

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA – PTAM.**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO LOTE 01, QUADRA AAE, CONDOMÍNIO COSTA DO SOL, BERTIOGA, SP.

1. PRELIMINARES

Solicitante	COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB UNIÃO SUDESTE, CNPJ nº: 07.946.216/0001-93, Av. Dom Pedro II, nº 394, Jardim - Santo André, SP. CEP: 09080-000.
--------------------	--

Imóvel	Lote 01, Quadra AAE, Condomínio Costa do Sol, Município de Bertioga, São Paulo.
---------------	--

2. Lote 01, Quadra AAE

2.1. Localização:

2.1.1 O Imóvel em Avaliação está situado no Condomínio Costa do Sol, Portaria "A", Praia de Guaratuba, Município de Bertioga, Lote 01, da Quadra AAE, Zona Mista (Comercial e Residencial), lote de esquina de frente para a Rua AAE.

2.2. Do imóvel:

2.2.1. Descrição de acordo com a Matrícula 43.197 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, que assim se descreve: Um Lote de Terreno, sob o nº 01, da Quadra AAE, situado na área verde, loteamento denominado Costa do Sol, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, medindo: 50,23m em curva de frente, 26,72m de um lado, 30,50m de outro lado e 13.03m nos fundos, encerrando uma área de 900,38m², confrontando pela frente

com a mencionada área, de um lado com a Rua AAE, de outro lado com o Lote 02 e nos fundos faz frente para a Praça AAE.

2.2.2. O Lote 01, da Quadra AAE está cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertioga sob o nº de Inscrição 98.003.025.000.

2.2.3. No IPTU tem o lançamento de uma área de terreno de 904,38m².

2.3. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E DA REGIÃO

2.3.1. O Imóvel em Avaliação (IA), faz frente para a Rua AAE, do Condomínio Costa do Sol, tem toda a infraestrutura, tais como calçamento da rua, guia, sarjeta, energia elétrica, telefonia, internet banda larga, iluminação, água potável e esgoto sanitário.

2.3.2. Na Quadra AAE, do Condomínio Costa do Sol, é uma zona mista de comércios e residências, Costa do Sol Praia Hotel, Escola Municipal José Carlos Buzinaro, Creche NEIM Guaratuba, mercados e outros comércios.

2.3.3. O imóvel objeto de avaliação está situado na Zona de Reabilitação Central (ZRC).

2.3.4. A região do Condomínio Costa do Sol, Praia de Guaratuba, Município de Bertioga, onde situa o Imóvel em Avaliação (IA), tem uma predominância de uso residencial, mas tem muitos comércios e prestadores de serviço.

2.3.5. O Imóvel em Avaliação (IA) está distante a 500m da praia, na Quadra A que é de uso misto tem o Costa do Sol Hotel, Escola Municipal José Carlos Buzinaro, Creche NEIM Guaratuba, dois Mercados, pousadas, e outros prestadores de Serviço

2.3.6. O IA Lote 01 da Quadra AAE, distante em linha reta 0,15Km da Escola Municipal José Carlos Buzinaro; 0,22Km da Creche NEIM Guaratuba; 0,52Km do Costa do Sol Hotel; 0,20Km da Capela Nossa Senhora Rainha dos Anjos; 0,32 da Portaria "A" do Condomínio Costa do Sol; 1,89Km na Imobiliária Nita Imóveis; 5,74Km da Bomba da Petrobrás; 5,74Km do Restaurante Vila das Ostras; 9,47Km da Concreteira Polimix; 10,30Km do Posto de Combustível; 13,00Km da Portaria do Riviera de São Lourenço; 1,21Km da Ponto do Rio Gua-

2.4. Valoração do Imóvel:

2.4.1. Conforme pesquisa junto ao mercado imobiliário e, ainda, considerando a infraestrutura existente na região e no local,

considerando ainda o seu zoneamento e a classificação viária, obtém-se, o valor de avaliação do Lote 01, Quadra AAE, com área de terreno de 900,38m², de **R\$1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais)**.

