

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - JULHO 2021

Foto 01 - Imóvel Avaliando (IA) - Frente



ENDEREÇO

**Rua Coronel Manoel Reverendo Vidal – 373
CEP 15054-415
Jardim Alto Alegre – São José do Rio Preto – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	6
10. FONTES DE PESQUISA	7
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	10
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	10
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	11
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	12
15. CONCLUSÃO	13
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	15
17. ABREVIATURAS	16
18. CURRÍCULO(S)	16
19. ANEXO(S)	19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Praça Shopping Exposições e Participações LTDA. - CNPJ: 01.877.104/0001-41
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 12 de julho de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 11 de julho de 2021
- 1.4 - Finalidade: Determinar Valor de Mercado do Imóvel Avaliando.
- 1.5 - Objetivo: Avaliação Mercadológica
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 25 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 106574-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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 CRECI-SP, 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 - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 102.247 junto ao Segundo Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - A pedido do solicitante o imóvel avaliando foi vistoriado somente por fora, não podendo adentrar.

4.2 - Aparece bem conservado, construído em alvenaria, edificado em dois terrenos, Possui 365,00 metros quadrados de área construída e 478,50 metros quadrados de terreno, conforme documentação anexa.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O IA tem como características em seu logradouro e circunvizinhanças, ruas pavimentadas, energia elétrica, água e esgoto, acesso a internet, telefonia móvel e celular, encravado em um bairro misto ou seja residencial e comercial. Bairro tradicional na cidade considerado de médio padrão.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região possui toda a infra-estrutura, fácil acesso as avenidas e a Rodovia BR153 próximo para a saída de Olímpia há poucos minutos do centro da cidade. Aqui nas proximidades do IA, comercios de variados segmentos, tais como supermercados, farmácias, postos de combustíveis, escolas, UNESP, bares e restaurantes.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 301290009 e 301290000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 71.083,60
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 200.549,25
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 271.632,85

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Imóvel Avaliando (IA) - Frente



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Magnum (17)4009-5800

R1 – Valor R\$ 650.000,00 – Imóvel de alvenaria, bem conservado com 302,00 metros quadrados de área construída em um terreno de 450,00 metros quadrados. **Jardim Alto Alegre** casa com 2 dormitórios 1 tipo apto, com armário e ar condicionado, sala para 3 ambientes, lavabo, copa, cozinha com gabinete e armários, tudo com piso porcelanato, varanda grande com churrasqueira, área de serviço, edícula com 2 dormitórios, sala e banheiro social, garagens para 4 carros, cerca elétrica e alarme. Imóvel com 302,00m². Custo por m² R\$2.152,32 (Dois mil cento e cinquenta e dois reais e trinta e dois centavos).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Locall Imóveis (17)3355-1090

R₂ – Valor R\$495.000,00 – Casa no Jardim Alto Alegre com 260m² de Construção 04 Dormitórios, sendo 02 Suítes e 02 simples com Armários embutidos 01 Sala de Jantar, 01 sala de estar e 01 Home com Ar Condicionado 05 Banheiros sendo 01 Social mais 01 Lavabo Cozinha com Armários e Área de Serviços Fechada Área Gourmet Ampla com Churrasqueira e Balcão Planejado 03 Vagas Cobertas, Portão Eletrônico e Interfone.com 220.00 m² Custo por m² R\$1.903,85 (Um mil novecentos e três reais e oitenta e cinco centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: imobiliária Vértice (17)3211-6644

R₃ – Valor R\$ 750.000,00 – Imóvel em alvenaria, contendo 03 quartos sendo 01 tipo suite, sala com 03 ambientes, lavabo, cozinha, varanda, área deservicho e edicula. 03 vagas de garagem. A casa aparenta ser bem conservada com 320.00 m². Custo por m² R\$ 2.343,75 (Dois mil trezentos e quarenta e três mil e setenta e cinco centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - 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.

11.2 - 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.

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 650.000,00	302,00
2	R\$ 495.000,00	260,00
3	R\$ 750.000,00	320,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$631.666,67	294,00

VM = R\$ 2.148,53

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO**14.1 - CÁLCULO DO IA**

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 2.148,53	365.00 m ²	R\$ 784.212,02

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no Rua Coronel Manoel Reverendo Vidal - 373, Município de São José do Rio Preto/SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.933,67	365,00	R\$ 705.790,82

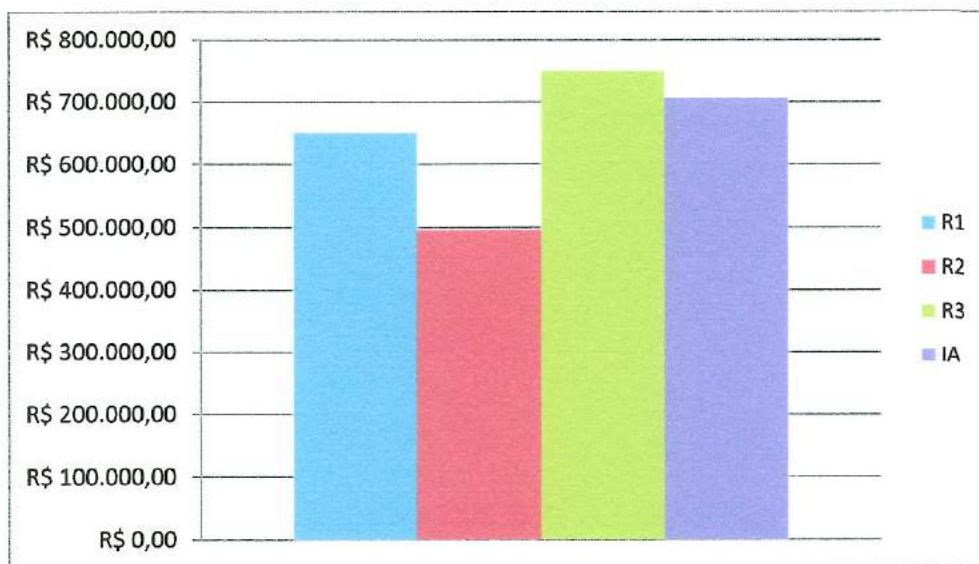
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$705.790,82 (Setecentos e Cinco mil, setecentos e noventa reais e oitenta e dois centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO

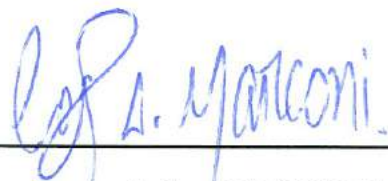


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São José do Rio Preto, 08 de julho de 2021



Corretor avaliador: CARLOS ALBERTO

MARCONI CRECISP nº 106.574-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. 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 em 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

18. CURRÍCULO

18.1 – CARLOS ALBERTO

MARCONI

18.2 CRECISP 104367

Dados Pessoais

CPF: 169.838.228-62

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Endereço: Rua João Carlos Gonçalves, 421

Jardim Yolanda

Cidade: São José do Rio Preto

Estado: SP

Telefone : (17) 99107-9166

E-mail: carloscorretorriopreto@creci.org.br

Formação

-ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS – UNIFAIMI
MIRASSOL/SP

-TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - EBRAE – SÃO JOSÉ DO RIO
PRETO/SP

-AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - PROECCI - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO -
SP.

