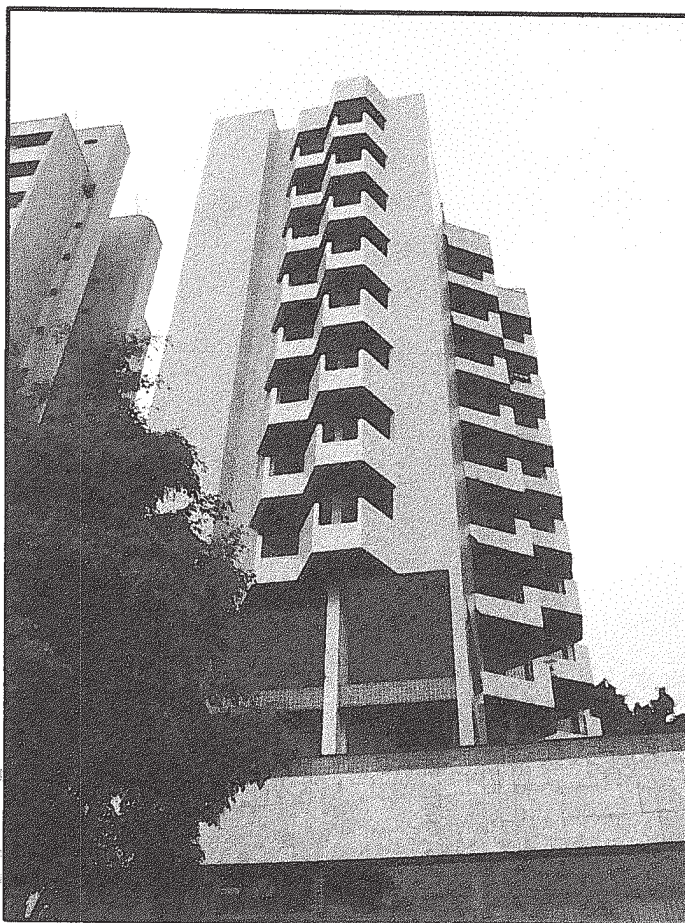




**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
 AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

**1 – SOLICITANTE**

Processo número: 0706283-06.2012.8.26.0704  
 Classe – Assunto: Procedimento Ordinário – Despesas Condominiais  
 Requerente: Condomínio Edifício Nascentes do Morumbi  
 Requerido: Fabio Hamada



Vista do imóvel avaliando

**LOCALIZAÇÃO**

Rua Domingos Lopes da Silva, nº 49 – apto 31  
 Condomínio Edifício Nascentes do Morumbi  
 VILA SUZANA – SÃO PAULO – SP

*obis*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI JOSE CORREA DA SILVA, protocolado em 01/12/2015 às 12:44 , sob o número FRBT15000268264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0706283-06.2012.8.26.0704 e código AC2799

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

**2. ÍNDICE**

1. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 01
2. Índice.....	pag. 02
3. Objetivo.....	pag.03
4. Número do Parecer.....	pag.03
5. Da competência / ABNT – NBR 14653.....	pag. 04 / 05
6. Abreviaturas.....	pag. 06
7. Preliminares/vistoria.....	pag. 07 / 08
8. Descrição do imóvel.....	pag. 08 / 10
9. Características da Região / melhorias e confrontações.....	pag. 10 / 11
10. Mapa da Localização / Vista aérea.....	pag. 12
11. Documentação anexa.....	pag. 13
12. Fotos do imóvel avaliando.....	pag. 13 / 24
13. Metodologia aplicada.....	pag. 24 / 25
14. Fotos de imóveis referenciais.....	pag. 25 / 27
15. Homogeneização de dados e resultado das coletas.....	pag. 27 / 28
16. Nota de esclarecimento.....	pag. 28
17. Conclusão do parecer.....	pag. 29

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

*Christiane*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI JOSE CORREA DA SILVA, protocolado em 01/12/2015 às 12:44 , sob o número FRBT15000268264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0706283-06.2012.8.26.0704 e código AC2799

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

### 3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado **GLOBAL** para **VENDA** do apartamento situado na Rua Domingos Lopes da Silva, nº 49 - 3º andar – apto 31, no Bairro Vila Suzana, de propriedade de **FABIO HAMADA**, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 141.962 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” como contribuinte municipal sob nº 171.181.0037-3.

### 4. NÚMERO DESTA PARECER – “PTAM”

**“PTAM – PER 014 \* 11/2015”**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## 5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

**Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.**

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

**Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.**

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

### 5.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

*ehus*

Página 5

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## 6. ABREVIATURAS

- IA** – Imóvel em Avaliação
- CRECI-SP** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- Art.** – Artigo
- ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR** – Normas Brasileiras
- M<sup>2</sup>** - Metro quadrado
- IPTU** – Imposto predial, territorial e urbano
- R** – Referenciais
- V.V** – Valor de venda
- V.L** – Valor da locação
- A. T.C** – Área Total construída
- A. T. T** – Área Total do Terreno
- AT** – Área do terreno
- C.M<sup>2</sup>** - Custo por metro quadrado
- V.G.V ou V. G.L** – Valor global da venda ou locação
- V.M** – Valor médio
- TG** – Total Geral
- MG** – Média geral
- I.A.C** – Idade aparente da construção
- DTC** – Depreciação por Tempo de Construção
- R. F. D** – Resultado do fator de depreciação.

*Christiane*

Página 6

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## 7. PRELIMINARES

7.1 - Por intimação formal da Excelentíssima Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Foro Regional XV – Butantã; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor Real para VENDA do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste parecer, está devidamente Registrado na matrícula de nº 141.962 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, cadastrado perante PMSP - (Prefeitura Municipal de São Paulo) sob o número de contribuinte nº 171.181.0037-3.

**ESCLARECIMENTO QUANTO AO REGISTRO** – O objeto da matrícula acima mencionada refere-se somente ao **APARTAMENTO nº 31** do referido condomínio que inclui 01 vaga de moto (de número 01) e 01 depósito (de número 03). Tal apartamento tem ainda, mais **03 vagas de garagens vinculadas**, as quais têm **REGISTROS INDEPENDENTES**, ou seja, cada vaga de garagem de tem sua matrícula individualizada.

**CONSIDERAÇÃO PARA A CONCLUSÃO DO PTAM** – O resultado deste parecer será englobando as 03 vagas de garagens, uma vez que o proprietário da vaga de garagem precisa necessariamente ser proprietário de um dos aptos e, ainda, por se tratar de um condomínio com número reduzido de unidades (16), sendo 14 aptos com 03 vagas vinculadas e 02 aptos com 02 vagas vinculadas, há conseqüentemente uma demanda reduzida de interesse de compra de vaga de garagem.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

### 7.3 - VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora em companhia do Sr. Fabio Hamada, que reside no local, no dia 24/11/2015 no período da manhã sendo conferida a metragem, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação e acabamentos.

### 8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado em uma rua de mão dupla, predominantemente residencial que inicia na Rua Mal. Hastimphilo de Moura e termina na Praça João Travensolo Neto X Rua Dankmar Adler. Os pontos de transportes públicos mais próximos do imóvel avaliando estão na Rua Mal. Hastimphilo de Moura na altura do número 338, cerca de 250m; e na Av. Giovanni Gronchi na altura do número 4001, cerca de 500m, vias estas, duas das principais do bairro.

