

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

PTAM



Referência – Julho de 2019

Processo Nº 1061393-10.2017.8.26.0002

Foto 01 - Fachada



1. IA – Imóvel Urbano

LOCALIZAÇÃO

Rua Zike Tuma, 118 (antigo nº 100)– Apto 95 - 9º Andar - Edifício Cantador –
Condomínio Edifício Eco Vitta Sabará – Jardim Ubirajara
São Paulo –SP Cep: 04458-000

PTAM – WG 8-30* 06/2019

WAGNER GABASSI
CRECISP 165387-F CNAI 20350

1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

2. Sumário

1. Endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 01
2. Sumário.....	pag. 02
3. Abreviaturas.....	pag. 03
4. Solicitante.....	pag. 04
5. Da competência.....	pag. 04
6. Preliminares.....	pag. 05
7. Do Imóvel.....	pag. 05-08
8. Características da região.....	pag. 08-10
9. Dados da Prefeitura.....	pag. 10
10. Dados do condomínio.....	pag. 10
11. Mapa de localização / Relatório fotográfico Satélite.....	pag. 11
12. Relatório fotográfico do IA.....	pag. 12-25
13. Fonte de pesquisas dos Imóveis Referenciais.....	pag. 26-30
14. Referências Normativas.....	pag. 31
15. Considerações gerais.....	pag. 31-34
16. Homogeneização dos dados coletados.....	pag. 35
17. Considerações finais	pag. 35
18. Conclusão (tabela conclusiva).....	pag. 35/36
19. Tabela de Homogeneização.....	pag. 37
20. Gráfico - Homogeneização de dados e resultado das coletas.....	pag. 38/39
21. Assinatura / Data.....	pag. 40
22. Dados do Avaliador.....	pag. 41/42
23. Anexos.....	pag. 43-55

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

3. Abreviaturas

IA	–	Imóvel em Avaliação
PTAM	–	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
CRECI-SP	–	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI	–	Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI	–	Conselho Federal dos Corretores de Imóveis
IPTU	–	Imposto Predial, Territorial e Urbano.
R	–	Referenciais
VV	–	Valor da Venda
ATC	–	Área Total Considerada
M²	–	Metro Quadrado
VG	–	Valor Geral de Venda
VM	–	Valor médio M ² - Metro quadrado
VGIP	–	Valor Geral Imóveis Paradigmas
VTGA	–	Valor Total Geral da Avaliação
TG	–	Total Geral
IAC	–	Idade Aparente da Construção
CIRP	–	Cartão de Identidade de Regularidade Profissional
DPC	–	Depreciação
APTO	–	Apartamento
AU	–	Área útil
R\$	–	Real

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

4. Solicitante

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUIZ DE DIREITO DR. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO
5ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL II – SANTO AMARO
PROCESSO JUDICIAL Nº 1061393-10.2017.8.26.0002

Avenida Das Nações Unidas. nº 22.939, Jurubatuba
São Paulo – SP Cep: 04795-100

Objetivo da Avaliação Pericial

O presente Laudo Pericial tem por objetivo, apurar o valor do bem imóvel penhorado, representado por 100% do imóvel cujas descrições consta da matrícula nº 351.006, do 11º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, juntadas as folhas (fls.113-115) dos autos e reproduzidas no item (7.1).

- Categoria: **Imóvel Urbano**
- Objetivo: Apurar o valor de Mercado com a **Finalidade de Venda do Imóvel**
- Data da **Vistoria do IA: 02/08/19** Início às 10:00 hs e Término às 11:52 hs acompanhado pela Síndica Sra. Liana Thomann, CPF: 856.939.448-91, autorizado pelo Sr. José Roberto Caetano Filho - proprietário. Termo de Vistoria (anexo IX).
- **Matrícula** nº 351.006 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Data da referência da pesquisa dos imóveis referenciais: 27/07/2019
- Prazo de validade do PTAM: 180 (Cento e Oitenta) dias

5. Da Competência

O subscritor é possuidor de Certificado de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

Para que não restem dúvidas quanto à competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Distrito Federal 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) e 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 para avaliar imóveis.

Desta forma, os Corretores de Imóveis estão autorizados legalmente a elaborarem pareceres técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

6. Preliminares

Por nomeação do Perito, Intimação na data de **10/07/19 Processo Nº1061393-10.2017.8.26.0002** PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, na figura do Ilustríssimo Senhor **DR. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO**, Solicitação da Avaliação do referido Imóvel em razão da Penhora.

