com o lote 04, numa distância de 25,88 m, encerrando a área de 1.300,47 m². CCPM. não consta. Proprietária: TIC - TERMINAL INTERMODAL DE CARGA DE CAMPINAS S/C LTDA., com sede nesta cidade à rua 13 de Maio nº 140, 4º andar, inscrita no CGC. -- sob nº 54.153.234/0001.06. Título aquisitivo: Matrícula nº... 32.054, deste cartório. Campinas, 13 JUN 1988 O Esc. Aut., - *(Renato Luiz Ambiel)*.

R1/ **54617** Por escritura de 28 de janeiro de 1988, lavrada no 6º Cartório de Notas desta comarca (livro 105, fls. 87) a proprietária, já qualificada VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de Cz\$ 720,85 a TRANSPORTE E COMÉRCIO FASSINA-LTDA., inscrita no CGC. sob nº 45.059.060/0001.18, com sede em Santos à rua Professora Maria Neusa Cunha nº 35. Campinas, 13 JUN 1988 O Esc. Aut., *(Renato Luiz Ambiel)*.

AV.02/54.617.- Nos termos do ofício nº 334, expedido aos 09 de novembro de 1.999, pela Delegacia da Receita Federal em SANTOS-SP, faço constar que o imóvel da presente matrícula, de propriedade de TRANSPORTE E COMÉRCIO FASSINA LTDA. foi

18. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

19. CURRÍCULO PROFISSIONAL

Informações Pessoais

19.1 - Marcos de Souza Lopes

CPF: 117.391.758-67

Endereço: Rua Maria da Glória Vilela, 149 AP 32 - Bairro: São Bernardo

Cidade:Campinas - Estado: SP

Telefone 1: (19) 9.8402.5596

E-mail: lopezsouzaimoveis@gmail.com



EXPERIÊNCIA

Formação profissional: Corretor e Avaliador de Imóveis habilitado desde 09/2013, especializado em avaliação mercadológica de imóveis, incorporações imobiliárias, gestão e administração da construção imobiliária, Vistoria de imóveis, Regularização de imóveis: cartórios e Prefeitura. Em exercício no ramo imobiliário, atuando na interface do Direito em Serviços na esfera Judicial: processos de demarcatórias, divisórias, expropriatórias para fins de desapropriação, inventários, partilhas, servidões, usufrutos, concessões, comodatos, direitos hereditários, direitos possessórios, direitos dominiais, marcas e patentes, Indenizatórias, Perdas, Danos, Renovatórias de Locação, Usucapião, Vitorias, Lucros Cessantes, Reintegração e Manutenção de Posse, Interdito, Proibitório, entre outras, de acordo com as especificações mercadológicas da Norma Brasileira de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

REGISTRO E CREDENCIAMENTO

Perito Avaliador na Esfera Judicial e Extrajudicial, credenciado ao órgão competente

- CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, Sob Nº 13364
- CONPEJ - Conselho De Peritos Judiciais da República Federativa Do Brasil
- CRECI - Conselho Regional de Corretores De Imóveis, Sob Nº 134868
- COFECI - Conselho Federal de Corretores De Imóveis, Sob Nº 13364
- TJSP - Tribunal De Justiça do Estado De SP - Perito Auxiliar

** Membro do grupo de avaliadores de imóveis do Conselho Federal (COFECI), para Supremo Tribunal de Justiça, Tribunal de Contas da União, Governo do Estado e Prefeituras.



FORMAÇÃO ACADÊMICA

- Graduando Em Engenharia Civil
- Pós-Graduação “Lato-Sensu” MBA em Negócios E Empreendimentos Imobiliários
- Superior De Tecnologia Em Negócios Imobiliários
- Bacharel Em Teologia
- Pós-Graduação Lato-Sensu MBA em Capelania
- Superior em Gestão Comercial
- Técnico Em Transações Imobiliárias
- Técnico Radialista - Setor Locução

CURSOS EM ESPECIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Perícia Vistoria e Avaliação de Imóveis(Nead)
- Perícia Vistoria e Avaliação de Imóveis(Conpej)
- Avaliador Imobiliário (Creci)
- Locação e Administração de Imóveis (Creci)
- Perícia Judicial (Apejesp)
- Extensão em Documentação Imobiliária
- Inferência Estatística em Avaliação Imobiliária (Crecisp)
- Locação e Administração de Imóveis (Crecisp)
- Extensão em Documentação Imobiliária e Fechamento de Negócios (Instituto Carlos Freire)

CURSOS COMPLEMENTARES

- Especialista em Excel Avançado – PEOPLE (Microsoft Certified Application Specialist)
- Matemática Financeira HP 12C - Instituto Carlos Freire
- Analista da Qualidade e de Processos:
- BPM – Mapeamento e modelagem de processos
- KPI's - Indicadores de Desempenho
- MASP & PDCA;
- CEP – Controle Estatístico de Processos;
- Kaizen – Chave para Melhoria Contínua;
- SGI – Sistema de gestão integrada;



20. CERTIDÃO DE REGULARIDADE PROFISSIONAL



Ato Normativo nº 001/2011

Anexo V

COFECI
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Marcos de Souza Lopes, CPF nº 11739175867, RG nº 35838649-4 SSP/SP, CRECI nº 134868, Endereço: Maria da Gloria Vilela 149 Ap 32 Sao Bernardo, Campinas-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PAULO CEZAR FASSINA

CAMPINAS-SP , 3 de Outubro de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 082612



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 082612, 3 de Outubro de 2024