O condomínio foi edificado em Torre única denominada CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NASCENTES DO MORUMBI, com 14 pavimentos sendo 08 andares de apartamentos com 02 apartamentos por andar. São 07 andares de apto "tipos" e os 08º e 09º andares das 02 coberturas duplex. Totalizando 16 apartamentos no condomínio, sendo 14 tipos e 02 coberturas.

O terreno do condomínio tem topografia em aclive acentuado, possui o pavimento térreo onde está localizada a portaria, os acessos e a área de garagem; 02 sobressolos de área de garagem; 01 lounge e 01 mezanino onde fica distribuída a área de lazer.

*Christiane*

Página 8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI JOSE CORREA DA SILVA, protocolado em 01/12/2015 às 12:44, sob o número FRBT15000268264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0706283-06.2012.8.26.0704 e código AC2799.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Todos os apartamentos possuem 03 vagas para carros, 01 vaga para moto e 01 depósito privativo, exceto os 02 apartamentos do 1º andar que possuem 02 vagas para carros. As vagas comportam veículos de passeio e são cobertas estão dispostas de maneira paralela ou frente a frente e são fixas, não possuindo rodizio das mesmas.

O condomínio possui 01 portaria de pedestres com **ATENDIMENTO VIRTUAL**, e 02 portões de entrada e saída de veículos.

Os pavimentos Lounge e Mezanino são utilizados para a área de lazer e paisagismo. Esta área de lazer é bem estruturada e conservada, constituída por:

- 02 piscinas (adulto/infantil) com sol durante todo o dia;
- Academia;
- Salão de festas;
- Sauna;
- Playground;
- Sala de jogos;
- Mini quadra;
- Churrasqueira;
- Jardim.

A construção tem 18 anos, e sua aparência é razoavelmente conservada. O padrão da construção é médio, de alvenaria convencional, com 02 elevadores (01 social e 01 de serviço), gerador e fachada de pintura bege e cerâmica verde clara.

A unidade em avaliação encontra-se no 3º andar com sua vista principal para frente e lateral direita do condomínio, possui aproximadamente 118m<sup>2</sup> de área de apto e 121m<sup>2</sup> considerando o depósito privativo e a vaga de moto, conforme está descrito nos termos da matrícula 141.962 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

A área do apartamento é constituída por: sala para 02 ambientes, varanda, 01 suíte com pequeno closet e varanda integrada com outro dormitório, 02 dormitórios, 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e banheiro de serviço.

O apartamento possui 02 entradas (de serviço e social).

O acabamento interno é de padrão médio com piso laminado na sala e nos dormitórios e cerâmica na área dos banheiros, cozinha, área de serviço; armários planejados na cozinha, área de serviço, suíte e banheiros.

O apartamento está conservado, porém com necessidade de manutenção de pintura, em especial no teto do banheiro da suíte que apresenta sinal de umidade.

## 9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se à Rua Domingos Lopes da Silva nº 49, apartamento 31, fica a 350m da Av. Giovanni Gronchi e a 20m da Rua Mal. Hastimphilo de Moura, bairro Vila Suzana, Subprefeitura do Butantã, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05641-030.

A Rua Domingos Lopes da Silva possui traçado sinuoso e nível moderadamente inclinado, em pista dupla pavimentada, dotada de calçadas laterais cimentadas, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização e praças, inclusive ao lado do condomínio há a Praça Cidade da Leiria, considerável área verde preservada.

A macrorregião (raio de 1 a 2 km) é muito bem estruturada comercialmente sendo constituída de Shopping, padarias, farmácias, restaurantes, mercados, postos de gasolina, centros comerciais e de serviços, escolas, hospitais e academias.

A microrregião (< 1 km) e a ocupação da circunvizinhança são constituídas de forma heterogênea e mista, formada por imóveis residenciais de padrão médio, alto e baixo.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Dentro desta área também encontramos boa infraestrutura comercial, com padarias, estabelecimentos comerciais em geral e serviços.

A comunidade de Paraisópolis fica aproximadamente 700m do imóvel avaliando.

### 9.1 – Melhorias públicas

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma “ZM2”.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, gás, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, Agencias dos Correios, Clínicas Odontológicas e médicas, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos e postos de gasolina.

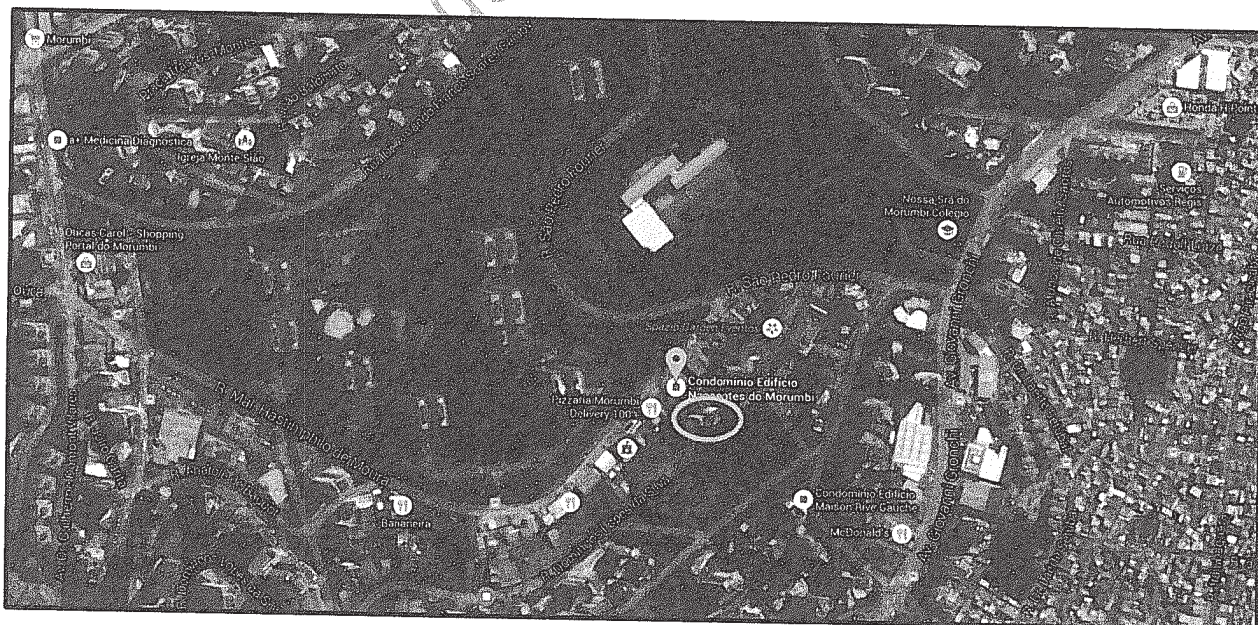
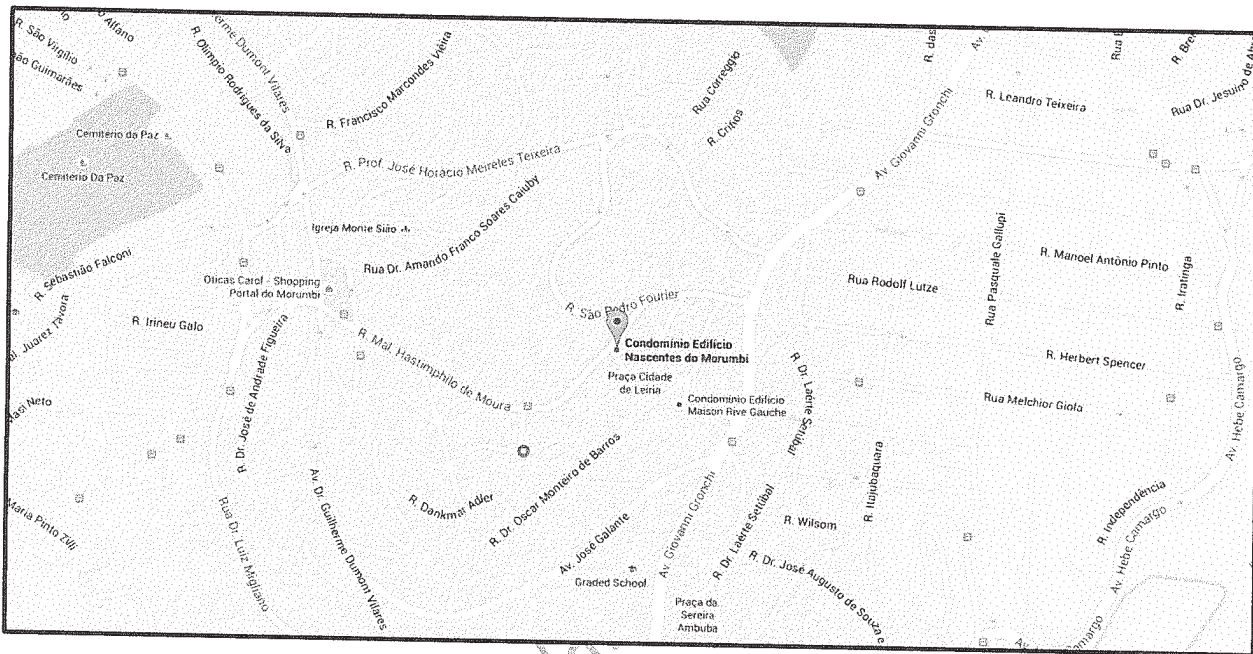
### 9.2 – Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de nº 141.962 do 18º Registro de Imóveis desta Capital de São Paulo e faz parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