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, conforme artigo 3º da Lei nº 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

A competência infra legal dos Corretores de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, 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. Do Imóvel

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado junto ao **CRI 11º Cartório do Registro de Imóveis da Capital/SP sob Matrícula Nº 351.006.**

7.1. Área e descrição do Imóvel em avaliando

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 95, localizado no 9º andar do **“EDIFÍCIO 2 ou EDIFÍCIO CANTADOR”**, integrante do empreendimento denominado **“ECO VITTA SABARÁ”**, situado à Rua Zike Tuma, nº 100, no bairro da Pedreira, 29º Subdistrito- Santo Amaro, com a área privativa de 45,540 m², e a área comum de 32,275 m², nesta já incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 77,815 m², correspondendo-lhe a fração ideal 0,4901% no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 466 na matrícula nº 310.794 deste Serviço Registral. **CONTRIBUINTE: - nº 121.114.0769-1 em área maior.**

Edifício conta com: **17 Pavimentos sendo piso Térreo mais 16 andares**

Área útil do Apartamento: **45,540 m² / Área total: 77,815 m²**

Conta com: **02 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro, Área de serviço**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Localização:

Rua Zike Tuma, 118(antigo nº 100) – Jardim Ubirajara - 29º Subdistrito - Santo Amaro, entre a Avenida Nossa Senhora de Sabará e Rua Miguel Yunes.

Suas características:

Vagas de Garagem: 01 vaga descoberta

Conjuntos por Andar: 03 apartamentos lado A e 03 apartamentos lado B separados por Ante-Câmara

Nº de Torres: 2

Nº de Andares do Edifício: 17 Pavimentos sendo térreo mais 16 andares

Ano de construção do edifício: 2008

Possui Habite-se? Sim

Nº de Escadas de Incêndios Internas: 1

Possui Ante - Câmaras? Sim

Possui Sistema de Comunicação de Voz? Sim, Interfone

Nº de Elevadores (Social): 1 elevador lado A e 1 elevador lado B

Nº de Elevadores (Serviço): Não

Capacidade (Pessoas): 8 pessoas – 630Kg

Possui coleta seletiva de lixo: Sim

Possui CFTV? Sim

Depósito: Não

Sistema de gás encanado: Sim

Sistema de aquecimento de água a gás: Sim

Carga e descarga: Sim

Fachada do Prédio: Pintura e tijolo aparente

Patologia: Patologia Adquirida. Ocorre durante a vida útil dos revestimentos decorrente da agressividade do meio ou da ação humana. Necessitando manutenção simples, reparos e pintura simples.

Área de Lazer

Condomínio Área de Lazer: Sala de ginástica, Playground, Salão de Festas, Churrasqueiras, Campinho de futebol, Sala de jogos.

Segurança

Possui guarita fechada e com sistema de liberação por guarda de segurança 24hs por revezamento. Entrada e saída de pedestres por clausura com grades e fechadura elétrica. Sistema de entrada após a identificação e liberação via interfone, pelos condôminos ou pelo próprio segurança. Entrada e saída de acesso de veículos por portão eletrônico.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Características

O Condomínio Edifício Eco Vitta Sabará está localizado na Rua Zike Tuma, nº 118 (antigo nº 100) na região de Jardim Ubirajara, zona sul da cidade de São Paulo.

Passados 11 anos desde o término da sua construção. Seguindo **Padrão Médio** segundo **item 1.3.3 Tabela de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP** (item 15.6) e idade aparente I.A.C. de 05 à 10 anos, construção relativamente nova. O Edifício Eco Vitta Sabará conta com 06 apartamentos por andar sendo 03 apartamentos lado A e 03 apartamentos lado B separados por Ante-Câmara. Possui um total de 17 pavimentos, sendo térreo mais 16 andares. O imóvel em questão situa-se no 9º andar e possui 1 vaga de garagem rotativa descoberta. Possui sistema de aquecimento de água a gás na área privativa.