3. DO CRITÉRIO DA AVALIAÇÃO

3.1. O critério para obtenção do valor da avaliação foi o sistema comparativo com as ofertas de valores de mercado da região, consultando imobiliárias, portais imobiliários e Corretores de Imóveis que atuam no Condomínio Costa do Sol, em especial o Bruno Gomes da Nita Imóveis, considerando a localização do imóvel, o seu zoneamento e o seu entorno.

4. VALIDADE DO PARECER TÉCNICO

4.1. A validade deste parecer técnico é de 30 (trinta) dias.

5. DOS AVALIADORES

5.1. O presente Parecer Técnico de Avaliação, vai assinado pelos avaliadores subscritores, Celino Rodrigues Coelho, inscrito no CRECISP sob o nº 44.778-F e no CNAI nº 21.308 e Carlos Alberto Galvão, inscrito no CRECISP sob o nº 38.687 e no CNAI sob o nº 21.407, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

6. DA COMPETÊNCIA

6.1. A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o Parecer Técnico de Avaliação, 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.

6.2. 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.

7. CONCLUSÃO

7.1. Para que produza os efeitos a que se destina, nós avaliadores, Celino Rodrigues Coelho, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis e Avaliador, inscrito no CRECISP sob o nº 44.778-F, Cadastro Nacional de Avaliador (CNAI) 21.308 e Carlos Alberto Galvão, brasileiro, casado, corretor de imóveis inscrito no CRECISP sob o n.º 38.687, Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis (CNAI) sob nº 20.407, são ainda habilitados como Perito Judicial, com escritório na Cidade de Jundiaí, São Paulo, firmamos o presente Parecer Técnico de Avaliação em uma (1) via, digitalmente pelo Gov.br.

Jundiaí, 06 de agosto de 2.026.

Documento assinado digitalmente
 CELINO RODRIGUES COELHO
Data: 06/08/2026 19:25:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CELINO RODRIGUES COELHO
Corretor de Imóveis e Avaliador
CRECISP 44.778-F e CNAI 21.308

Documento assinado digitalmente
 CARLOS ALBERTO GALVAO
Data: 06/08/2026 18:50:05-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CARLOS ALBERTO GALVÃO
Corretor de Imóveis e Avaliador
Creci n.º 38.687/SP
CNAI nº 20.407.

8. ANEXOS

8.1. Matrícula 43.197 do 1º ORIS do IA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM 111443.2.0043197-36	
do Sistema de Registro		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA		COMARCA DE SANTOS	
43.197	FICHA 001	Santos, 02 de abril	de 1996

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, sob nº.01, da quadra AAE situado na área verde, no loteamento denominado "COSTA DO SOL", no perímetro urbano do Município de Bertiooga, desta Comarca, medindo: 50,23 metros em curva de frente, 26,72 metros de um lado, 30,50 metros de outro lado e 13,03 metros nos fundos, encerrando a área de 900,38m², confrontando pela frente com a mencionada área, de um lado com a Rua AAE, de outro lado com o lote 02 e nos fundos faz frente para a praça AAE. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertiooga sob nº.98.003.025.000. PROPRIETÁRIOS: ANTONIO LUIZ LANARI DO VAL, engenheiro e sua mulher MARIA TEREZA LANARI DO VAL, do lar, inscritos no CPF.002.195.098-91; AMARO LANARI DO VAL, advogado e sua mulher GISELLA AUROUX DA SILVA DO VAL, do lar, inscritos no CPF.001.303.548-72; JOÃO LANARI DO VAL, engenheiro agrônomo e sua mulher MARIA LUCIA CARVALHO DO VAL, do lar, inscritos no CPF.404.973.638-63; FÁBIO LANARI DO VAL, engenheiro e sua mulher HELENA OLIVEIRA DO VAL, do lar, inscritos no CPF.003.126.068-34, todos residentes e domiciliados em São Paulo-Capital; SYLVIO LANARI DO VAL, agricultor e sua mulher ELVIRA LANARI DO VAL, do lar, inscritos no CPF.152.199.438-72, residentes e domiciliados em Ribeirão Preto-SP, todos casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77; MARIA TEREZA DO VAL, divorciada, secretária, CPF.005.389.658-00; CÁSSIO LANARI DO VAL, viúvo, engenheiro, CPF.058.863.768-87 e JOÃO GOMES DO VAL e sua mulher MARIA AUGUSTA LANARI DO VAL, proprietários, inscritos no CPF.025.974.208-25, os últimos residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, todos brasileiros. MATRÍCULA ANTERIOR: 810 de 06.04.78. Loteamento registrado sob nº.2 na mencionada matrícula. O Oficial, *[assinatura]*.