Experiência

REPRESENTANTE COMERCIAL DO RAMO

ALIMENTÍCIO 1996 ATÉ 2001

CONSULTOR DE VENDAS – BRADESCO

CARTÕES 2002 ATÉ 2009

CORRETOR DE IMÓVEIS AUTONOMO 2009 ATÉ 2014

COORDENADOR DE VENDAS EMPRESA EGGS GESTÃO

2015 ATÉ 2017

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

COORDENADOR DE VENDAS NA EMPRESA MIRASSOL

IMÓVEIS 2018 ATÉ AGORA

Informações Complementares

-GESTÃO DE VENDAS COORPORATIVAS – BRADESCO CARTÕES

-GESTÃO DE EQUIPE E LIDERANÇA – BRADESCO CARTÕES

-TÉCNICO EM GESTÃO IMOBILIÁRIA - PROECCI

-AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PROECCI

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

19. ANEXO(S)



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
 ESTADO DE SÃO PAULO
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
 DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA – DAFT
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 1095491/2021

Cadastro: 0301290009
 Contribuinte: AMANDA COSTA DE MELLO
 Endereço: R MANOEL REVERENDO VIDAL - CORONEL, 373 Qd.:14 Lt.:H/P
 Complemento:
 Bairro: ALTO ALEGRE - JD.

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2021, um valor venal de R\$ 114.783,15 (CIENTO E QUATORZE MIL, SETECENTOS E OITENTA E TRES REAIS, QUINZE CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	176,00 m ²	R\$ 148,40	R\$ 26.118,40
Valor Venal da Construção:	161,37 m ²	R\$ 549,45	R\$ 88.664,75

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 06 de Julho de 2021

Emitida às 10:02:38 do dia 06/07/2021

Código de controle da certidão: 000323.570734.030129.000910.607202.1100511

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

*** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2021 ***

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



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
 ESTADO DE SÃO PAULO
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
 DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA - DAFT
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 1095493/2021

Cadastro: 0301290000
 Contribuinte: AMANDA COSTA DE MELLO
 Endereço: R MANOEL REVERENDO VIDAL - CORONEL, 373 Qd.:14 Lt.:1
 Complemento:
 Bairro: ALTO ALEGRE - JD.

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2021, um valor venal de R\$ 156.849,70 (CIENTO E CINQUENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS, SETENTA CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	303,00 m²	R\$ 148,40	R\$ 44.965,20
Valor Venal da Construção:	203,63 m²	R\$ 549,45	R\$ 111.884,50

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 06 de Julho de 2021

Emitida às 10:03:35 do dia 06/07/2021

Código de controle da certidão: 000323.570737.030129.000010.607202.1100608

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

*** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2021 ***

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto - SP CNS nº 11.230-8
02 de maio de 2016

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 102.247 FICHA: 01

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, SITUADO NA RUA CORONEL MANOEL REVERENDO VIDAL, constituído pelo lote "F" e parte do lote "H", da quadra 14, do Jardim Alto Alegre, bairro desta cidade, medindo 27,00 metros de frente; do lado esquerdo, de quem da cidade via rua para o imóvel, mede 27,50 metros, confrontando com o lote "P"; do lado direito, por uma linha quebrada de três dimensões, que a partir do alinhamento da rua mede 11,00 metros, confrontando com parte do lote "H"; daí virá à esquerda e mede 16,00 metros, confrontando com parte do lote "G"; daí virá à direita e mede 16,50 metros, confrontando com os lotes "G" e "F"; e nos fundos mede 11,00 metros, confrontando com o lote "C", encerrando a área de 478,30 metros quadrados, contendo a prédio, térreo, residencial, situado na Rua Coronel Manoel Reverendo Vidal, sub. nº 373, com área total construída de 99,09 metros quadrados.
Cadastro Municipal: 2012390009 e 3012390009

PROPRIETÁRIA: AMANDA COSTA DE MELLO, RG. 42.182.920-5-SSP-SP, CPF. 296.071.898-41, brasileira, contadora, casada, sob regime de separação de bens, em 12 de setembro de 2015 (escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 15.643, neste Serviço Registral), com Ricardo Afonso de Mello, RG 33.843.151-2-SSP-SP, CPF. 228.488.458-05, brasileiro, médico veterinário, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Manoel Reverendo Vidal, nº 373, Jardim Alto Alegre; sendo que, em virtude do regime de bens adotado no casamento, o imóvel desta matrícula, adquirida no estado civil de solteiro, conforme K.725.048 e R.10/5.640, pertence exclusivamente a Amanda Costa de Mello.

REGISTROS ANTERIORES: R.725.048 e R.10/5.640, de 23 de abril de 2009, deste Serviço Registral.

O OFICIAL:  (CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

AV-1/102.247, em 02 de maio de 2016.
Para ficar constando que, de conformidade com os registros 925.048 e 11/5.640, de 06 de junho de 2012, pela Protocolo de Crédito Bancário nº B20431092-8, emitida nesta cidade, em 25 de maio de 2012, por Terrix Iwa Comércio de Confecções Ltda Me (CNPJ nº 14.609.005/0001-20), com sede nesta cidade, na Rua Coronel Spínola de Castro, nº 2945, comparceu como avaliatista e hipotecante, AMANDA COSTA DE MELLO casada com Ricardo Afonso de Mello, já qualificada, que deu o imóvel desta matrícula, em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, para a COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO - SICREDI NOROESTE SP (CNPJ 03.065.046/0001-87), estabelecida nesta cidade, na Avenida Bady Bassitt, nº 3567, Centro, para garantia do valor de R\$. 300.000,00, que se presta de juros à taxa efetiva de 23,4197385% ao mês, calculados de acordo com a Tabela Price, será pago na parcela de R\$. 300.000,00, em 60 parcelas, iguais e sucessivas de R\$. 8.015,08 cada uma, vencendo-se a primeira em 24/06/2012, as demais em igual dia dos meses subsequentes e a última em 24/05/2017. Comparceu ainda como avaliatista, Alexandre Costa (CPF. 272.443.298-54), brasileiro, solteiro, maior, contador, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Jorge Thieryn, nº 2857. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (EGERBERTO JOSÉ RUBEIRO)

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.

fls. 192

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON MICHILY CORREA BARRETO, idonário nº 25.039.2019, em 15/10/2021.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto - SP - CNS nº 11.250-3

28 de julho de 2016

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 102.247 FICHA: 02

garantia do valor de R\$.133.859,47, que acrescido de juros à taxa efetiva de 31,373450% ao mês, calculados de acordo com a Tabela Price, será pago na forma de emissão, em 60 parcelas, iguais e sucessivas de R\$.2.144,84 cada uma, vencendo-se a primeira em 22/08/2016, as demais em igual dia dos meses subsequentes e a última em 22/07/2021. Compareceu ainda como avaliador, **Alexandro Costa** (CPF: 272.443.798-54), brasileiro, solteiro, analista, diretor financeiro, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Manoel Ravezzano Vidal, nº 373. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Antonio Cesar Maia Sanches* (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

Av.6/102.247, em 11 de setembro de 2019. São José do Rio Preto/SP nº 17268321601604328SP4219F (Prot. 316.043 - 02, de setembro de 2019). Pela verificação datada de 30 de agosto de 2019, expedida conforme disposto no artigo 837 do CPC, ofício do 3º Ofício Civil desta cidade e comarca, extraída da ação de Execução Civil - processo nº 10396160130158260576 - protocolo de penhora online: PJ000294414 - em que figura como exequente **FRACASTROPING EXPOSIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 01.677.104/0001-41, e como executados **ALEXANDRO COSTA**, CPF nº 272.443.798-54; e **AMANDA COSTA DE MELLO**, CPF nº 296.071.898-41; procedeu a presente avaliação para fins consignado que, 50% do imóvel desta matrícula, foi REMISSÃO, para a garantia do quantum de R\$.136.944,23 tendo sido rateado como fiel depositária a própria executada Amanda Costa de Mello.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Rômulo Lemos de Rezende* (RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

CERTIFICO finalmente, que a presente cópia é reprodução estática da matrícula nº 102247, extraída dos termos do artigo nº 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.252/72, que além dos atos contidos na referida matrícula, não contém nenhum outro ônus ou transmissões. Nada mais. Eu, Hamilton José de Melo, Analista, oficial dos arquivos e conferi a presente certidão (certidão assinada conforme Protocolo com nº 272.227), São José do Rio Preto, 11 de setembro de 2019.