Características da edificação

Especificação	Acabamentos
Fachada	Pintura e tijolo aparente
Esquadrias	Janelas de alumínio com vidros – Porta hall dupla de correr de alumínio com vidros
Hall social	Piso porcelanato, paredes em látex sobre massa corrida e teto em gesso
Hall do avaliando	Piso cerâmico, paredes em látex sobre massa corrida e teto em massa

Áreas Principais

AMBIENTE	REVEST. PAREDE	PISO	TETO
Sala estar	Látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Gesso/ Látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejo cerâmico até o teto	Cerâmico	Látex sobre massa corrida
Área de serviço	Azulejo cerâmico até o teto	Cerâmico	Látex sobre massa corrida

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Dormitório 1	Látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Gesso/ Látex sobre massa corrida
Dormitório 2	Látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Gesso/ Látex sobre massa corrida
Banheiro social	Azulejo cerâmico até o teto	Cerâmico	Látex sobre massa corrida

8. Características do logradouro

8.1 Característica da região

Referido imóvel está localizado no Bairro de Jardim Ubirajara, 29º Subdistrito de Santo Amaro com entrada pela Rua Zike Tuma, 118 (antigo nº 100) entre a Avenida Nossa Senhora de Sabará e Rua Miguel Yunes.

O Imóvel destaca-se pelas vias de acesso e proximidades de inúmeros pontos importantes da cidade, tais como:

- 8.1.1 Distante a 2700m do **Shopping Interlagos**. Foi inaugurado em 28 de setembro de 1988 com o objetivo de oferecer à Zona Sul um completo centro de compras, serviços e lazer, conta hoje com 300 lojas, dispostas em 03 pisos, perfazendo uma área construída de 190.000 m², com 10 salas de cinema Cinemark com exibições em 3D e um moderno e amplo Playland, 4.800 vagas no estacionamento, sendo 3.900 gratuitas e 900 pagas. Recebe mensalmente 3.500.000 pessoas e diariamente uma média de 115 mil consumidores.
- 8.1.2 Distante a 1800m do **Hospital Geral de Pedreira**. Com mais de 22 mil metros quadrados de área construída, o HGP oferece Pronto-Socorro 24 horas, sete salas de cirurgia e 289 leitos de Enfermaria adulto e pediátrica, Maternidade, UTI adulto, pediátrica e neonatal, atendidos por mais de 1.300 colaboradores, 338 médicos e 657 enfermeiros, técnicos e auxiliares de enfermagem, entre outros profissionais. Conta ainda com Banco de Leite e Banco de Sangue.
- 8.1.3 Distante a 2200m do **Makro Atacadista Interlagos**. No Brasil desde 1972, o Makro é uma empresa do grupo holandês SHV e opera em 5 países da América do Sul: Argentina, Brasil, Colômbia, Peru e Venezuela, atualmente com mais de 130 lojas. Com 68 lojas amplas e estrategicamente localizadas no país, o Makro busca atender as necessidades de todos os clientes, oferecendo uma grande variedade de produtos com os melhores preços do mercado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

- 8.1.4 Distante a 3700m do **Cobasi Interlar Interlagos**. É uma das maiores redes varejistas voltadas especialmente para os cuidados do animal de estimação e a pioneira em trazer o conceito de shopping para animais ao Brasil. Com aproximadamente 20 mil itens para cachorros, gatos, aves, roedores, peixes, artigos para casa e jardim.
- 8.1.5 Distante a 2500m da **Leroy Merlin Interlagos**. Especializada em materiais de construção, decoração e jardinagem, a Leroy Merlin apresenta mais de 80 mil produtos, divididos em diferentes departamentos. A rede oferece também serviços variados, como corte de madeira e vidro, confecção de cortinas sob medida e enquadramento.
- 8.1.6 Distante a 3100m da **Estação Autódromo**. É uma estação ferroviária pertencente à Linha 9–Esmeralda da CPTM, localizada no município de São Paulo, no distrito de Cidade Dutra, a seiscentos metros do Autódromo de Interlagos. Inaugurada em 17 de outubro de 2007. A Estação Autódromo fica também próxima à Entrada da Ciclovia do rio Pinheiros, tendo acesso pela Ponte Vitorino Goulart da Silva.

8.2 Melhorias públicas

O local onde está situado o Imóvel Avaliado possui uma característica de uso e ocupação de solo classificada pela Prefeitura de São Paulo como **Zoneamento ZC**.