R.1/43.197. Santos, 03 de abril de 1.996. Por Escritura de Venda e Compra de 25 de outubro de 1.986, das Notas do 14º Tabelião de São Paulo-SP no livro nº 1.172, às fls.39 e Escritura de Retificação e Ratificação de 06 de fevereiro de 1.996, das Notas do 16º Tabelião de São Paulo-SP, no livro nº 1.987, fls.102vº, SERGIO DE OLIVEIRA, brasileiro, médico, CPF.609.439.048-20, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº.6.515/77 com LOURDES MARIN DE OLIVEIRA, domiciliado em São Paulo-SP, adquiriu dos Espólios de JOÃO GOMES DO VAL e sua mulher MARIA AUGUSTA LANARI DO VAL, inscritos no CPF.025.974.208-25, Espólio de CÁSSIO LANARI DO VAL, CPF.058.863.768-87, autorizados por Alvarás Judiciais mencionados no título e dos demais proprietários, retro nomeados e qualificados, pelo preço de R\$.71.950,80, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, *[assinatura]*.

R.2/43.197. Santos, 30 de outubro de 1.997. Por Escritura de Venda e Compra de 08 de outubro de 1.997, das Notas do 16º Serviço Notarial- (continuação no verso)

SOLICITADO POR: DANIELA AGOSTINHO - CPF/CNPJ: ***.183.048-** DATA: 06/08/2026 16:00:22

onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro

MATRÍCULA

FICHA

43.197

001

VERSO

de São Paulo-SP, no livro nº.2.167, fls.084v, CARLOS GOMES GARCIA, CPF.667.384.318-72 e MARIA MADALENA LISBOA, CPF.532.756.598-04, brasileiros, solteiros, analistas de sistema, domiciliados em Guarulhos-SP, adquiriram dos proprietários SERGIO DE OLIVEIRA, retro qualificado e sua mulher LOURDES MARIN DE OLIVEIRA, brasileira, do lar, CPF.609.439.048-20(dependente), domiciliada em São Paulo-SP, pelo preço de R\$44.000,00 (incluindo outro imóvel), o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, *[assinatura]*

R.3/43.197. Santos, 21 de agosto de 1.998. Por Escritura de Venda e Compra, 10 de agosto de 1.998, do Cartório de Registro Civil e Anexos do Município de Bertioxa, desta Comarca, no livro nº. 0085, às fls.051/054, ADHMAR HERALDO ALVES, aposentado, CPF.027.017.238-68, casado no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº.6.515/77, com NEIDE CUNHA ALVES, cabeleireira, CPF.082.704.998-76, brasileiros, domiciliado em São Paulo-SP., adquiriu dos proprietários CARLOS GOMES GARCIA e MARIA MADALENA LISBOA, já qualificados, pelo preço de R\$24.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, *[assinatura]*

R.4/43.197. Santos. 15 de maio de 2.012. Por Escritura de Venda e Compra, de 23 de abril de 2.012, do 21º Tabelião de Notas de São Paulo-SP., no livro nº.3.340, às fls.137/140, ELISABETE APARECIDA DA SILVA, brasileira, separada judicialmente, gerente, CPF.124.383.058-19, domiciliada em Ribeirão Pires-SP., adquiriu dos proprietários ADHMAR HERALDO ALVES e sua mulher NEIDE CUNHA ALVES, já qualificados, pelo preço de R\$169.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, *[assinatura]*