Chelmo Viana Silveira Santos (Oficial) Flávio Carlos Anselmo Zacarias (Oficial Substituto) Altton Wenceslau Silva (Escrivente Autorizado) Rômulo Lemos de Rezende (Escrivente Autorizado) Anabelle Viana Silveira Santos (Escrivente Autorizado)

Verifique por e-mail:

Endereço	09.31.06
Sac. Taxas	08.0.06
Assessor	28.1.07
Dir. Geral	18.2.07
M. Gerente	03.1.02
M. Gerente	09.03.02
TOTAL	09.6378

Escritório do Estado e Tabelas de São José do Rio Preto, Avenida João Pinheiro nº 100, 2007 de Curitiba, Fone: 016.33.4111

Para conferir a procedência deste documento entre a página web: Cole Ingresso em: <https://registro.sp.gov.br>

963-3120632622702LPG219W



fls. 104

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON ACCIOLY CORREIA, ESCRIVENTE, liberado nos autos em 25/07/2019 às 15:40.

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - JULHO 2021

Foto 01 - Imóvel Avaliando (IA) - Frente



ENDEREÇO

Rua Coronel Manoel Reverendo Vidal Nº373
CEP 15054- 415 Jardim Alto Alegre
São José do Rio Preto - SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA	5
8. DADOS DO IMPOSTO - IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	6
10. FONTES DE PESQUISA	7
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	10
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	10
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	11
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	12
15. CONCLUSÃO	13
16. ASSINATURA (S) /SELO CERTIFICADOR	15
17. ABREVIATURAS	16
18. CURRÍCULO (S)	16
19. ANEXO (S)	19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Praça Shopping Exposições e Participações LTDA. - CNPJ: 01.877.104/0001-41
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 07 de julho de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 12 de julho de 2021
- 1.4 - Finalidade: Determinar Valor de Mercado do Imóvel Avaliando.
- 1.5 - Objetivo: Avaliação Mercadológica
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 25 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o N° 118.399-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI número 011652 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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 CRECI-SP, 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 - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 102.247 junto ao Segundo Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA

4.1 - A pedido do solicitante o imóvel avaliando foi vistoriado somente por fora, não podendo adentrar.

4.2 - Aparece bem conservado, construído em alvenaria, edificado em dois terrenos, Possui 365,00 metros quadrados de área construída e 478,50 metros quadrados de terreno, conforme documentação anexa.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O IA tem como características em seu logradouro e circunvizinhanças, ruas pavimentadas, energia elétrica, água e esgoto, acesso a internet, telefonia móvel e celular, encravado em um bairro misto ou seja residencial e comercial. Bairro tradicional na cidade considerado de médio padrão.

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

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região possui toda uma infra-estrutura, local de fácil acesso as avenidas e a Rodovia BR153 próximo para a saída para a cidade de Olímpia há poucos minutos do centro da cidade. Aqui nas proximidades do IA, vários tipos de comercios com variados segmentos, como supermercados, farmácias, postos de combustíveis, escolas, Faculdade estadual IBILCE.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA



8. DADOS DO IMPOSTO - IA

8.1 - Cadastro sob nº 301290009 e 301290000

8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00

8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00

8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 71.083,60

8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 200.549,25

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$
271.632,85

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Imóvel Avaliando (IA) - Frente



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

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Magnum (17)4009-5800

R1 - Valor R\$ 650.000,00 - Imóvel de alvenaria, bem conservado com 302,00 metros quadrados de área construída em um terreno de 450,00 metros quadrados. **Jardim Alto Alegre** casa com 2 dormitórios 1 tipo apto, com armário e ar condicionado, sala para 3 ambientes, lavabo, copa, cozinha com gabinete e armários, tudo com piso porcelanato, varanda grande com churrasqueira, área de serviço, edícula com 2 dormitórios, sala e banheiro social, garagens para 4 carros, cerca elétrica e alarme. Imóvel com 302.00m². Custo por m² R\$2.152,32 (Dois mil cento e cinquenta e dois reais e trinta e dois centavos).



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

FONTE DE PESQUISA: Habilidade Imóveis (17)3355-1090

R2 - Valor R\$370.000,00 - **Jardim Alto Alegre** Linda Casa, localizada próximo a Unesp, Furlan, Bosque Municipal local de Fácil acesso pela Av. Nossa Senhora da Paz e Av. Danilo Galeazzi. Sendo 3 dorm + 1 dorm externo, 1 tipo apto, 2 dorm com armários embutidos, 3 wcs, Garagem para 3 veículos, Cozinha com revestimento e gabinete, Copa, Despensa, Área de Serviço Coberta, Escritório, Portão Eletrônico, Varanda, Interfone, Laje e Piso frio. Imóvel com 280.00 m² Custo por m² R\$1.321,43 (Um mil trezentos e vinte e um reais e quarenta e três centavos).



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

FONTE DE PESQUISA: imobiliária Vértice (17)3211-6644

R3 - Valor R\$ 750.000,00 - Imóvel em alvenaria, contendo 03 quartos sendo 01 tipo suite, sala com 03 ambientes, lavabo, cozinha, varanda, área de serviço e edícula. 03 vagas de garagem. A casa aparenta ser bem conservada com 320.00 m². Custo por m² R\$ 2.343,75 (Dois mil trezentos e quarenta e três mil e setenta e cinco centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - 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.

11.2 - 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.

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - 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,

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

classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 650.000,00	302,00
2	R\$ 370.000,00	280,00
3	R\$ 750.000,00	320,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$590.000,00	294,00

VM = R\$ 1.962,28

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.962,28	365.00 m ²	R\$716.233,74

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, localizado no Rua Coronel Manoel Reverendo Vidal - 373, Município de São José do Rio Preto/SP.

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

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.962,28	365,00	R\$ 716.233,74

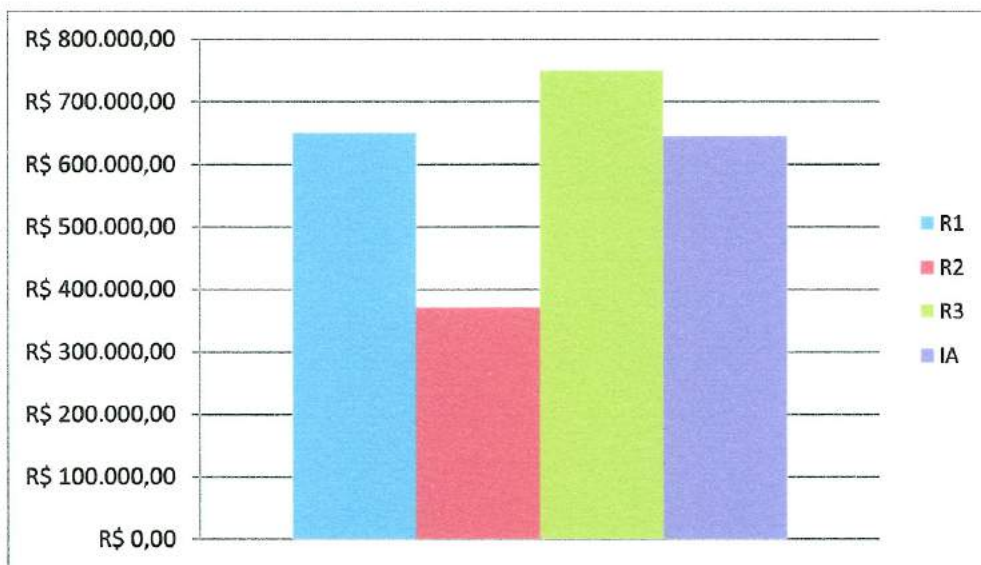
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$716.233,74 (Setecentos e Dezessis mil, duzentos e trinta e três reais e setenta e quatro centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTINS DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2021 às 15:26, sob o número WSRP217036654811. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039616-61.2015.8.26.0576 e código 720CB65.