*Okreis*  
Página 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI JOSE CORREA DA SILVA, protocolado em 01/12/2015 às 12:44 , sob o número FRBT15000268264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0706283-06.2012.8.26.0704 e código AC2799



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

**11. DOCUMENTAÇÃO ANEXA**

- CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
- MATRÍCULA DO 18º REGISTRO DE IMÓVEIS
- PLANILHA DE CÁLCULOS DA HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

Estão anexas, no final deste Parecer, cópias simples dos documentos acima elencados.

**12. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)**

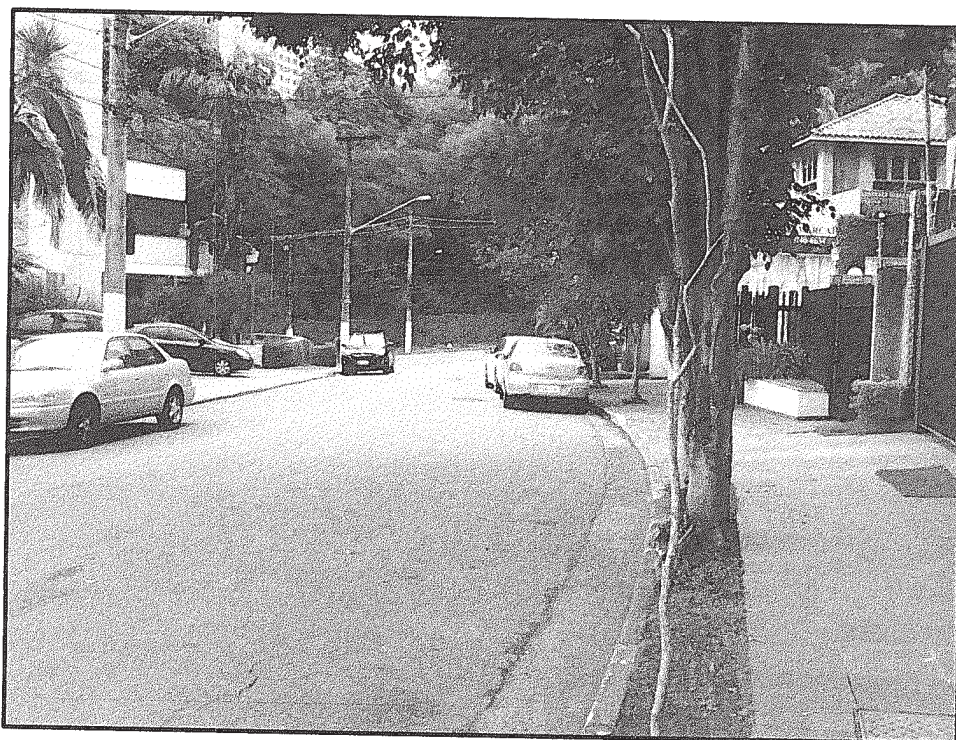


**VISTA LOGRADOURO ESQUERDO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

*Corrêa*



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



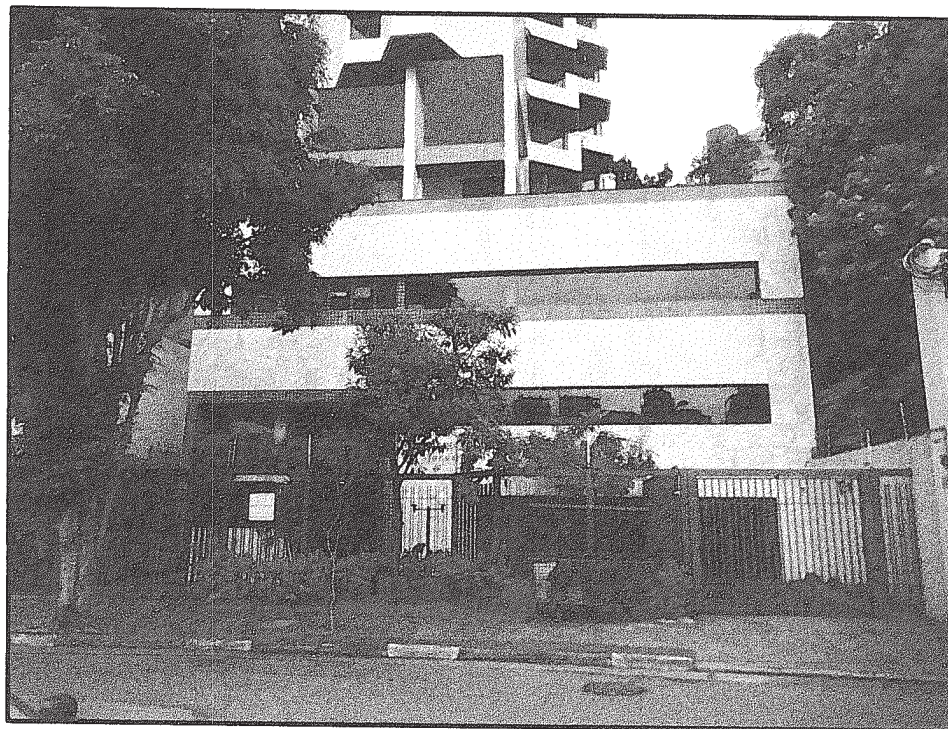
VISTA LOGRADOURO DIREITO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA FACHADA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VISTA PORTARIA E ACESSOS