R.5/43.197. Santos. 04 de outubro de 2.016. Por Escritura de Venda e Compra, de 30 de agosto de 2.016, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Ribeirão Pires-SP., no livro nº.270, às fls.163/166, SERGIO JOSÉ DA SILVA, brasileiro, solteiro, professor, CPF.022.585.858-48, domiciliado em São Paulo-SP., adquiriu da proprietária ELISABETE APARECIDA DA SILVA, do lar, já qualificada, pelo preço de R\$74.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, *[assinatura]*

R.6/43.197. Santos, 28 de setembro de 2.017. Por Escritura de Compra e Venda, de 13 de setembro de 2.017, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Ribeirão Pires-SP., no livro nº.292, às fls.47/52, ELISABETE APARECIDA DA SILVA, brasileira, separada
(continua na ficha 002)

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRÍCULA
43.197

FICHA
002

28 de setembro de 2017
Santos, de setembro de 2017

Judicialmente, do lar, CPF.124.383.058-19, domiciliada em Ribeirão Pires-SP., adquiriu do proprietário SERGIO JOSE DA SILVA, já qualificado, pelo preço de R\$.79.000,00 o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, *João*

R.7/43.197. Santos, 19 de julho de 2.018. Por Escritura de Compra e Venda, de 27 de junho de 2.018, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Ribeirão Pires-SP., no livro nº.303, às fls.249/254, TECMMI - TECNOLOGIA EM MANUTENÇÃO E MONTAGEM INDUSTRIAL - EIRELI, CNPJ.25.248.768/0001-00, com sede em Ribeirão Pires-SP., adquiriu da proprietária ELISABETE APARECIDA DA SILVA, empresária, já qualificada, pelo preço de R\$.80.000,00 o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, *João*

R.8/43.197. Santos, 21 de julho de 2.021. Por Cédula de Crédito Bancário - CCB - Empréstimo, emitida em Santo André-SP., aos 29 de junho de 2.021, por TECMMI - TECNOLOGIA EM MANUTENÇÃO E MONTAGEM INDUSTRIAL EIRELI, já qualificada, em favor da COOPERATIVA DE CREDITO MOTUO DOS MICROS E PEQUENOS EMPRESARIOS E MICROEMPREENDEDORES DO GRANDE ABC, CNPJ.07.946.218/0001-93, com sede em São Paulo-SP., no valor de R\$.408.416,97. Características da Operação de Crédito: Natureza: Empréstimos - Capital de Giro. Valor Contratado: R\$.408.416,97. Forma de Disponibilização do Crédito: Conta Corrente - Banco: 756 - Agência: 4409 - Conta: 38482. Forma de Pagamento do Crédito: Débito Automático - Banco: 756 - Agência: 4409 - Conta: 38482. Número de Parcelas: 60 parcelas, no valor individual de R\$.13.806,54 cada. Periodicidade de Pagamento: Mensal. Data de Vencimento da Primeira Parcela: 02/08/2021. Forma de Pagamento das Despesas: Débito na Conta: 38482. Data Vencimento da Operação: 01/07/2026. Praça e Local de Pagamento: Santo André-SP. Encargos Financeiros: Taxa de Juros Remuneratórios: 2,49% a.m. Juros de Mora: 1,00% a.m. Sistema de Amortização: Tabela Price. CET: 2,58% a.m. e 36,34% a.a. Informações Complementares CET: Valor Total Devido: R\$.408.416,97. Valor Liberado: R\$.400.000,00 (97,94%). Total de Despesas: R\$.8.416,97 (2,06%), sendo: Tarifas: R\$.1.000,00 (0,24%) IOF + IOF Adicional: R\$.7.416,97 (1,82%). **GARANTIAS: Alienação Fiduciária** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da emitente TECMMI - TECNOLOGIA EM MANUTENÇÃO E MONTAGEM INDUSTRIAL EIRELI, já qualificada. Comparece também como avalista DONIZETTI RIBEIRO AMANTE, CPF.648.699.898-91. O Oficial, *João*