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



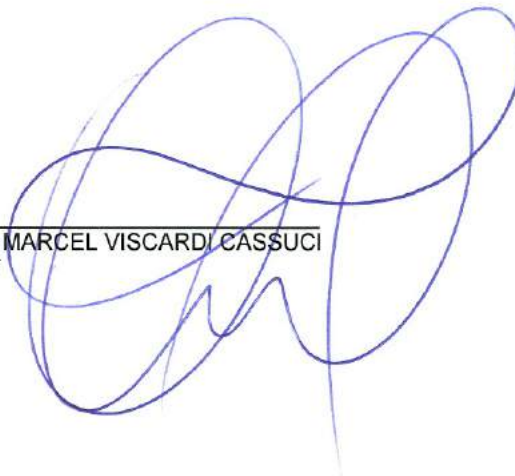
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ASSINATURA

São José do Rio Preto, 12 de julho de 2021

Corretor avaliador: **MARCEL VISCARDI CASSUCI**
CRECISP nº118.399-F
CNAI: 011652



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. 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 em 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

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

18. CURRÍCULO

18.1 - MARCEL VISCARDI

CASSUCI

CRECI/SP:118.399

CNAI: 011652

Dados Pessoais

CPF:

181.4996358-10

Endereço: Rua Capitão Neves

nº2583 Bairro: Centro

Cidade: Mirassol Estado: SP

Telefone : (17)98149-1000

E-mail: marcel.cassuci@terra.com.br

Formação

-BAICHAREL EM DIREITO - UNIRP RIO PRETO.

-TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - IBRESP - RIO PRETO.

-AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - EBRAE - RIO PRETO.

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

19. ANEXO(S)



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
 ESTADO DE SÃO PAULO
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
 DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA - DAFT
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 1095491/2021

Cadastro: 0301290009
 Contribuinte: AMANDA COSTA DE MELLO
 Endereço: R MANOEL REVERENDO VIDAL - CORONEL, 373 Qd.:14 Lt.:H/P
 Complemento:
 Bairro: ALTO ALEGRE - JD.

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2021, um valor venal de R\$ 114.783,15 (CENTO E QUATORZE MIL, SETECENTOS E OITENTA E TRES REAIS, QUINZE CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	176,00 m²	R\$ 148,40	R\$ 26.118,40
Valor Venal da Construção:	161,37 m²	R\$ 549,45	R\$ 88.664,75

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela internet; no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>)

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 06 de Julho de 2021

Emitida às 10:02:38 do dia 06/07/2021

Código de controle da certidão: 000323,570734.030129.000910.607202.1100511

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2021 *****

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA - DAFT
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 1036493/2021

Cadastro: 0301290000

Contribuinte: AMANDA COSTA DE MELLO

Endereço: R MANOEL REVERENDO VIDAL - CORONEL, 373 Qd.:14 Lt.:1

Complemento:

Bairro: ALTO ALEGRE - JD.

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2021, um valor venal de R\$ 156.849,70 (CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS, SETENTA CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	303,00 m²	R\$ 148,40	R\$ 44.966,20
Valor Venal da Construção:	203,63 m²	R\$ 549,45	R\$ 111.884,50

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 06 de Julho de 2021

Emitida às 10:03:35 do dia 06/07/2021

Código de controle da certidão: 000323.570737.030129.000010.607202.1100608

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2021 *****

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
102.247	01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

São José do Rio Preto - SP CNS nº 11.250-8

02 de maio de 2016

IMÓVEL: EM TERRENO URBANO, SITUADO NA RUA CORONEL MANOEL REVERENDO VIDAL, constituído pelo lote nº 1 e parte do lote nº 2, da quadra 14, do Jardim Alto Alegre, bairro desta cidade, medindo 27,00 metros de frente, do lado esquerdo, de quem dá vista o imóvel, medindo 27,50 metros, confrontando com o lote nº 1, do lado direito, por uma linha quebrada de três dimensões, que a partir do alinhamento da rua mede 11,00 metros, confrontando com o lote nº 2, daí vista à esquerda e mede 16,00 metros, confrontando com parte do lote nº 2, daí vista à direita e mede 16,50 metros, confrontando com os lotes nº 3 e nº 4, e nos fundos mede 11,00 metros, confrontando com o lote nº 5, encerrando a área de 478,50 metros quadrados; contendo o prédio terreno residencial situado na Rua Coronel Manoel Reverendo Vidal, sob nº 373, com área total construída de 99,00 metros quadrados. Cadastro Municipal: 301290009 e 301290000

PROPRIETÁRIA: AMANDA COSTA DE MELLO, RG. 42.182.226-5-SSP-SP, CPF: 295.071.898-41, brasileira, casada, casada sob regime de separação de bens, em 12 de setembro de 2015 (escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 15.943, neste Serviço Registral, com Ricardo Afonso de Mello, RG: 33.843.151-2-SSP-SP, CPF: 228.488.458-05, brasileiro, médico veterinário, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Manoel Reverendo Vidal, nº 373, Jardim Alto Alegre; sendo que, em virtude do regime de bens adotado no casamento, o imóvel desta matrícula, adquirida no estado civil de solteiro, conforme R. 725.048 e R. 1.015.640, pertence exclusivamente a Amanda Costa de Mello.

REGISTROS ANTERIORES: R. 725.048 e R. 1.015.640, de 23 de abril de 2009, deste Serviço Registral.

O OFICIAL

(CRISTIANO VIANA SILVA SANTOS)

Av. 1/102.247, em 02 de maio de 2016.
 Procedo a presente avaliação de objeto, para ficar constando que, de conformidade com os registros R.725.048 e R.1.015.640, de 06 de junho de 2012, pela Cadota de Crédito Bancário nº B20431092-8, emitida nesta cidade, em 25 de maio de 2012, por Terrix Twa Comércio de Confeções Ltda Me (CNPJ 14.609.005/0001-20), com sede nesta cidade, na Rua Coronel Spínola de Castro, nº 2045, compareceu como avalista e hipotecante, AMANDA COSTA DE MELLO, casada com Ricardo Afonso de Mello, já qualificada, que deu o imóvel desta matrícula, em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, para a COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO - SICREDI NOROESTE SP (CNPJ 03.065.945/0001-87), estabelecida nesta cidade, na Avenida Bady Basilio, nº 3567, Centro, para garantia do valor de R\$.300.000,00, que acrescido de juros à taxa efetiva de 22,419735% ao ano (1,7000009% ao mês), calculados de acordo com a Tabela Price, será pago na forma de emissão, em 60 parcelas, iguais e sucessivas de R\$.8.015,08 cada uma, vencendo-se a primeira em 24/06/2012, as demais em igual dia dos meses subsequentes e a última em 24/05/2017. Compareceu ainda como avalista, Alexandre Costa (CPF 272.443.298-54), brasileiro, solteiro, maior, contador, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Tibiryá, nº 2857. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(CEBERTO JOSÉ RIBEIRO)

[Assinatura]

Confirma no verso.

