

Parecer Comercial / Técnico	Parecer Comercial para Venda
Imóvel Avaliado	Endereço: Estrada dos Romeiros, nºs 7152 e 7174 Km 41,7, bairro Campo da Vila na cidade de Santana de Parnaíba SP
Interessado:	Renata Berna Farah – CPF: 162.955.148-12

1 - Fator testada	I. Avaliado	6.2 – Plano	I. Avaliado
1.1 - Menor que 5 metros		6.2.1 - Nível do Logradouro	X
1.2 - De 5 á 10 metros		6.2.2 - Abaixo até 0.50 metros	
1.3 - De 20 á 30 metros		6.2.3 - De á 0,50 á 1,00 metro	
1.4 - Superior á 50 metros	X	6.2.4 - Superior á 5,00 metro	

2 - Profundidade	I. Avaliado	6.3 - Abaixo do Logradouro	I. Avaliado
2.1 - Menor que 25 metros		6.3.1 - Entre 0,50 e 1,00 metro	
2.2 - De 25 á 30 metros		6.3.2 - Entre 1,00 e 1,50 metros	
2.3 - Acima de 30 metros		6.3.3 - Superior á 2,50 metros	
2.4 - Superior á 50 metros	X		

3 - Medida do imóvel	I. Avaliado	7 - Rede de água	I. Avaliado
3.1 - Menor de 250 metros		7.1 - Há em frente	X
3.2 - De 200 á 300 metros		7.2 - Há rede dentro de 200 metros	
3.3 - Acima de 500 metros		7.3 - Há poço / cisterna	
3.4 - Superior á 10.000 metros	X	7.4 - Não há rede / poço	

4 - Localização	I. Avaliado	8 - Iluminação	I. Avaliado
4.1 - Meio de quadra		8.1 - Há rede c/ luz	X
4.2 - Meio de quadra 2 frentes		8.2 - Há rede s/ luz	
4.3 - De esquina	X	8.3 - Há rede c/ luz acima 100 metros	
4.4 - Com 2 frentes		8.4 - Não há rede próxima	

5 - Natureza Terreno	I. Avaliado	9 - Pavimentação	I. Avaliado
5.1 - Seco	X	9.1 - Asfalto	X
5.2 - córrego		9.2 - Paralelepipedo / bloquet	
5.3 - Brejoso		9.3 - Cascalho	
5.4 - Sujeito a enchentes		9.4 - Terra	

Rubrica: _____

6 - Topografia
I. Avaliado
10 - Rede de esgoto
I. Avaliado

6.1 - Inclinado p/ fundo		10.1 - Há em frente	X
6.1.2 - Até 0,50 metros		10.2 - Há nos próximos 100 metros	
6.1.3 - Superior á 0,50 metros		10.3 - Há superior á 100 metros	
6.1.4 - Superior á 1,50 metros		10.4 - Não há	

11 - Calçada / passeio
I. Avaliado
16 - Local Terreno
I. Avaliado

11.1 - Existe em boas condições	X	16.1 - Rural	
11.2 - Existe em más condições		16.2 - Comercial	X
11.3 - Não existe		16.3 - Residencial	
		16.4 - Industrial	X

12 - Rede Telefonica Fixa
I. Avaliado
17 - Padrão de construção
I. Avaliado

12.1 - Existe disponível	X	17.1 - Bom	
12.2 - Existe não disponível		17.2 - Regular	
12.3 - Não existe		17.3 - Ruim	X

13 - Transporte público
I. Avaliado
18 - Conservação / uso
I. Avaliado

13.1 - Existe em frente	X	18.1 - Bom	
13.2 - disponível 100 metros		18.2 - Regular	
13.3 - disponível 500 metros		18.3 - Ruim	X

14 - Serviços públicos
I. Avaliado
19 - Metragem
I. Avaliado

14.1 - possui completo	X	19.1 - Área total	29.000 m ²
14.2 - possui regular		19.2 - Área construída	227,52 m ²

15 - Serviços comércio
I. Avaliado

15.1 - possui completo	
15.2 - possui regular	
15.3 - Não possui	X

16. Descrição do Imóvel Avaliado:

- Trata-se de um imóvel comercial, com uma área total de 797,52 m² e área construída de 227,52 m², com boa localização;
- A construção de alvenaria é de aproximadamente 70,00 m² e o restante trata-se de um galpão coberto com telhas metálicas (tipo sanduiche).