(continua no verso)

002

43.197

MATRÍCULA

43.197

FICHA

002

CNM 111443.2.0043197-36

Av.9/43.197. Santos, 29 de outubro de 2.024. Procede-se esta averbação nesta matrícula para ficar constando a **indisponibilidade de bens em nome de TECMMI - TECNOLOGIA EM MANUTENÇÃO E MONTAGEM INDUSTRIAL LTDA.**, já qualificada, conforme Protocolo de Indisponibilidade 202408.2613.03536662-IA-061, Processo nº.10008005720235020411, Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2A Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Luis Ricardo Freire Damião, disponibilizado na Central de Indisponibilidade de Bens do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, aos 26 de agosto de 2.024, às 13:41:08 horas, recebido aos 02 de setembro de 2.024, protocolado sob nº.341.368 em 02 de setembro de 2.024. O Oficial

Av.10/43.197. Santos, 18 de maio de 2.026. Por Petição firmada em São Paulo-SP., aos 20 de março de 2.026, foi autorizada a presente averbação para ficar constando o **cancelamento da indisponibilidade objeto da Av.9**, conforme Protocolo de Cancelamento 202604.2308.03536662-MA-545, Emissor da Ordem: Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2A Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Luciana Andrade Faria, disponibilizado na Central de Indisponibilidade de Bens do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, aos 23 de abril de 2.026, às 08:06:16 horas.

Selo Digital: 11144333100000067231926F

2ª Escrevente Substituta,

(Fabiana Rodrigues de Souza Carrenho)

(Prenotação nº 357.111 de 12/05/2026 - AC015211283)

Av.11/43.197. Santos, 05 de agosto de 2.026. Por Petição firmada nesta cidade, aos 08 de maio de 2026, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando a **alteração da razão social** da proprietária TECMMI TECNOLOGIA EM MANUTENÇÃO E MONTAGEM INDUSTRIAL EIRELI, passou a denominar-se **TECMMI TECNOLOGIA EM MANUTENÇÃO E MONTAGEM INDUSTRIAL LTDA.**, conforme previsto no Artigo 41 da Lei nº.14.195, de 26 de agosto de 2021.

Selo Digital: 11144333100000068721626G

Escrevente Autorizada, (Ana Cristina de Assis Andrade)

Av.12/43.197. Santos, 05 de agosto de 2.026. Por Petição objeto da (continua na ficha 003)

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

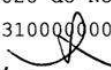
ridigital



CNS 11.144-3

MATRICULA
43.197

FICHA
003

Av.11, corroborada por Certidão, expedida aos 12 de fevereiro de 2026, assinada digitalmente por Valéria Fiori - Supervisor de Serviço do Cartório da 2ª Vara Judicial do Foro de Ribeirão Pires-SP., na qual BANCO BRADESCO S/A, CNPJ.60.746.948/0001-12, move contra TECMMI TECNOLOGIA EM MANUTENÇÃO E MONTAGEM INDUSTRIAL LTDA., já qualificada, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que sobre os direitos do imóvel objeto desta matrícula, consta a presente **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, processo nº.1001044-40.2024.8.26.0505, tendo como valor da causa R\$.991.676,00, que tem seu curso perante a 2ª Vara da Comarca de Ribeirão Pires-SP., nos termos do artigo 828 do Novo Código de Processo Civil Brasileiro. Selo Digital: 111443331000000068721726E. Escrevente Autorizada,  (Ana Cristina de Assis Andrade)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