Confirma na próxima ficha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON ACIOLY CORREIA BARRETO, liberado em 23/09/2018 às 15:40.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 102.247

FICHA 02

São José do Rio Preto - SP - CNS nº 11.250.3

28 de julho de 2016

garantia do valor de R\$.133.834,47, que acrescido de juros à taxa efetiva de 31,373450% ao mês, calculados de acordo com a Tabela Price, será pago na forma de emissão, em 60 parcelas, iguais e sucessivas de R\$.4.144,84 cada uma, vencendo-se a primeira em 22/08/2016, as demais em igual dia dos meses subsequentes e a última em 22/07/2021. Comparacen ainda como avalista: Alexandro Costa (CPF: 272.443.798-54), brasileiro, solteiro, maior, diretor financeiro, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Manoel Reverendo Vidal, nº 373, Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

AV6702.247, em 11 de setembro de 2019.

Sob o nº 12508321031664328942198

(Pm. 316.043 - 02 de setembro de 2019)

Pela certidão datada de 30 de agosto de 2019, expedida conforme disposto no artigo 837 do CPC, oriunda do 3º Ofício Civil desta cidade e comarca, extraída dos autos da Ação de Execução Civil - processo nº 10396166120150260576 - protocolo de produção em linha: F13009284414 - em que figura como executante **PRAÇASHOPPING EXPOSIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 01.872.104/0001-41, e como executados **ALEXANDRO COSTA**, CPF nº 272.443.798-54; e **AMANDA COSTA DE MELLO**, CPF nº 296.071.398-41; procedo a presente avaliação para ficar constando que, 50% do imóvel desta matrícula, foi penhorado, para a garantia da quantia de R\$.136.944,23, tendo sido nomeado como fiel depositária a precatária executada Amanda Costa de Mello.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(BONILIO LEMOS DE REZENDE)

CERTIFICO, portanto, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 102247, extraída dos autos do ardojo nº 19, parágrafo 1º da lei nº 6.045/73, que aliena dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou gravame, Nada mais. Eu, Hamilton José de Melo, Assessor, emiti esta certidão e conferi a presente certidão (certidão solicitada conforme Protocolo sob nº 272227), São José do Rio Preto, 11 de setembro de 2019.

Christiano Viana de Sá Santos (Oficial Público Carlos Assisino Zucoloni (Oficial Substituto) Allan Wenceslau Silva (Escrivente Autorizado) Edson Lemos de Rezende (Escrivente Autorizado) Adalberto Viana Sanches Santos (Escrivente Autorizado)

Valor total por cobrar:	
Emolumentos	R\$. 1,00
Imposto de Registro	R\$. 0,00
Imposto de Transmissão	R\$. 1,00
Imposto de Selos	R\$. 1,00
Imposto de Sinal	R\$. 2,00
Imposto de Venda	R\$. 1,00
Imposto de Substituição	R\$. 1,00
TOTAL	R\$. 6,00

Emol. do Estado e Taxa Ad. Banc. Juntada paga por venda (incl. o R. n. 2017 de 2008/19) (Res. S.P.A. 473).

Para conferir a procedência deste documento, acesse o site do Ofício de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, em: <http://www.registroimoveis.sp.gov.br>

Selo: 11201832027229762.FY149W



fl. 194

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTINS DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2021 às 15:26, sob o número WSRP21703654811. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039616-61.2015.8.26.0576 e código 720CB65.


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

MATRICULA **102.247** FICHA **01**

Av.2/102.247, em 02 de maio de 2016.
 Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constatado que, de conformidade com as averbações 9.25.848 e 12/5.646, de 13 de janeiro de 2016, pela Certidão expedida em 01 de dezembro de 2015, extratada dos autos de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel - processo nº 1039616-61.2015.8.26.0576, referente a distribuição em 19/10/2013, a 3ª Vava Cível desta cidade e comarca, em que figura como executado PRACASHOPPING EXPOSICOES E PARTICIPACOES LTDA, CNPJ sob nº 01.877.104/0001-41; e como executantes AMANDA COSTA DE MELLO, RG.42.182.090-5-SSP-SP e CPF 296.071.898-41 (proprietária do imóvel), casada com Ricardo Afonso de Mello; e ALEXANDRO COSTA, RG.36.335.698-4-SSP-SP e CPF 272.443.798-54; procedo a presente averbação nos termos do artigo 615-A do C.P.C., para ficar constatado o cumprimento da exceção acima mencionada, tendo como valor da causa R\$ 75.046,63.

(Prot. 283.708 - 25 de abril de 2016)


O ESCRIVENTE AUTORIZADO
(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)

Av.3/102.247, em 02 de maio de 2016.
 Matrícula aberta a requerimento da proprietária, assinada nesta cidade, em 10 de fevereiro de 2016.

(Prot. 283.708 - 25 de abril de 2016)


O ESCRIVENTE AUTORIZADO
(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)

Av.4/102.247, em 28 de julho de 2016.
 Pela Cédula de Crédito Bancário nº B60433050-0, emitida nesta cidade, em 22 de junho de 2016, e à vista da certidão simplificada obtida em 26 de julho de 2016, no endereço eletrônico da Junta Comercial do Estado de São Paulo, processo a presente averbação, para ficar constatado a alteração da denominação social da credora hipotecária, Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Noroeste do Estado de São Paulo - Scredí Noroeste SP, qualificada na Av.1/102.247, para COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO DO NOROESTE DO ESTADO DE SAO PAULO - Scredí NOROESTE SP.

(Prot. 285.847 - 21 de julho de 2016)


O ESCRIVENTE AUTORIZADO
(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

R.5/102.247, em 28 de julho de 2016.
 Pela Cédula de Crédito Bancário nº B60433050-0, emitida nesta cidade, em 22 de junho de 2016, por Terrix Two Comércio de Confecções Ltda ME (CNPJ 14.609.005/0001-20), com sede nesta cidade, na Rua Coronel Spínola de Castro, nº 2945, compareceu como avaliada e hipotecante, AMANDA COSTA DE MELO, casada com Ricardo Afonso de Mello, já qualificados, que deu a imóvel desta matrícula, em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros, para a COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO DO NOROESTE DO ESTADO DE SAO PAULO - Scredí NOROESTE SP (CNPJ 03.065.046/0001-87), estabelecida nesta cidade, na Avenida Bady Bassitt, nº 3567, 2º pavimento, para

(Prot. 285.847 - 21 de julho de 2016)

Continua na próxima ficha.

fs. 103

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON AZCIVELY CORREA DA PRETO, liberado nos autos em 25/09/2019 às 15:19.

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - JULHO 2021

Foto 01 - Imóvel Avaliando (IA) - Frente



ENDEREÇO

Rua Coronel Manoel Reverendo Vidal – 373 – CEP 15054-415
Jardim Alto Alegre – São José do Rio Preto – SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	6
10. FONTES DE PESQUISA	7
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	10
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	10
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	11
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	12
15. CONCLUSÃO	13
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	15
17. ABREVIATURAS	16
18. CURRÍCULO(S)	16
19. ANEXO(S)	19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Praça Shopping Exposições e Participações LTDA. - CNPJ: 01.877.104/0001-41
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 08 de julho de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 07 de julho de 2021
- 1.4 - Finalidade: Determinar Valor de Mercado do Imóvel Avaliando.
- 1.5 - Objetivo: Avaliação Mercadológica
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 25 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 104367 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 20011 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, 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 - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula 102.247 junto ao Segundo Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - A pedido do solicitante o imóvel avaliando foi vistoriado somente por fora, não podendo adentrar.