17. Dos Documentos: Matrícula nº 7.433
Inscrição Municipal: 24.343.22.57.0001.00.000

Rubrica: _____



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE SANTANA DE PARNAÍBA

Eliane Melo Galvão
Escrevente

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CNM 164343.2.0007433-77

Página 1 de 3

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data 28 de Novembro de 2024

MATRÍCULA

7.433

FICHA

01

CNM

164343.2.0007433-77

IMÓVEL: Uma área de terras, contendo benfeitorias e terra-planagem, situada na Estrada dos Romeiros, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: localiza-se na altura do Km. 41 + 700,00 metros da referida Estrada, em sua margem direita no sentido de quem de Santana de Parnaíba vai ao município de Pirapora do Bom Jesus, medindo de frente para a referida Estrada 100,00 metros e mais 32,00 metros também de frente para uma Estrada Pública Municipal, com a qual faz esquina; do lado direito de quem dessa mesma Estrada Municipal olha para o imóvel mede 200,00 metros e divide com propriedade da mesma Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba; do lado esquerdo mede 146,00 metros e divide com propriedade do Anhanguera Nikei Club, e nos fundos mede 95,00 metros dividindo com propriedade da Prefeitura e mais 103,00 metros dividindo com a Anhanguera Nikei Club, encerrando a área de 29.000,00 metros quadrados. **Edificação:** um pavilhão de estruturas metálicas com instalação hidráulica, coberta em parte com telhas galvanizadas em parte com telhas britânicas, com uma área de 1.350,00 metros quadrados; um pavilhão com estruturas metálicas, coberto com telhas galvanizadas, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados; e uma cabine de força e seus respectivos implementos.

CONTRIBUINTE: 24343.22.57.0001.00.000.

PROPRIETÁRIOS: 1) MARCELO BERNA FARAH, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RG nº 10480023-SSP/SP, CPF/MF nº 148.804.508-98; e, 2) RENATA BERNA FARAH, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG nº 21.316.320-SSP/SP, CPF/MF nº 162.955.148-12, ambos residentes e domiciliados na Alameda Canadá, nº 20, Alphaville Residencial 2, Barueri-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.09 (aquisição da nova propriedade), de 03/12/1996, da Matrícula nº 9.467, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Prenotação nº 8.426, de 18/10/2024. Selo digital nº 1643433E1000000005702124C.