- 8.2.1 Todas as ruas do entorno são pavimentadas, possui Iluminação Pública, Rede de Água e Esgoto, Rede de Telefonia, Rede de TV a Cabo, Internet Banda Larga, Coleta de Lixo Orgânico e Reciclável, Linha de Transporte Coletivo Urbano, Escolas Particulares, Escolas Públicas, Padaria, Supermercados, Bancos, Postos de Gasolina, Ponto de Taxi, Supermercados, Lanchonetes, Restaurantes, Banca de Jornais, Igrejas, Drogarias, Lava rápido, Borracharia, Auto elétrico, Centro automotivo, Oficina mecânica, Buffet infantil, Dentista, Imobiliária.
- 8.2.2 Distante a 3100m da Estação Autódromo da CPTM Linha 9–Esmeralda que compreende o trecho entre as estações Osasco e Grajaú, com acesso à linha Amarela do Metrô pela Estação Pinheiros, com ligação à todas as regiões de São Paulo e inclusive algumas do Interior.
- 8.2.3 Ponto de ônibus na Rua Zike Tuma, 100 - Linha 5024-31 Missionária/Santo Amaro dando acesso à Estação Santo Amaro.
- 8.2.4 Fácil acesso à Av. Nossa Senhora do Sabará e Av. Interlagos.

8.3 Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula nº 351.006 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e é

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

parte integrante deste relatório no item anexo. Possíveis alterações estarão contidas nas averbações destes documentos.

9 Dados da Prefeitura Municipal

Contribuinte - Cadastrado sob nº 121.114.0938-2

Valor do **imposto anual** - R\$ 46,40

Valor do **imposto mensal** - R\$ 23,20

Valor **venal** do IA R\$ 126.842,00

Zoneamento ZC (Zona de Centralidade): Destinada para localização de atividades típicas de áreas centrais ou centros de bairro, coexistindo usos residenciais e não residenciais.

Ano de construção: 2008

Padrão de construção 2-C

Quanto a **Débitos de Tributos Imobiliários**, o imóvel encontra-se em situação **Irregular** segundo Certidão expedida pela Prefeitura (em anexo).

10 Dados do Condomínio

Taxa condominial mensal ----- **R\$ 470,00**

Débitos de Condomínio: Existem cotas de condomínio em aberto. Atualizado até o mês de Agosto de 2019 (planilha em anexo).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

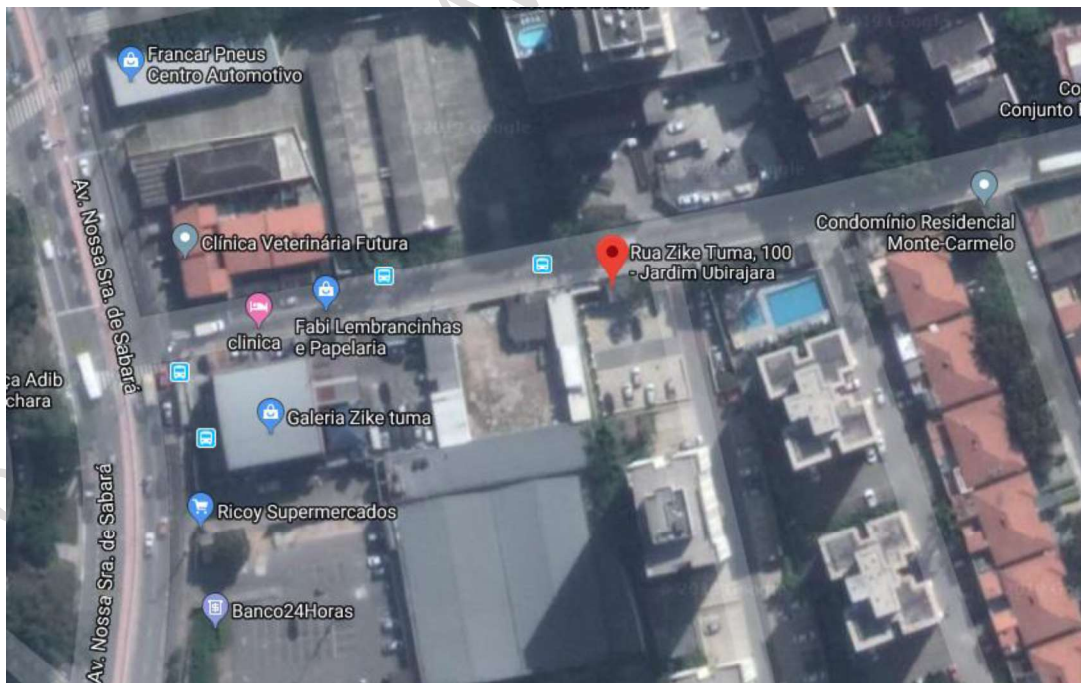
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