4.2 - Aparece bem conservado, construído em alvenaria, edificado em dois terrenos, Possui 365 metros quadrados de área construída e 478.50 metros quadrados de terreno, conforme documentação anexa.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O IA tem como características em seu logradouro e circunvizinhanças, rua pavimentada, energia elétrica, água e esgoto, acesso a internet e telefonia móvel e celular, situado em bairro misto, residencial/comercial. Este caracterizado como bairro de classe média.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região possui toda a infra-estrutura, Fácil acesso a avenidas e a BR 153. Possui nas proximidades do IA, comercios de variados como mercados, farmácias, postos de abastecimentos, e colégios.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Imóvel Avaliando (IA) - Frente



Foto 03 - Foto Google - Aérea da região

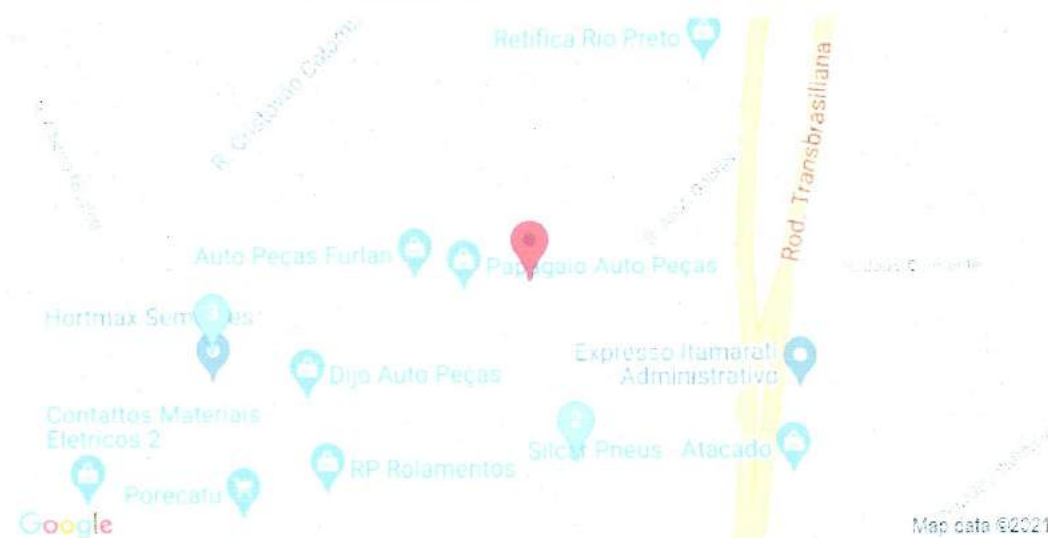


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Selma Sumaia - Corretora

R₁ – Valor R\$ 495.000,00 – Imóvel de alvenaria, bem conservado com 260 metros quadrados de área construída em um terreno de 360 metros quadrados, com 260,00 m². Custo por m² R\$ 1.903,85 (mil e novecentos e três reais e oitenta e cinco centavos)

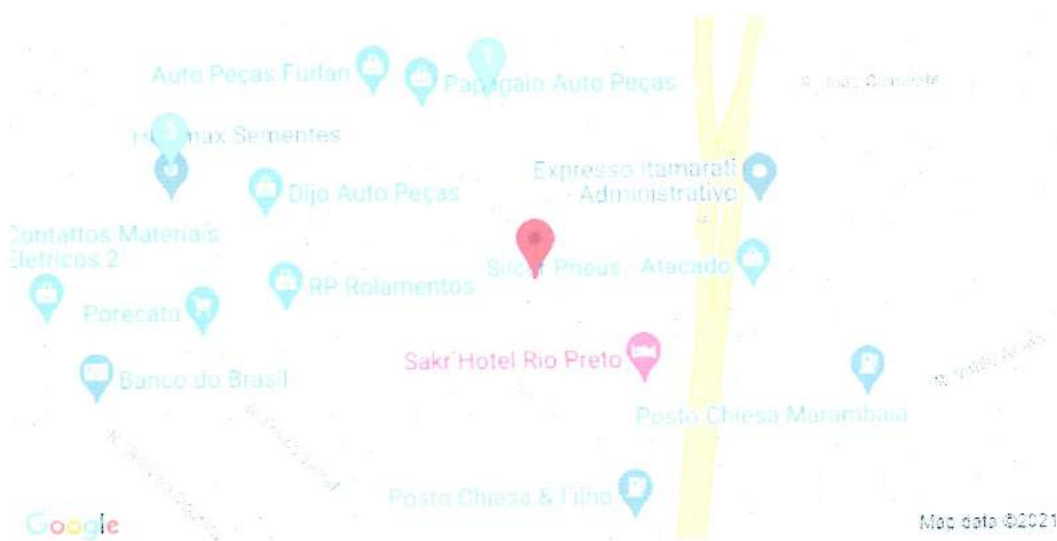


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Compacto

R₂ – Valor R\$ 510.000,00 – Imóvel em alvenaria, bem conservado, possui três quartos, sendo um tipo suite, WC social, sala dois ambientes, cozinha área de serviço, varanda e piscina. duas vagas de garagem coberta. 360 metros quadrados de terreno e 220 metros quadrados de área construída. com 220.00 m². Custo por m² R\$ 2.318,18 (dois mil e trezentos e dezoito reais e dezoito centavos)

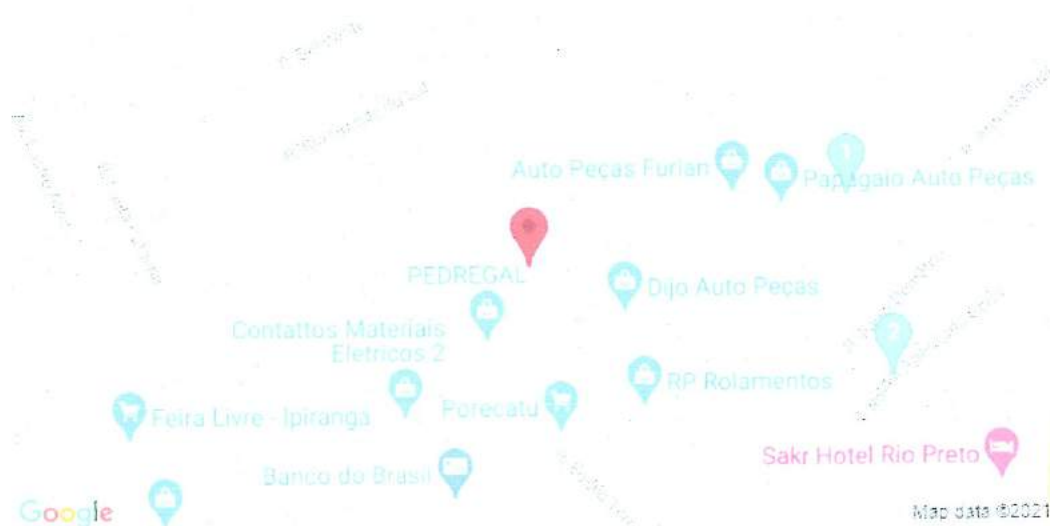


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: imobiliária Magnum

R₃ – Valor R\$ 650.000,00 – Imóvel em alvenaria, contendo três quartos sendo um tipo suite, sala três ambiente, lavabo, cozinha, varanda, área de serviço, edícula. Três vagas de garagem. aparentemente bem conservado. com 302.00 m². Custo por m² R\$ 2.152,32 (dois mil e cento e cinquenta e dois reais e trinta e dois centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - 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.

11.2 - 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.