8.2. Dados do IPTU de Inscrição 98.003.025.000.

PARA USO DO CORREIO 1ª 2ª Comprovante de Não Entrega ☐ ☐ Ausente ☐ ☐ Desconhecido ☐ ☐ Endereço Insuficiente ☐ ☐ Mudou-se ☐ ☐ Não procurado ☐ ☐ Não foi atendido ☐ ☐ Número Inexistente ☐ ☐ Recusou-se a receber ☐ ☐ Outros / Especificar no verso ____/____/____ Data 1ª tentativa Entregador ____/____/____ Data 2ª tentativa Entregador	 PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BERTIOGA RUA LUIZ PEREIRA DE CAMPOS, 901 - CEP 11250-117 - CENTRO - FONE (13) 3319-8000 Secretaria Municipal de Fazenda Notificação de Lançamento de IPTU	CONTRATO ETC/DR/SP X PREFEITURA	
		COMPROVANTE DE ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU - EXERCÍCIO 2026	
		IdFísico 34497	Inscrição do imóvel 98.003.025.000
Destinatário ELISABETE APARECIDA DA SILVA Endereço 09411-260 - MARIO ALEXANDRE GORDO MARTINS, 3 - Empreendimento Bairro VILA MARA Cidade RIBEIRAO PIRES SP Recebedor _____ Recebi em: _____ Rg: _____ Assinatura do Recebedor: _____			

	PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BERTIOGA RUA LUIZ PEREIRA DE CAMPOS, 901 - CEP 11250-117 - CENTRO - FONE (13) 3319-8000 Secretaria Municipal de Fazenda		I.P.T.U. Exercício 2026					
			Emissão 2º Via					
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU			Data de Emissão: 06/08/2026					
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 98.003.025.000 IdFísico 34497 Responsável ELISABETE APARECIDA DA SILVA Endereço do Imóvel APROVADA 630, - Bairro COSTA DO SOL Loteamento COSTA DO SOL Quadra AAE Lotes 1 Zoneamento 20 - ZONA COMERCIAL 4 Tipo de Acabamento Tipo de Construção								
<table border="1"> <tr> <td> Terreno Área do Terreno 904,38 Valor m² Terreno 880,38 Fator de Profundidade 0,707 Fator de Testada 0,8623 Fórmula Área do Terreno = Valor m² * Fator de Testada * Fator Profundidade Valor Venal Terreno R\$485.467,70 </td> <td> Construção <table border="1"> <tr> <td> Principal Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00 </td> <td> Dependência Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00 </td> <td> Comum Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00 </td> </tr> </table> Fórmula Área Edificada * Valor m² * Obsolescência Valor Venal Predial R\$0,00 </td> </tr> </table>				Terreno Área do Terreno 904,38 Valor m² Terreno 880,38 Fator de Profundidade 0,707 Fator de Testada 0,8623 Fórmula Área do Terreno = Valor m² * Fator de Testada * Fator Profundidade Valor Venal Terreno R\$485.467,70	Construção <table border="1"> <tr> <td> Principal Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00 </td> <td> Dependência Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00 </td> <td> Comum Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00 </td> </tr> </table> Fórmula Área Edificada * Valor m² * Obsolescência Valor Venal Predial R\$0,00	Principal Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00	Dependência Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00	Comum Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00
Terreno Área do Terreno 904,38 Valor m² Terreno 880,38 Fator de Profundidade 0,707 Fator de Testada 0,8623 Fórmula Área do Terreno = Valor m² * Fator de Testada * Fator Profundidade Valor Venal Terreno R\$485.467,70	Construção <table border="1"> <tr> <td> Principal Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00 </td> <td> Dependência Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00 </td> <td> Comum Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00 </td> </tr> </table> Fórmula Área Edificada * Valor m² * Obsolescência Valor Venal Predial R\$0,00	Principal Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00	Dependência Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00	Comum Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00				
Principal Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00	Dependência Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00	Comum Área Edificada 0,00 Valor m² Construção Obsolescência 0,00 Valor Venal Construção 0,00						
Eventos Imposto Territorial Urbano TCRS			Tributados 5.543,59 328,98					
Total Lançado			5872,57					
VALOR VENAL R\$ 485.467,70								