VISTA PISCINAS



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VISTA PLAYGROUND



VISTA SALÃO DE FESTAS

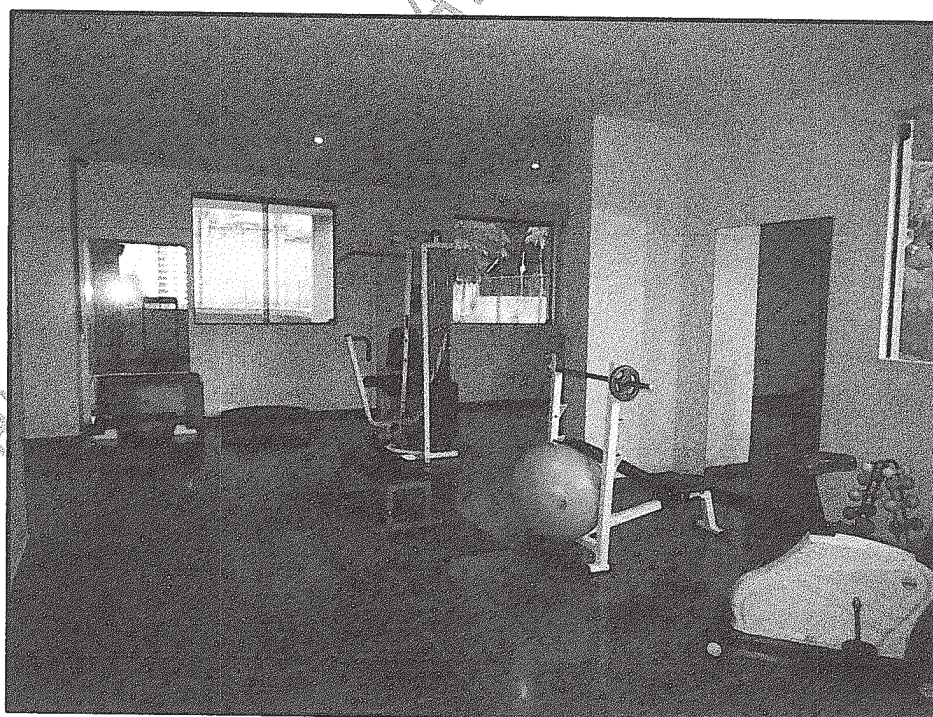
*lewis*



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



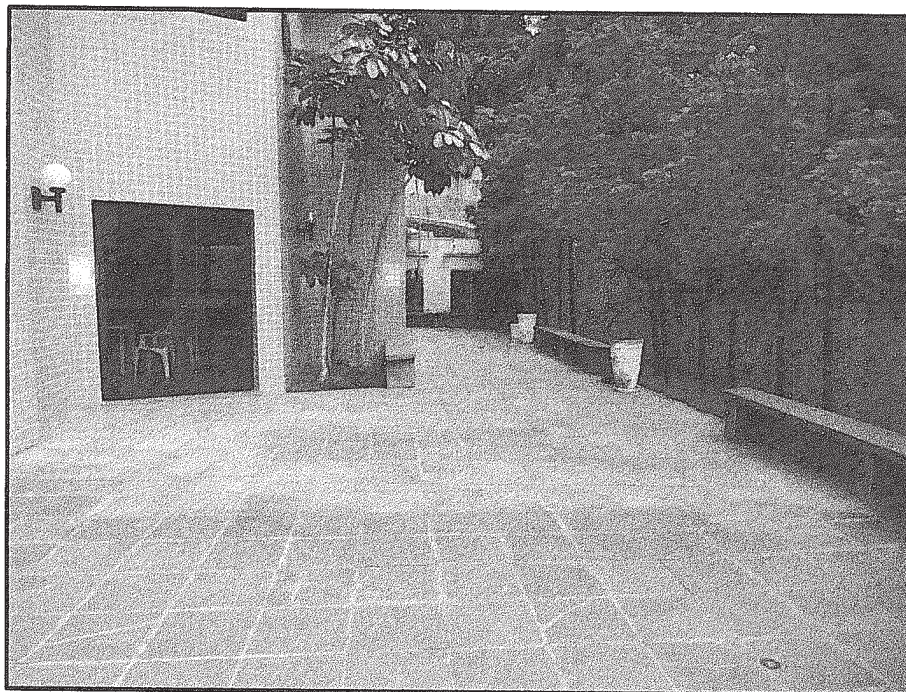
VISTA SALÃO DE JOGOS



VISTA ACADEMIA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VISTA JARDIM

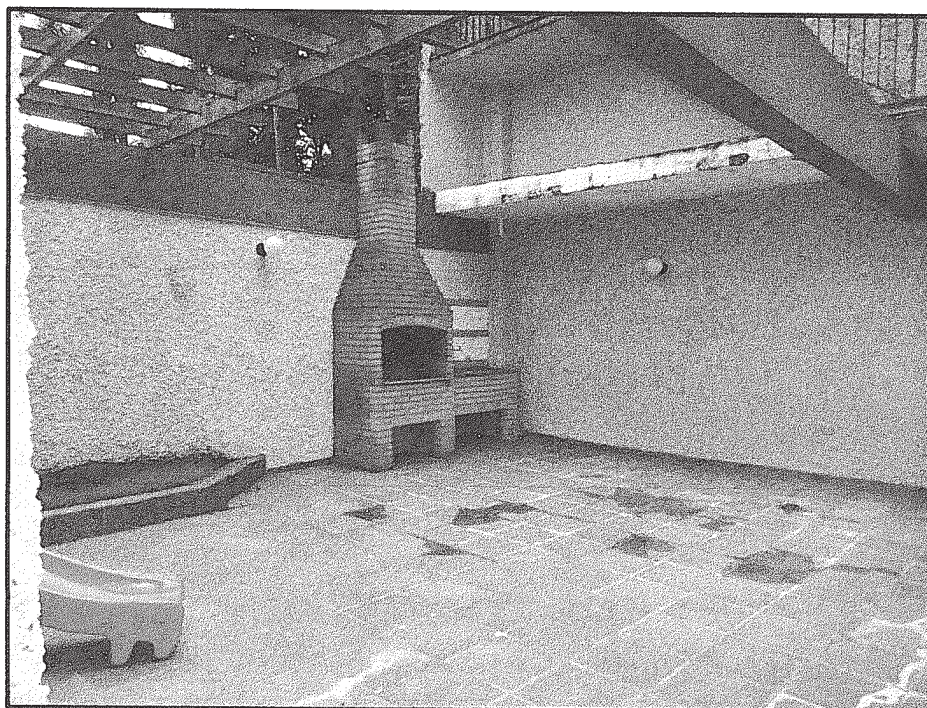


VISTA MINI QUADRA

*Chris*

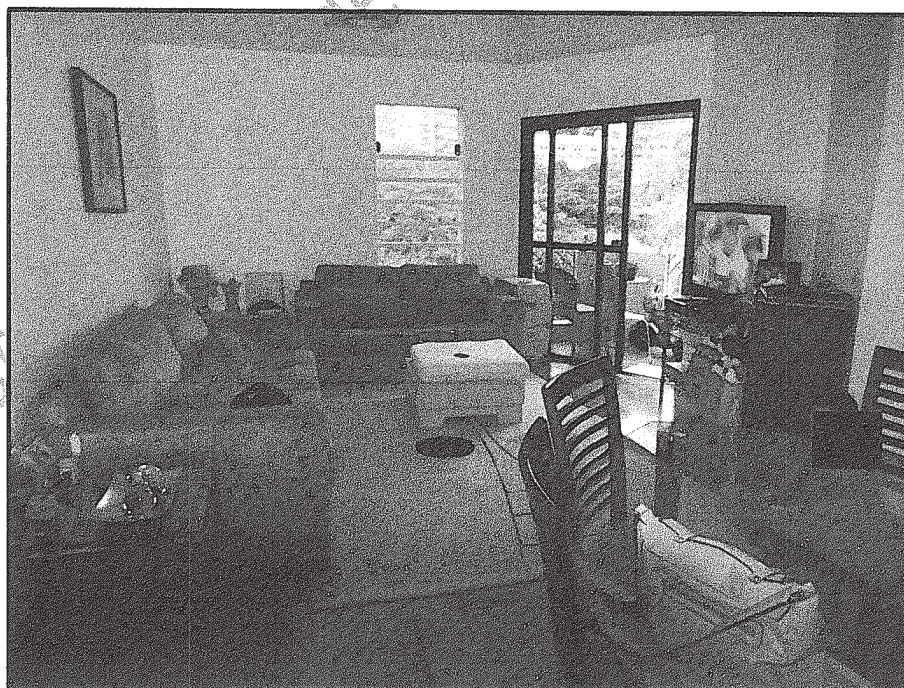


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VISTA ÁREA DA CHURRASQUEIRA

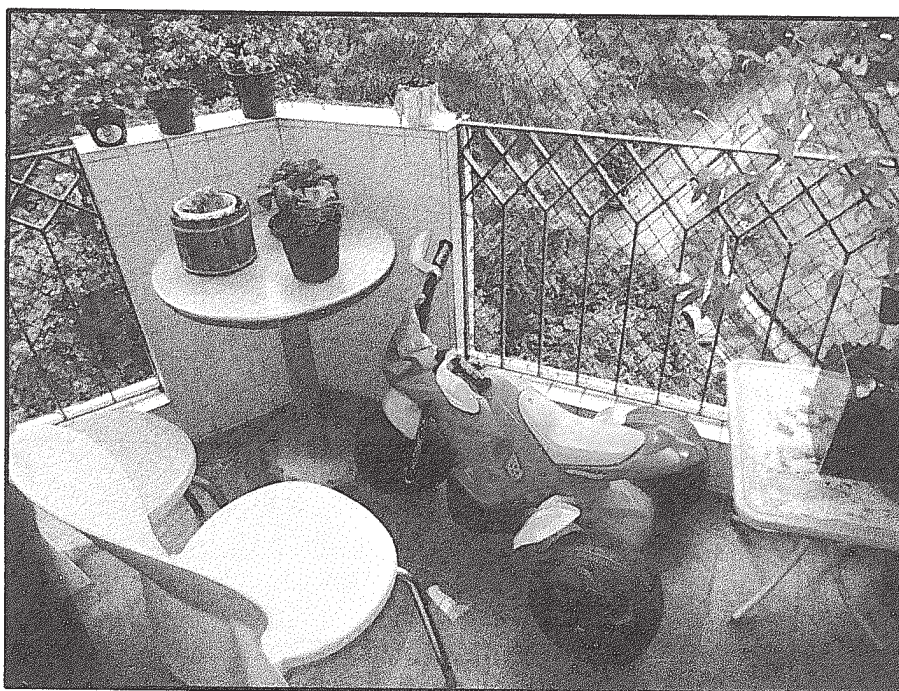
FOTOS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA SALA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