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICAConforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011**13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 495.000,00	260,00
2	R\$ 510.000,00	220,00
3	R\$ 650.000,00	302,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 551.666,67	260,67

VM = R\$ 2.116,37

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 2.116,37	365.00 m ²	R\$ 772.474,42

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão crescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Coronel Manoel Reverendo Vidal - 373, Município de São José do Rio Preto – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15. CONCLUSÃO

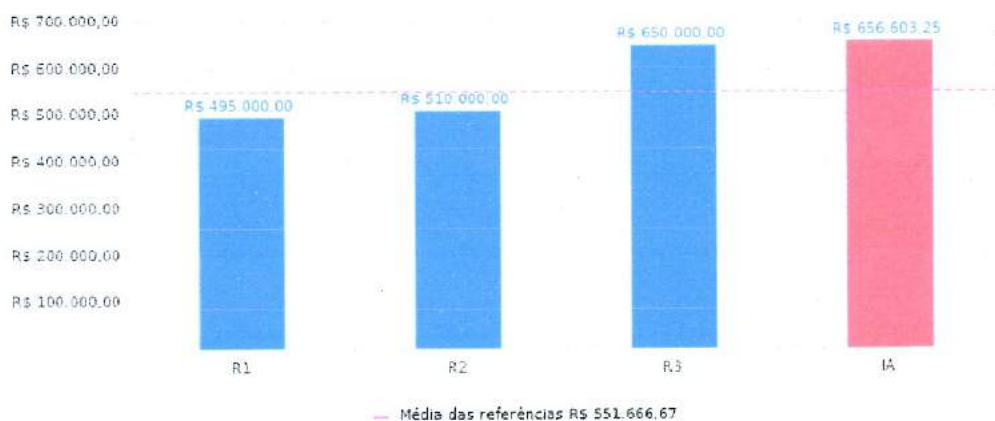
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.798,91	365,00	R\$ 656.603,25

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 656.603,25 (Seissentos e cinquenta e sies mil, seissentos e três reais e vinte e cinco centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO




PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São José do Rio Preto, 08 de julho de 2021



Corretor avaliador: MARCOS LIMA MUNHOZ
CRECISP nº 104.367-F CNAI 20011

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. 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 em 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

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - MARCOS LIMA MUNHOZ

CRECISP 104367

CNAI 20011

Dados Pessoais

CPF: 098.243.228-33

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Endereço: Rua Francisco Antônio dos Santos

Bairro: Jardim Panorama

Cidade: São José do Rio Preto

Estado: SP

Telefone 1: Telefone 2: (17) 98182-6630

E-mail: limamunhoz@creci.org.br

Formação

-ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS - FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DE
VOTUPORANGA.

-TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CEMAD - ANDRADINA.

-AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - PROECCI - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO -
SP.

Experiência

REPRESENTANTE COMERCIAL NO RAMO MOVELEIRO

1986 A 1994

CONSULTOR DE VENDAS - CONSÓRCIO FINAMA

1994 A 1999

SUPERVISOR DE VENDAS - CONSÓRCIO NACIONAL HONDA

2000 A 2005

REPRESENTANTE COMERCIAL NO RAMO DE MATERIAIS P/ CONST.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2006 A 2009

SUPERVISOR DE VENDAS - RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

2009 A 2010

COORDENADOR REGIONAL DE VENDAS - RODOBENS NEG. IMOB.

2010 A 2012

GERENTE DE VENDAS - ROSAN IMÓVEIS

2012 A 2016

SÓCIO PROPRIETÁRIO - MIRASSOL IMOVEIS

2016 A 2019

PROPRIETÁRIO - DA AVIMOB

2019 ATÉ O MOMENTO.

Informações Complementares

-TÉCNICAS AVANÇADAS DE VENDAS - RODOBENS

-SIMPÓSIO DE VENDAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - RODOBENS

-MERCADO IMOBILIÁRIO E SUAS VERTENTES - RODOBENS

-AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PROECCI

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

19. ANEXO(S)



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
 ESTADO DE SÃO PAULO
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
 DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA – DAFT
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 1095491/2021

Cadastro: 0301290009
Contribuinte: AMANDA COSTA DE MELLO
Endereço: R MANOEL REVERENDO VIDAL - CORONEL, 373 Qd.:14 Lt.:H/P
Complemento:
Bairro: ALTO ALEGRE - JD.

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2021, um valor venal de R\$ 114.783,15 (CIENTO E QUATORZE MIL, SETECENTOS E OITENTA E TRES REAIS, QUINZE CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	176,00 m ²	R\$ 148,40	R\$ 26.118,40
Valor Venal da Construção:	161,37 m ²	R\$ 549,45	R\$ 88.664,75

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 06 de Julho de 2021

Emitida às 10:02:38 do dia 06/07/2021
 Código de controle da certidão: 000323.570734.030129.000910.607202.1100511
 Certidão emitida gratuitamente.
 Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

*** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2021 ***

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



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
 ESTADO DE SÃO PAULO
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
 DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA – DAFT
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 1095493/2021

Cadastro: 0301290000
Contribuinte: AMANDA COSTA DE MELLO
Endereço: R MANOEL REVERENDO VIDAL - CORONEL, 373 Qd.:14 Lt.:1
Complemento:
Bairro: ALTO ALEGRE - JD.

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2021, um valor venal de R\$ 156.849,70 (CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS, SETENTA CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	303,00 m ²	R\$ 148,40	R\$ 44.965,20
Valor Venal da Construção:	203,63 m ²	R\$ 549,45	R\$ 111.884,50

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 06 de Julho de 2021

Emitida às 10:03:35 do dia 06/07/2021

Código de controle da certidão: 000323.570737.030129.000010.607202.1100608

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

*** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2021 ***

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto - SP CNS n.º 11.250-8

02 de maio de 2016

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

102.247

FICHA

01

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, SITUADO NA RUA CORONEL MANOEL REVERENDO VIDAL, consultado pelo lote "1" e parte do lote "H", da quadra 14, do Jardim Alto Alegre, bairro desta cidade, medindo 27,00 metros de frente; do lado esquerdo, de quem da cidade via olha para o imóvel, mede 27,50 metros, confrontando com o lote "1"; do lado direito, por uma linha quebrada de três dimensões, que a partir do alinhamento da rua mede 11,00 metros, confrontando com parte do lote "1"; daí vir à esquerda e mede 16,00 metros, confrontando com o lote "C"; daí vir à direita e mede 16,50 metros, confrontando com os lotes "G" e "P"; e nos fundos mede 11,00 metros, confrontando com o lote "C", encerrando a área de 478,50 metros quadrados; contendo o prédio térreo residencial situado na Rua Coronel Manoel Reverendo Vidal, sob nº 373, com área total construída de 99,00 metros quadradas.
Cadastrro Municipal: 301290009 e 301290000

PROPRIETÁRIA: AMANDA COSTA DE MELLO, RG.42.182.920-5-SSP-SP, CPF.296.071.898-41, brasileira, contadora, casada sob regime de separação de bens; em 12 de setembro de 2015 (escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 13.643, neste Serviço Registral), com Ricardo Afonso de Mello, RG.33.843.151-2-SSP-SP, CPF.228.488.458-05, brasileiro, médico veterinário, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Manoel Reverendo Vidal, nº 373, Jardim Alto Alegre; sendo que, em virtude do regime de bens adotado no casamento, o imóvel desta matrícula, adquirida no estado civil de solteiro, conforme R.725.048 e R.1065.640, pertence exclusivamente a Amanda Costa de Mello.

REGISTROS ANTERIORES: R.725.048 e R.1065.640, de 23 de abril de 2009, deste Serviço Registral.