8.3. Fotos

Foto do Lote 01, Quadra AAE e Rua AAE



Foto do Lote 01, Quadra AAE



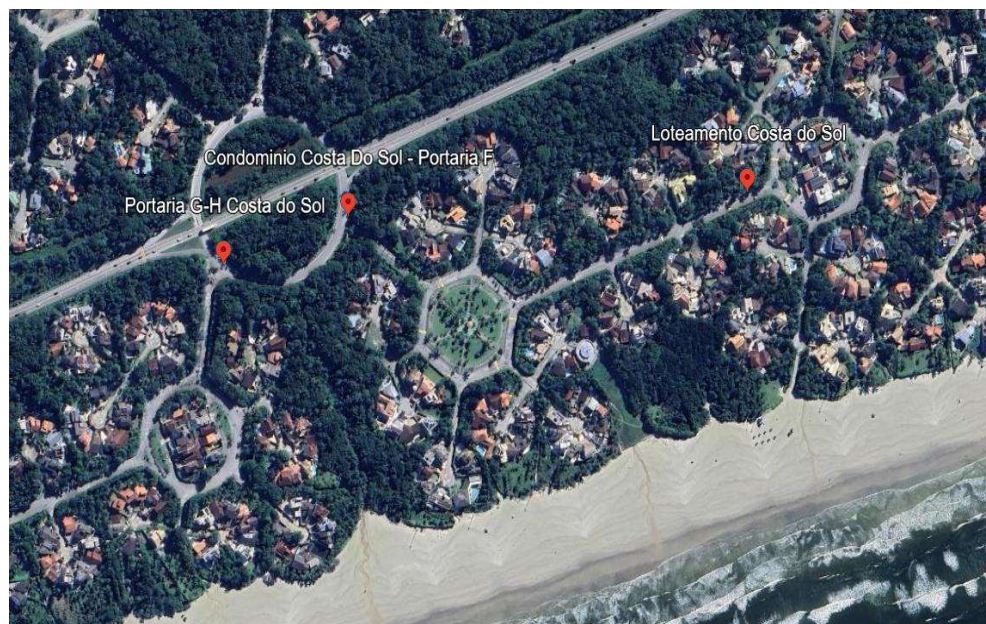
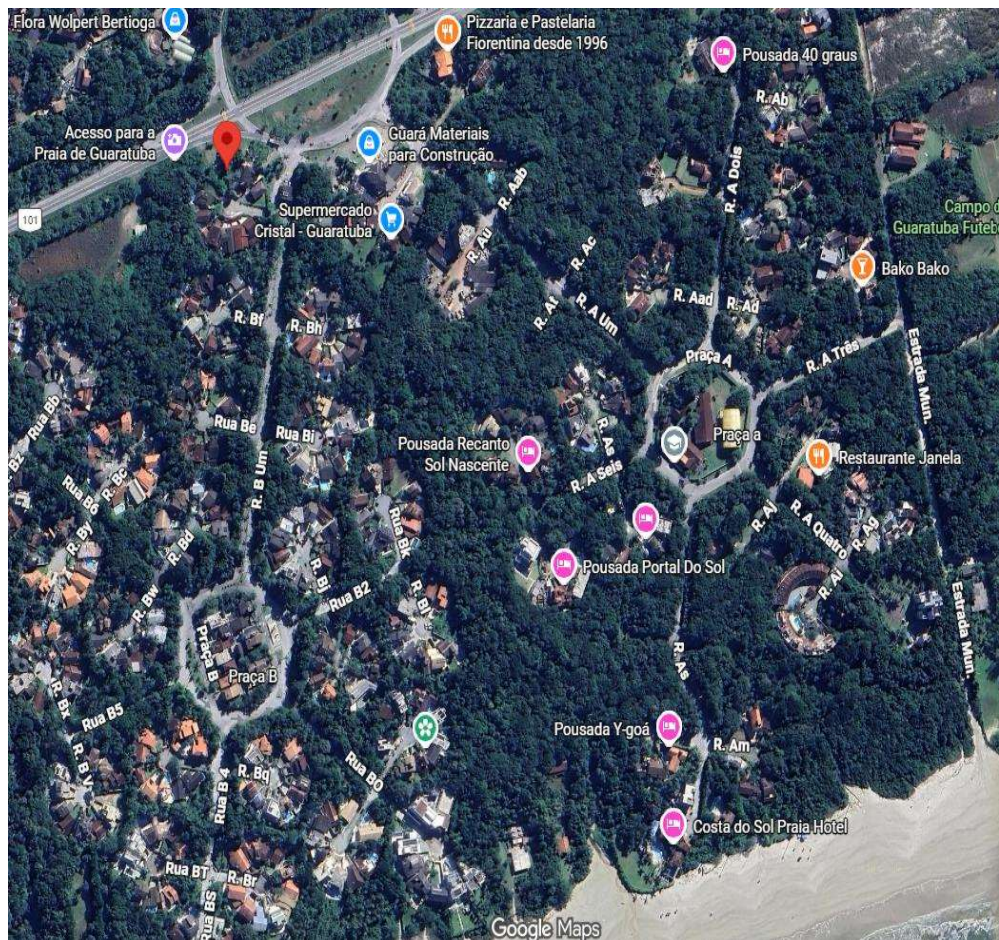
Foto do Lote 01, Quadra AAE