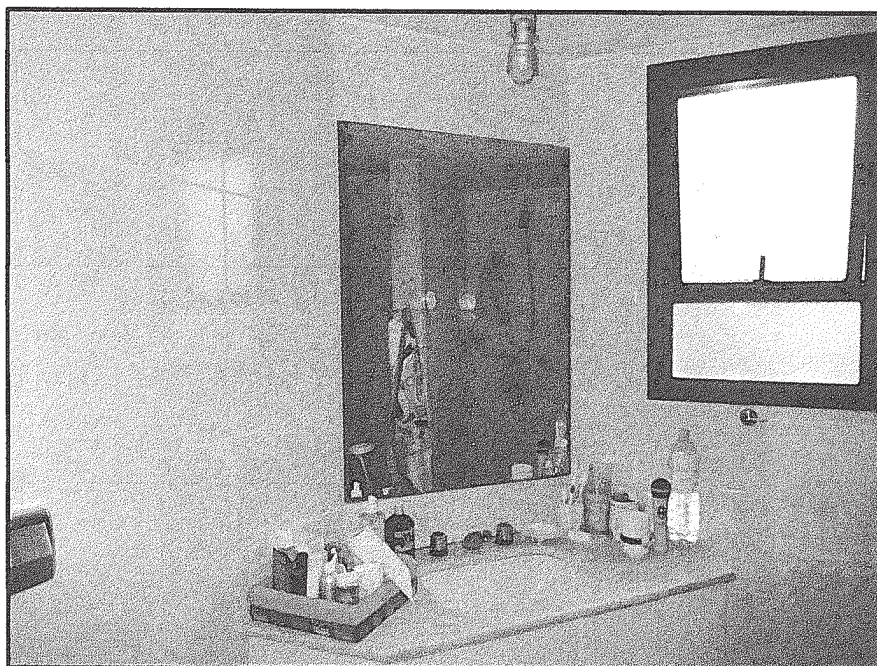
VISTA VARANDA DA SALA



VISTA SUITE



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



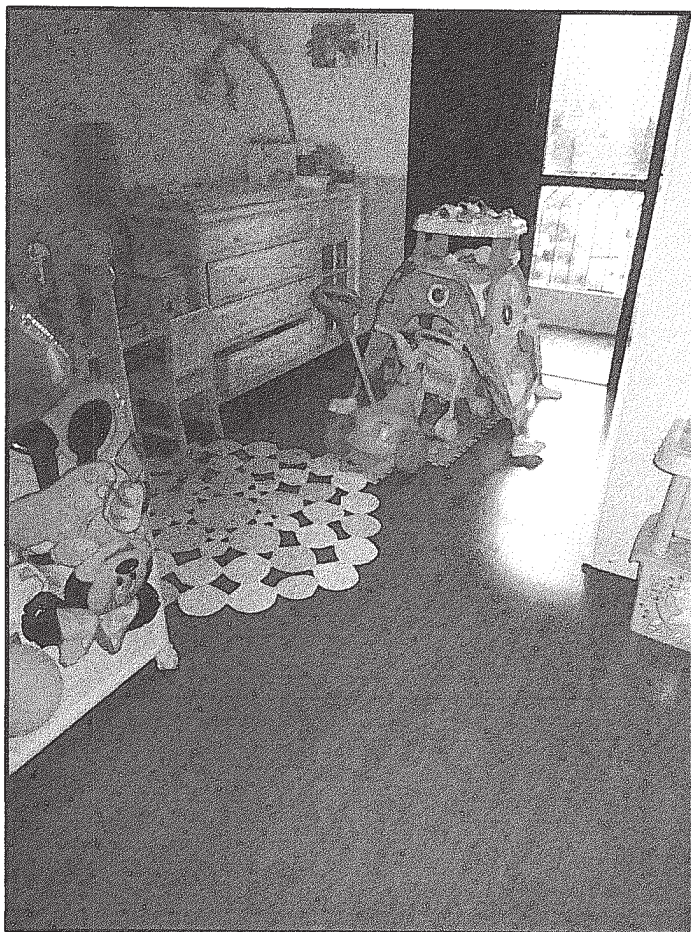
VISTA BANHEIRO DA SUITE



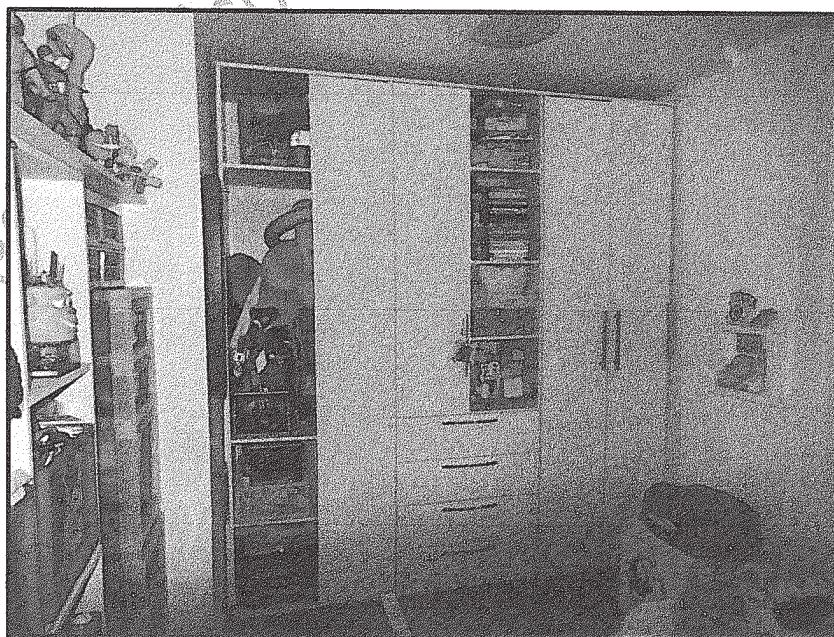
VISTA BANHEIRO SOCIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VISTA DORMITÓRIO 01

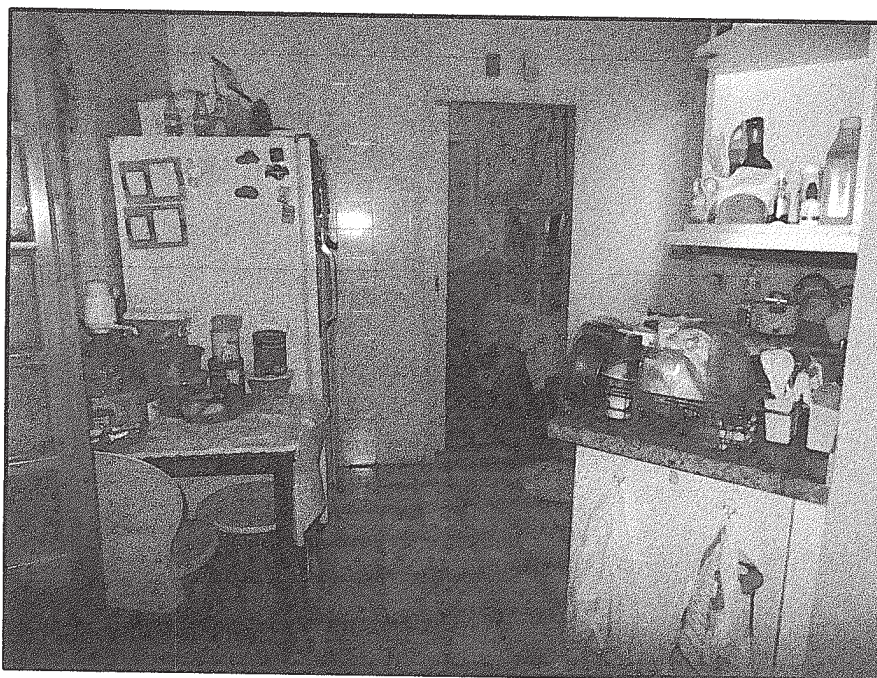


VISTA DORMITÓRIO 02

*Revis*



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



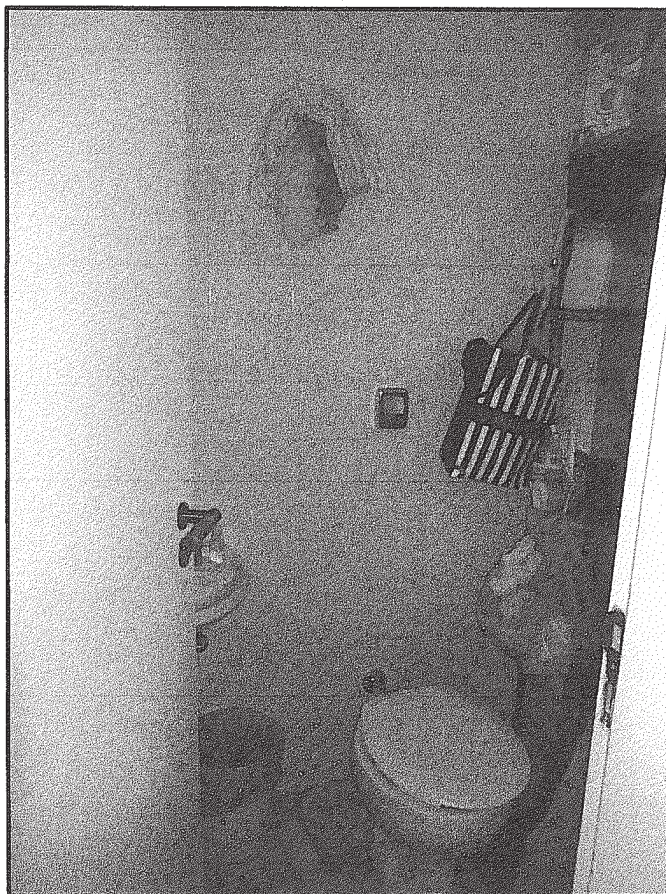
VISTA COZINHA



VISTA ÁREA DE SERVIÇO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



**VISTA BANHEIRO DE SERVIÇO**

### 13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer, foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o **VALOR GLOBAL DO IMÓVEL.**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

### 13.1 – Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados por escritórios imobiliários renomados da região e proprietários identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R05”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir o valor apresentado ao final deste parecer técnico.

## 14. FOTOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

### R1

Local: Rua Domingos Lopes da Silva, 49

Tipo: Apartamento, 51

Área Privativa: 118 m<sup>2</sup>

Dormitórios: 03 dorm. (01 suíte)

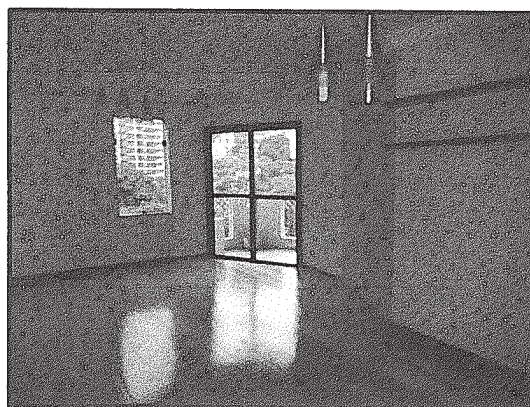
Vagas de Garagem: 03

Localização: Mesmo cond. IA

Oferta de Venda: R\$ 480.000,00

Fonte: Sra. Jaqueline (prop.)