Escrevente Autorizada:
Talita Braga Trovo

2928

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santana de Parnaíba - SP

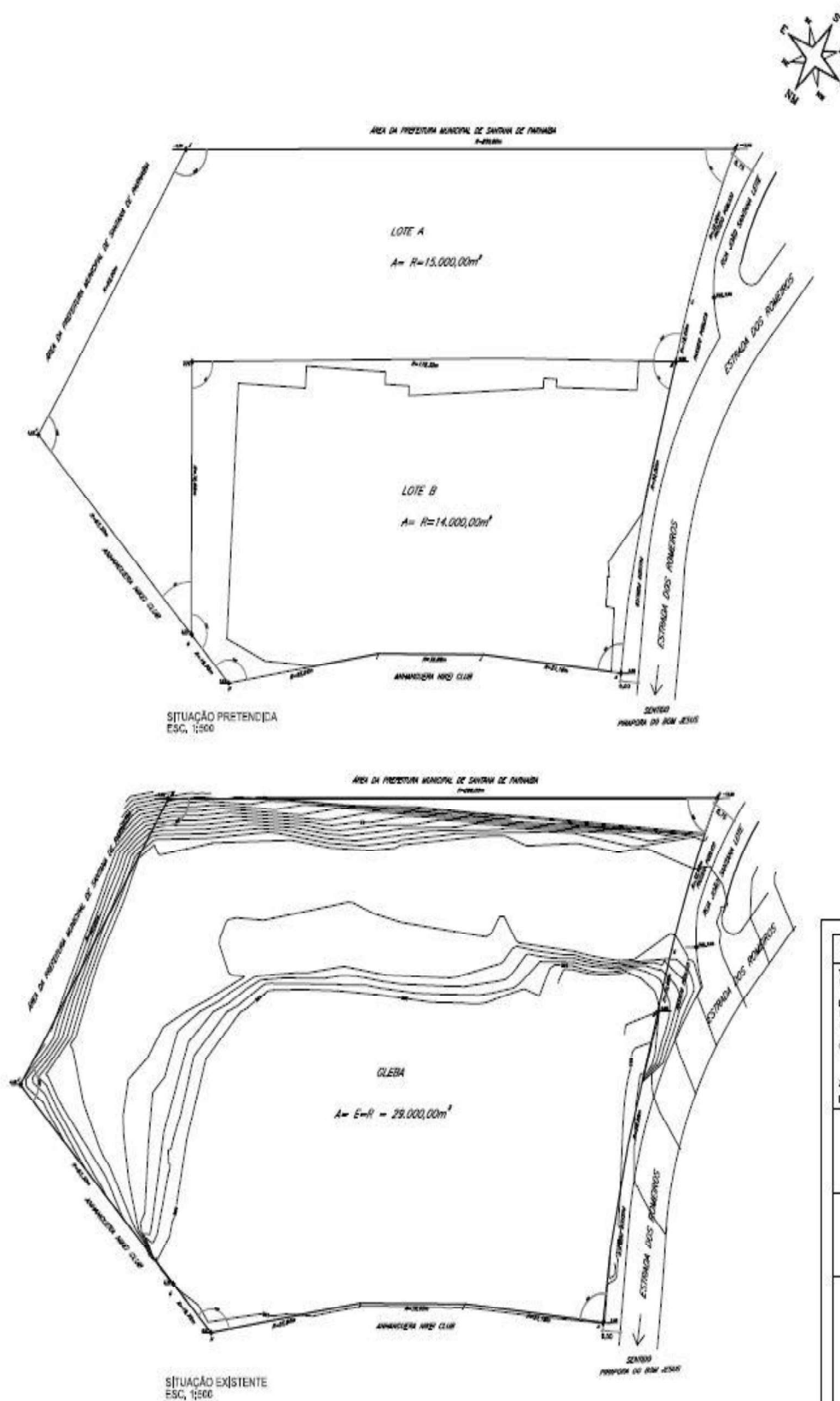
Rubrica: _____



PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA Estado de São Paulo Guia de Recolhimentos de Tributos		
DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2026
Código 49744	Inscrição 24343.22.57.0042.00.000	CNPJ/CPF 148.804.508-98
Proprietário / Compromissário MARCELO BERNA FARAH		
Endereço EST DOS ROMEIROS, 7174 - KM 41,7 CAMPO DA VILA - Loteamento : CAMPO DA VILA 06501-001 - Quadra: GL - Lote: B / 0		Endereço Correspondência AL CANADA, 20 ALPHA RES 02 BARUERI - SP CEP: 06470-230
Observações da Guia REF.: IPTU EXERCICIO 2026 Valor Parcela 0,00 Composição do Cálculo: Valor Imposto 50.732,08 Valor Imposto + Taxas 51.366,34 Dados Do Imóvel: Área Territorial 14.000,00 Valor do M² Territorial 118,29 Área Dependências: 0,00 Área Construída 16.055,99 Valor do M² Predial 314,89 Testada: 90,00 Fator Correção: 1,00 Fator Correção Edificado: 1,00 Fator Obsolescência: 0,80		Pontuação do Imóvel: 0. Valor Venal Territorial 1.028.510,97 Valor Venal Predial 4.044.696,55 Valor Venal do Imóvel 5.073.207,52 Tipo de Construção COMERCIO Alíquota 0,00 Descrição das Taxas

PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA Estado de São Paulo Guia de Recolhimentos de Tributos		
DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2026
Código 28828	Inscrição 24343.22.57.0001.00.000	CNPJ/CPF 148.804.508-98
Proprietário / Compromissário MARCELO BERNA FARAH		
Endereço EST DOS ROMEIROS, 7174 - KM 41,700 CAMPO DA VILA - Loteamento : CAMPO DA VILA 06501-001 - Quadra: GL - Lote: A / 0		Endereço Correspondência AL CANADA, 20 ALPHA RES 02 BARUERI - SP CEP: 06470-230
Observações da Guia REF.: IPTU EXERCICIO 2026 Valor Parcela 0,00 Composição do Cálculo: Valor Imposto 12.363,54 Valor Imposto + Taxas 12.423,01 Dados Do Imóvel: Área Territorial 13.000,00 Valor do M² Territorial 118,29 Área Dependências: 0,00 Área Construída 0,00 Valor do M² Predial 0,00 Testada: 42,80 Fator Correção: 1,20 Fator Correção Edificado: 0,00 Fator Obsolescência: 0,00		Pontuação do Imóvel: 2. Valor Venal Territorial 723.267,03 Valor Venal Predial 0,00 Valor Venal do Imóvel 723.267,03 Alíquota 3,70 Descrição das Taxas

Rubrica: _____





Rubrica: _____



Rubrica: _____

18. Valor da Avaliação:

Portanto o valor médio aproximado para venda do imóvel acima descrito, de acordo com a região, zoneamento, localização, topografia, padrão de construção e conservação, é de: R\$ 900,00 á R\$ 950,00 o m²; ou seja de R\$ 26.100.000,00 á R\$ 27.550.000,00 .