O OFICIAL

[Assinatura]

(CRISTIANO VLANA SILVEIRA SANTOS)

Av.1/102.247, em 02 de maio de 2016.
Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que, de conformidade com os registros 8/25.048 e 11/5.640, de 06 de junho de 2012, pela Cédula de Crédito Bancário nº B20431092-8, emitida nesta cidade, em 25 de maio de 2012, por Terris Two Comércio de Confecções Ltda Me (CNPJ 14.609.005/0001-20), com sede nesta cidade, na Rua Coronel Spínola de Castro, nº 2945, supratitula como avalista e hipotecante, AMANDA COSTA DE MELLO casada com Ricardo Afonso de Mello, já qualificada, que deu o imóvel desta matrícula, em HYPOTECA DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, para a COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO - SICREDI NOROESTE SP (CNPJ 03.005.046/0001-87), estabelecida nesta cidade, na Avenida Bady Bassitt, nº 3567, Centro, para garantia do valor de R\$ 300.000,00, que acrescido de juros à taxa efetiva de 22,419735% ao ano (1,700000% ao mês), calculados de acordo com a Tabela Price, será pago na praça de emissão, em 60 parcelas, iguais e sucessivas de R\$ 8.015,08 cada uma, vencendo-se a primeira em 24/06/2012, as demais em igual dia dos meses subsequentes e a última em 24/05/2017. Camarguesu atada como avalista, Alexandre Costa (CPF 272.443.798-54), brasileiro, solteiro, maior, contador, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Jorge Thiériá, nº 2857. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

[Assinatura]

(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.

ste documento e cópia do original, assinado digitalmente por EDSON APOLIO CORREA BARRETO, liberado em 26/06/2019 às 15:10.

fls. 192

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto - SP CNS n.º 11.250-8

28 de julho de 2016

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

102.247

FICHA

02

garantia do valor de R\$.133.854,47, que acrescido de juros à taxa efetiva de 31,3734509% ao ano (2,3000009% ao mês), calculados de acordo com a Tabela Price, será pago na praça de emissão, em 60 parcelas, iguais e sucessivas de R\$.4.144,84 cada uma, vencendo-se a primeira em 22/08/2016, as demais em igual dia dos meses subsequentes e a última em 22/07/2021. Compareceu ainda como avalista, Alexandre Costa (CPF 272.443.798-54), brasileiro, solteiro, maior, diretor financeiro, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Manoel Reverendo Vidal, nº 373. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

[Assinatura]

(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

AV.6/102.247, em 11 de setembro de 2019. Sem digital.1125083210316403859-2109F
Pela certidão datada de 30 de agosto de 2019, expedida conforme disposto no artigo 837 do CPC, oriunda do 3º Ofício Civil desta cidade e comarca, extraída dos autos da Ação de Execução Civil - processo nº 10396166120158260576 - protocolo de penhora online: PH000284414 - em que figura como exequente PRACASHOPPING EXPOSIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 01.877.104/0001-41, e como executados ALEXANDRO COSTA, CPF nº 272.443.798-54, e AMANDA COSTA DE MELLO, CPF nº 296.071.898-41, procedo a presente averbação para ficar constando que, 50% da imóvel desta matrícula, foi PENHORADO, para a garantia da quarta da quantia de R\$.136.944,25 tendo sido nomeado como fiel depositária a própria executada Amanda Costa de Mello.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

[Assinatura]

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

CERTIFICO finalmente, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 102247, extraída dos termos do artigo nº 19, parágrafo 1º da lei nº 8.015/73, que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão. Nada mais. Eu, Hamilton José de Melo, Auxiliar, extraí dos arquivos e confiro a presente certidão (certidão solicitada conforme Protocolo sob nº 272.737), São José do Rio Preto, 11 de setembro de 2019

Crispiano Viana Silveira Santos (Oficial) Flavio Carlos Azeiteiro Zucenas (Oficial Substituto) Alton Wanderlau Silva (Escrivente Autorizado) Rômulo Lemos de Rezende (Escrivente Autorizado) Adalberto Viana Silveira Santos (Escrivente Autorizado)

Valor devido em Contas

Empreiteiras	R\$ 30,00
Cartões	R\$ 0,00
Sec. Fazenda	R\$ 0,00
Sinistro	R\$ 1,00
Imp. Jus. pt.	R\$ 2,00
M.F.	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 33,00

Emp. de Estado e Trib. Ap. Sim.
Juntar pagar por venda final C.T. n.
1109 de 2008/7 e Rec. S.P.A. 674.

Para conferir a procedência deste documento relate o número do Cade impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://reidigitalapp.jus.br>

SP-16-1125083200277792L-P05-10W






fls. 194

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON ACCIOLY CORREIA, D.A.F.RETO, liberado nos autos em 25/09/2019 às 15:10.

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

fls. 193

MATRÍCULA 102.247	FICHA 01	<p>Av.2/102.247, em 02 de maio de 2016. Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que, de conformidade com as averbações 9/25.048 e 12/5.640, de 13 de janeiro de 2016, pela Certidão expedida em 01 de dezembro de 2.015, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel - processo nº 1039616-61.2015.8.26.0576, referente a distribuição em 19/10/2015, a 3ª Vara Cível desta cidade e comarca, em que figura como exequente PRACASHOPPING EXPOSIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ sob nº 01.877.104/0001-41; e como executados AMANDA COSTA DE MELLO, RG.42.182.090-5-SSP-SP e CPF.296.071.898-41 (proprietária do imóvel), casada com Ricardo Afonso de Mello; e ALEXANDRO COSTA, RG.30.335.698-4-SSP-SP e CPF.272.443.798-54; procedo a presente averbação nos termos do artigo 615-A do C.P.C., para ficar constando o ajuntamento da execução acima mencionada, tendo como valor da causa R\$.75.046,63.</p> <p style="text-align: right;"> (EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)</p> <p style="text-align: center;">O ESCRIVENTE AUTORIZADO</p>
		<p>Av.3/102.247, em 02 de maio de 2016. Matrícula aberta a requerimento da proprietária, assinado nesta cidade, em 10 de fevereiro de 2016.</p> <p style="text-align: right;"> (EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)</p> <p style="text-align: center;">O ESCRIVENTE AUTORIZADO</p>
		<p>Av.4/102.247, em 28 de julho de 2016. Pela Cédula de Crédito Bancário nº B60433050-0, emitida nesta cidade, em 22 de junho do 2016, e à vista da certidão simplificada obtida em 26 de julho de 2016, no endereço eletrônico da Junta Comercial do Estado de São Paulo, procedo a presente averbação, para ficar constando a alteração da denominação social da credora hipotecária, Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Noroeste do Estado de São Paulo - Sicredi Noroeste SP, qualificada na Av.1/102.247, para COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DO NOROESTE DO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO - SICREDI NOROESTE SP.</p> <p style="text-align: right;"> (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)</p> <p style="text-align: center;">O ESCRIVENTE AUTORIZADO</p>
		<p>R.5/102.247, em 28 de julho de 2016. Pela Cédula de Crédito Bancário nº B60433050-0, emitida nesta cidade, em 22 de junho de 2016, por Terrix Two Comércio de Confecções Ltda ME (CNPJ 14.609.005/0001-20), com sede nesta cidade, na Rua Coronel Spinola de Castro, nº 2945, compareceu como avalista e hipotecante, AMANDA COSTA DE MELLO, casada com Ricardo Afonso de Mello, já qualificados, que deu o imóvel desta matrícula, em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros, para a COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO - SICREDI NOROESTE SP (CNPJ 03.065.046/0001-87), estabelecida nesta cidade, na Avenida Bady Bassitt, nº 5567, 2º pavimento, para</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 02</p>

Continua na próxima ficha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON ACCIOLY CORREA SAPPRETO, liberado nos autos em 25/09/2019 às 15:10.