Contato: (11) 99661 2978



*Lopes*

Página 25

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
 AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

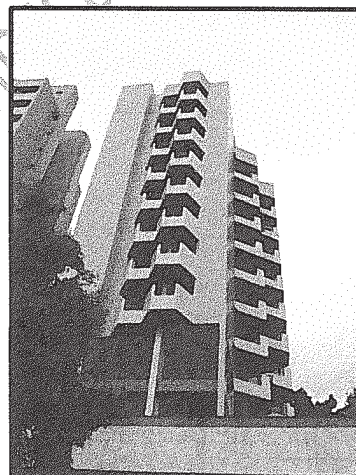
**R2**

Local: Rua Domingos Lopes da Silva, 49  
 Cobertura: Apartamento, 52  
 Área Privativa: 115 m<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 03 (01 suíte)  
 Vagas de Garagem: 03  
 Localização: Mesmo cond. IA  
 Oferta de Venda: **R\$ 550.000,00**  
 Fonte: Sr. Francisco (prop.)  
 Contato: josechagas@ig.com.br



**R3**

Local: Rua Domingos Lopes da Silva, 49  
 Tipo: Apartamento, 11  
 Área Privativa: 118 m<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 03 (01 suíte)  
 Vagas de Garagem: 03  
 Localização: Mesmo cond. IA  
 Oferta de Venda: **R\$ 500.000,00**  
 Fonte: Sra. Sandra (prop.)  
 Contato: san\_falci@hotmail.com



**R4**

Local: Rua Domingos Lopes da Silva, 49  
 Tipo: Apartamento  
 Área Privativa: 110 m<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 03 (01 suíte)  
 Vagas de Garagem: 03  
 Localização: Mesmo cond. IA  
 Oferta de Venda: **R\$ 550.000,00**  
 Fonte: Imob. Coelho da Fonseca  
 Contato: (11) 37456000  
 Código: 312465



*okris*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI JOSE CORREA DA SILVA, protocolado em 01/12/2015 às 12:44 , sob o número FRBT15000268264 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706283-06.2012.8.26.0704 e código AC2799

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
 AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

**R5**

Local: Rua Domingos Lopes da Silva, 49

Tipo: Apartamento

Área Privativa: 118 m<sup>2</sup>

Dormitórios: 03 (01 suíte)

Vagas de Garagem: 03

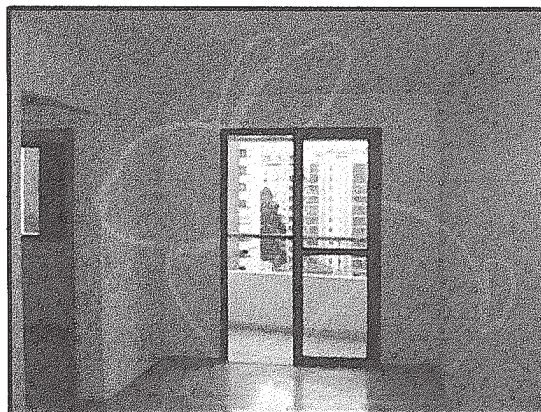
Localização: Mesmo cond. IA

Oferta de Venda: R\$ 400.000,00

Fonte: Imob. Coelho da Fonseca

Contato: (11) 37456000

Código: 97254



**15. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS**

**15.1 – EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

Homogeneização:

VENDA

IA =  $\frac{\text{valores referenciais 01 a 10}}{10} \times (\text{m}^2 \text{ IA})$

10

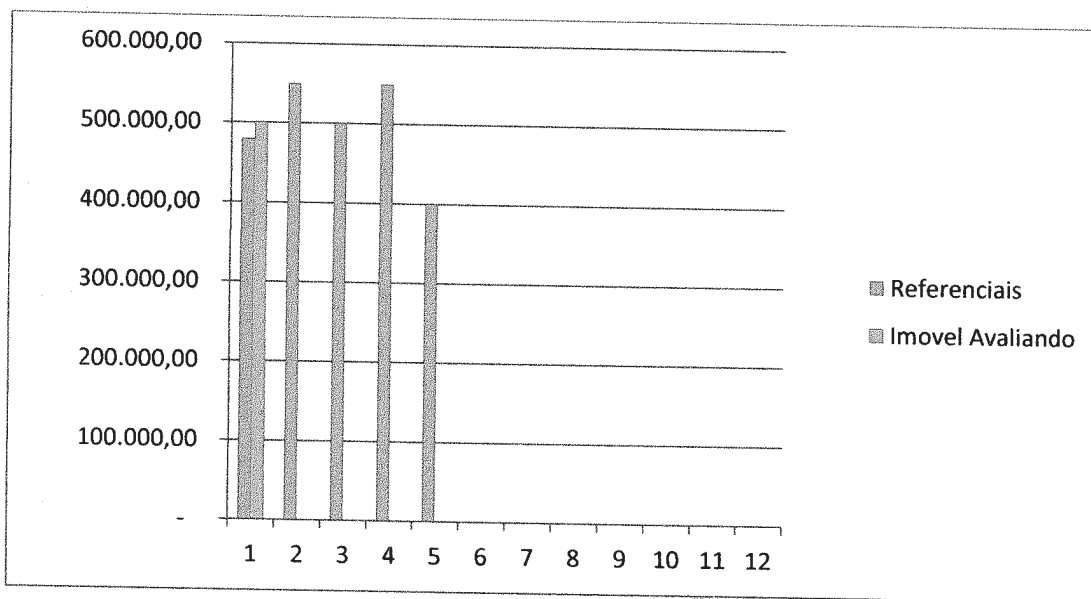
*Christiane*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI JOSE CORREA DA SILVA, protocolado em 01/12/2015 às 12:44, sob o número FRBT15000268264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0706283-06.2012.8.26.0704 e código AC2799.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
 AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

**15.2 – GRÁFICO DEMONSTRATIVO**



**16. NOTA DE ESCLARECIMENTO**

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração o Valor de Mercado para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, sendo notado também os valores de IPTU de R\$ 204,85 (duzentos e quatro reais e oitenta e cinco centavos) mensais e o valor de Condomínio que importa nesta data em R\$ 2.180,00 (dois mil cento e oitenta reais).

É importante frisar que os imóveis Referenciais aqui comparados estão localizados no mesmo condomínio do IA, o que torna o resultado deste PTAM extremamente preciso.

*Christiane A. Corrêa*

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## 17. CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; **CONCLUIMOS** que:

O valor GLOBAL do imóvel para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 501.739,13 (quinhentos e um mil, setecentos e trinta e nove reais e treze centavos).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio econômica, semelhante, não sendo, portanto, necessária aplicação de qualquer fator de correção/ajuste, porém deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do mercado e das circunstâncias as quais se objetivam a necessidade deste PTAM.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.S.ª para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 30 de novembro de 2015.