Santana de Parnaíba, 20 de janeiro de 2026.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2025**
CRECISP 078349
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 35855

CRESIO ARMANDO PONTES MORENO



VALIDADE
30/04/2026

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil
Data expedição: 14/05/2025

**Filiação: ARMANDO RUIZ MORENO
INES PONTES MORENO**

Naturalidade: SANTANA DE PARNAIBA - SP
Data de Nascimento: 29/11/1966

RG: 19.431.901 SSP - SP
CPF: 083.978.658-10

Via: 1º via
Data de Inscrição no CRECI: 29/02/2008

Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Bojarian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: EWPLFW



**Conceitos Avançados em
Avaliações Imobiliárias**

**Perito em Avaliações
Imobiliárias**

Nome: Crésio Armando Pontes
RG: 19.431.901-SS CPF: 083.978.658-10
CRECI: 78.349

Rubrica: _____

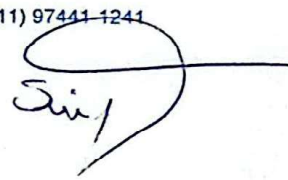
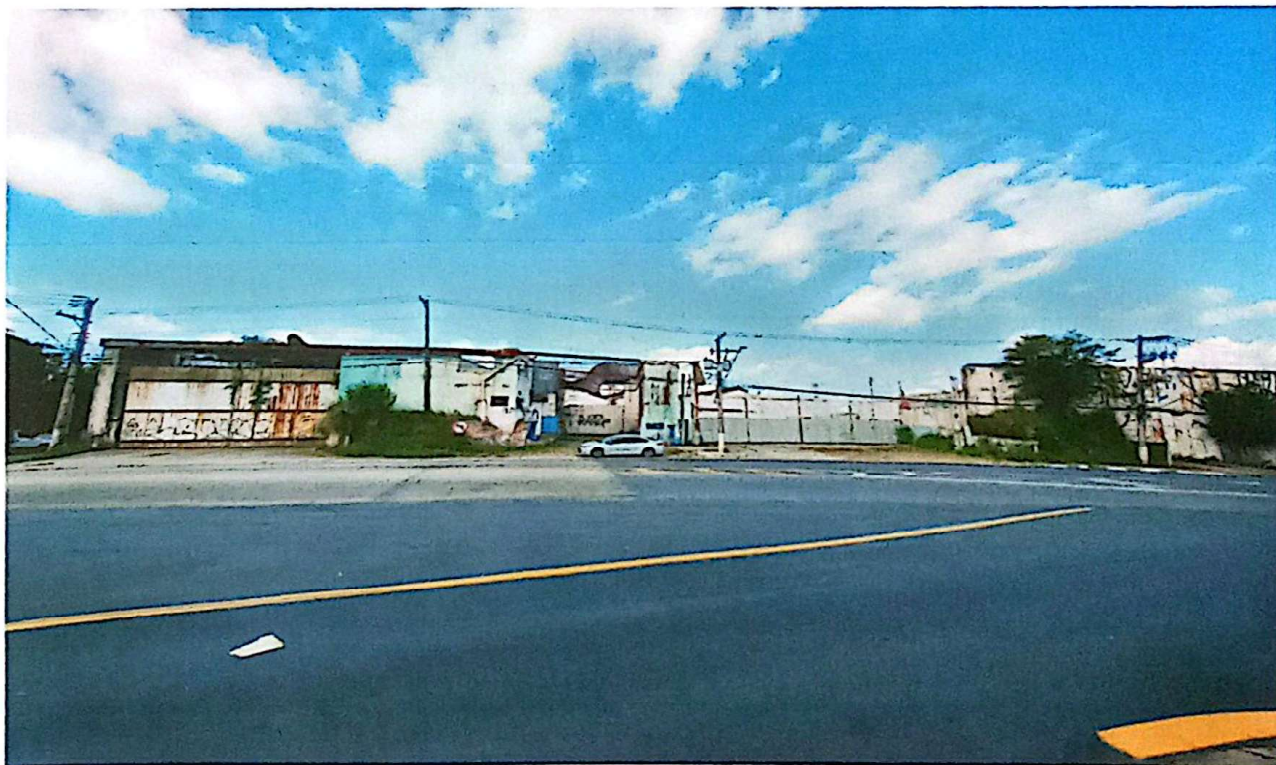
AVALIAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL

Proprietário (a)(s): MARCELO BERNA FARAH e RENATA BERNA FARAH

Endereço do imóvel: Estrada dos Romeiros, 7174 KM 41,7 Campo da Vila Santana de Parnaíba-SP cep: 06501-001

Considerando a solicitação do interessado, segue a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel industrial/comercial situado no endereço acima mencionado, conforme a descrição: área do terreno 29.000,00 m², área construída 1.350,00 m², imóvel com matrícula nº 7.433 – contribuinte: 24343.22.57.0001.00.000

Analisando no local, e tomando-se por base valor de m² do bairro, as considerações originais descritas, e os seguintes dados: Uma área industrial/comercial, terreno, sua localização, topografia, dimensões, aproveitamento, características e padrão do imóvel, avaliamos quanto ao valor de comercialização, valor por m² R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), ou seja R\$18.850.000,00 (dezoito milhões oitocentos e cinquenta mil reais).



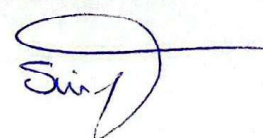


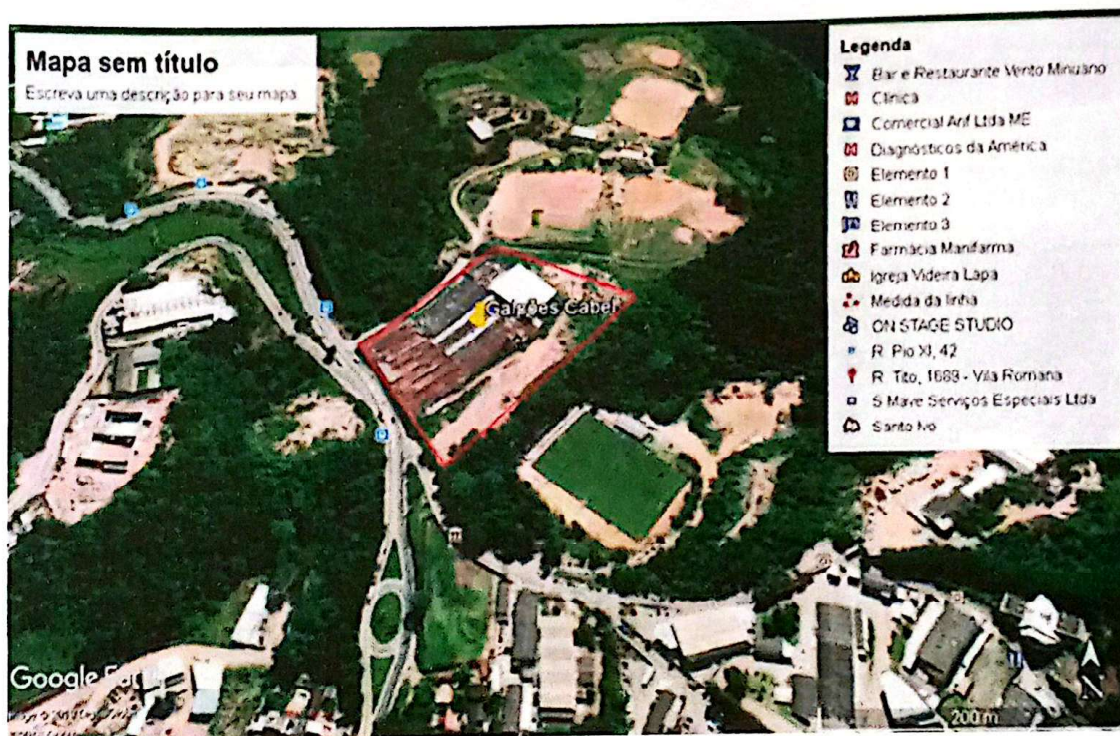
PARNAÍBA IMÓVEIS - Rua André Fernandes, 121, Centro - Santana de Parnaíba - SP - (11) 4154-5889 / (11) 97441-1241
contatoparnaibaimoveis@gmail.com
www.parnaibaimoveis.com.br





PARNAÍBA IMÓVEIS - Rua André Fernandes, 121, Centro - Santana de Parnaíba - SP - (11) 4154-5889 / (11) 97441-1241
 contatoparnaibaimoveis@gmail.com
www.parnaibaimoveis.com.br





Por ser a expressão da verdade e sob as penas da Lei, assino o presente documento.

Santana de Parnaíba, 26 de janeiro de 2026.

Parnaíba Imóveis LTDA
CNPJ: 27.316.824/0001-21

SALOMAO LUIZ DE ALBUQUERQUE – CRECI 136324F
CPF: 727.855.437-34