Foto do Lote 01, Quadra AAE e Rua AAE



8.4. Planta de Localização pelo google maps e google earth



8.5. Currículos.

8.5.1. - **CELINO RODRIGUES COELHO**

CRECISP 44778-F - CNAI 21308



Dados Pessoais

Endereço: Rua Pedro Lessa, nº 68-Ap 11

Bairro: Jardim Pacaembu – 13216-009.

Cidade: Jundiaí Estado: SP

Telefone: (11) 98922-8445.

E-mail: celinocoelho@creci.org.br

Formação

TTI - Técnico Transações Imobiliárias;
Curso Avaliação - PROECCI - Programa de Educação Continuada do Corretor de Imóveis;

Perito Judicial;

Experiência Profissional

Corretor de Imóveis desde 05/10/1.994, com experiência na compra, venda, locação e administração de imóveis e avaliações.

Avaliador de Imóveis desde 16/05/2017;

Perito Judicial desde 16/02/2017;

Grupo de Avaliadores do CRECISP;

Coord. do Grupo de DIVULGAÇÃO–Delegacia Sub-Regional de Jundiaí-SP;

Conselheiro do COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – Portaria 263 de 05 de novembro de 2019.

8.5.2. CARLOS ALBERTO GALVÃO

CRECISP 38.687-F - CNAI 20407



Dados Pessoais:

Endereço: Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 895 – CEP 13201-002. Bairro: Centro - Cidade: Jundiaí - SP
Tel.: 99990-9087 e 4523-5050
E-mail: carlos.galvao@creci.org.br

Formação:

Técnico em Agrimensura (Escola Técnica Vasco Venchiaruti) - 1.977.
Administração de Empresas (Faculdade Padre Anchieta) - 1.990.
Técnico em Transação Imobiliária (TTI) - 1.991.
Direito (Faculdade Padre Anchieta) - 1.996.
PROECI (Crecisp/Cofeci) - 2007.
Perito Judicial (Crecisp/Cofeci) - 2017.
Prevenção à Lavagem de Dinheiro (Crecisp/Cofeci) - 2017.
Como Utilizar a HP 12C - (Crecisp/Cofeci) - 2.018.

Experiência:

Corretor de Imóveis desde 1.991, com experiência na compra, venda, locação e administração de imóveis e avaliações.
Avaliador com o CNAI 20.407.
Grupo Loteamento do Crecisp até 2016
Delegado Regional Crecisp Jundiaí.
Grupo de Avaliadores do CRECISP.
Faculdade Fia de Administração e Negócios – Fundação Instituto de Administração. Avaliação Imobiliária: Técnicas e Práticas Modernas – FIA/CRECISP.SP- 17/10/2025.