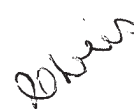


**CHRISTIANE A CORRÊA**

CRECI Nº 96.673

(HABILITADO EM 2010)

Perita em Avaliações Imobiliárias  
pelo CAAVI e PROECCI atuando desde 2012



Página 29



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

**Cadastro do Imóvel: 171.181.0037-3**

**Local do Imóvel:**

R DOMINGOS LOPES DA SILVA, 49 - AP 31  
ED NASC DO MORUMBI CEP 05641-030  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R DOMINGOS LOPES DA SILVA, 49 - AP 31  
ED NASC DO MORUMBI CEP 05641-030

**Contribuinte(s):**

CPF 104.204.048-64 FABIO HAMADA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	930	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0435
Área total (m²):	930		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	190	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	650	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1997		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.375,00
- da construção:	1.300,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	82.994,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	207.480,00
Base de cálculo do IPTU:	290.474,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/02/2016, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 26/11/2015  
**Número do Documento:** 2.2015.001387519-9  
**Solicitante:** CHRISTIANE APARECIDA CORREA (CPF 290.557.168-39)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**DÉCIMO OTAVO**  
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

141.962

ficha

01

São Paulo, 28 de julho de 1998

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO nº.31, localizado no 3º andar ou 8º pavimento do EDIFÍCIO NASCENTES DO MORUMBI, situado à RUA DOMINGOS LOPES DA SILVA nº. 49, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 121,980m<sup>2</sup>, incluída a vaga para moto nº.01, e depósito nº.03, localizados no 3º subsolo, correspondendo nas áreas comuns à 67,431m<sup>2</sup>, totalizando a área de 189,411m<sup>2</sup>, e no terreno uma fração ideal de 40,4094m<sup>2</sup> ou 4,3451%.

**CADASTRO:** CONTRIBUINTE Nº.171.181.0013-6, EM MAIOR ÁREA

**PROPRIETÁRIOS:** CELSO ARRUDA, médico, RG.2.339.780-SP e CPF 014.005.098-14, e sua mulher MARIA IZABEL VILLAR ARRUDA, do lar, RG 2.620.093-SP, CPF.366.593.208/49, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Campinas, deste Estado, à Alameda dos Azimzeiros, 555.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.23/1.228, deste Cartório

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma  
 Suely de Menezes C. Palma

Av.1 em 28 de Julho de 1998

**ABERTURA DE MATRÍCULA**

Procede-se a presente averbação, à vista do Instrumento Particular de Instrução Especificação e Convenção de Condomínio, datado de 20 de abril de 1.998, para ficar constando que, os proprietários, já qualificados, autorizaram a abertura da presente matrícula.

- continua no verso -

matrícula

141962

ficha

01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma  
 Suely de Menezes C. Palma

Microfilme – Protocolo nº 285.883

Av. 2 em 2 de Agosto de 2000

### CADASTRO ATUAL

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no R. 4, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado atualmente, na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 171.181.0037-3, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 2.000.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma  
 Suely de Menezes Carvalho Palma

Av. 3 em 2 de Agosto de 2000

### RETIFICAÇÃO

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no registro seguinte, para ficar constando que, o número correto do CPF do proprietário, CELSO ARRUDA, é 014.005.098-15 e não como ficou

- continua na ficha 2 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**DÉCIMO QUINTO**  
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

matricula  
**141.962**

ficha  
**02**

São Paulo, 2 de Agosto de 2000

*João Samuel*

consignado anteriormente, conforme prova o Cartão de Identificação do Contribuinte, expedido pela Secretaria da Receita Federal, retificação essa feita nos termos do parágrafo primeiro do artigo 213 da Lei 6.015/73.

A Escrevente Autorizada *Suely de Menezes Carvalho Palma*  
 Suely de Menezes Carvalho Palma

R. 4 em 2 de Agosto de 2000

**VENDA E COMPRA**

Pela escritura de 19 de julho de 2.000, do 15º Tabelião de Notas desta Capital, (Livro 1.678, folhas 195), os proprietários, CELSO ARRUDA e sua mulher MARIA IZABEL VILLAR ARRUDA, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto a presente matrícula, por venda feita, a FABIO HAMADA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG 18.282 858-SP, CPF 104.204.048-64, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Enrico de Martino nº 295, pelo valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) Comparecendo ainda na presente escritura, YOSHIHIKO HAMADA, RG 2.228.913-SP, CPF 197 530 638-49, e sua mulher WAKIKO HAMADA, RG 2.878.406-SP, CPF 012.237.168/21, na qualidade de doadores do

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI JOSE CORREA DA SILVA, protocolado em 01/12/2015 às 12:44, sob o número FRBT15000268264. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706283-06.2012.8.26.0704 e código AC2799.

matrícula

1.11.962

ficha

02

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

numerário para esta aquisição.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_

*Suely de Menezes Carvalho Palma*

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme - Protocolo nº 325.039

*Obvio*



**PESQUISA DE PREÇO  
PARA AVALIAÇÃO  
E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS**

End: R. Domingos Lopes da Silva, Nº. 49, ap. 31  
PP Fábio Hamada

TIPO	ENEDEREÇO	Área m²	VALOR VENDA R\$	VALOR COND.	VALOR LOCAÇÃO=(0,5%) R\$	VALOR		Contato	Imobiliária
						Médio VENDA m²	Médio LOCAÇÃO m²		
R1	R. Domingos Lopes da Silva, 49, ap. 51	118	480.000,00	2.180,00	2.400,00	4.067,80	20,34	11-996612978	Jaqueline (Prop.)
R2	R. Domingos Lopes da Silva, 49, ap. 52	115	550.000,00	2.180,00	2.750,00	4.782,61	23,91	e-mail	Francisco (Prop.)
R3	R. Domingos Lopes da Silva, 49, ap. 11	118	500.000,00	2.180,00	2.500,00	4.237,29	21,19	e-mail	Sandra (Prop.)
R4	R. Domingos Lopes da Silva, 49	115	550.000,00	2.180,00	2.750,00	4.782,61	23,91	11- 3745 6000	Imob. Coelho da Fonseca
R5	R. Domingos Lopes da Silva, 49	118	400.000,00	2.180,00	2.000,00	3.389,83	16,95	11- 3745 6000	Imob. Coelho da Fonseca

<b>VM</b>
<b>R\$ 21,26</b>

<b>VENDA - VM</b>	<b>R\$ 4.252,03</b>
-------------------	---------------------

<b>Condom. VM - R\$</b>	<b>218,00</b>
-------------------------	---------------

**VENDA**

**ATC**

<b>IMÓVEL AVALIANDO- IA</b>	<b>118</b>	<b>501.739,13</b>
-----------------------------	------------	-------------------

m²	Valor		TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %
	Apurado VGV				
118	501.739,13	33.164,96	5 anos	6,61	468.574,17
118	501.739,13	44.504,26	10 anos	8,87	R\$ 457.234,87
118	501.739,13	75.762,61	20 anos	15,10	425.976,52
118	501.739,13	112.038,35	30 anos	22,33	389.700,78
118	501.739,13	154.686,17	40 anos	30,83	347.052,96

VALOR FINAL C/ DEPRECIACAO	R\$
	468.574,17
R\$	457.234,87
	425.976,52
	389.700,78
	347.052,96

**VL=(TG\*VM)**  
**R\$ 2.286,17**

*sumo*