11 Mapa de localização

Vista aérea



Foto Satélite de Localização



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011

12 Relatório fotográfico do IA

Foto 02 – Vista Frontal do Prédio

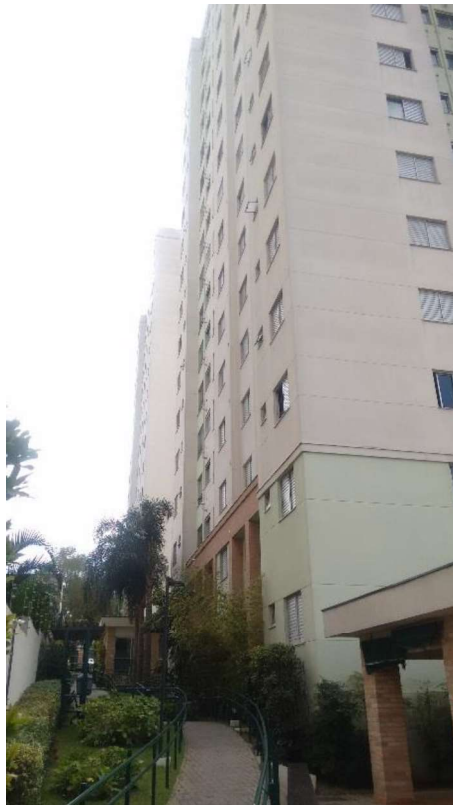


Foto 03 – Entrada principal da torre



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011

Foto 04 – Entrada principal pedestres – Segurança e Identificação



Foto 05 – Acesso de veículos – Entrada e Saída



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto 06 – Vaga externa para visitantes

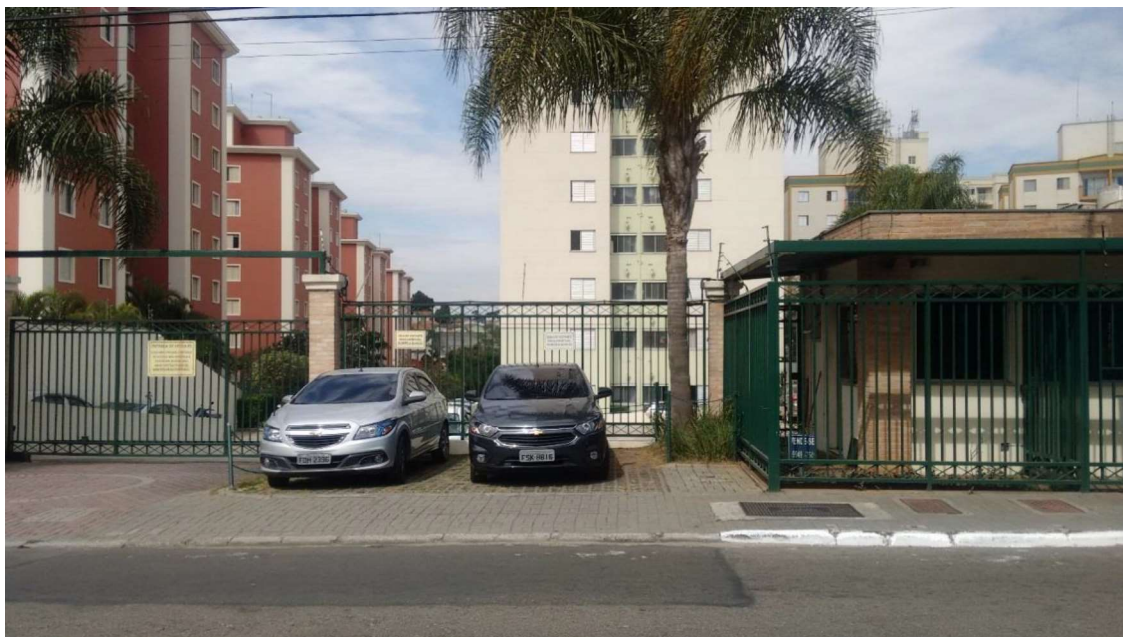


Foto 07 – Hall Social – Piso Térreo



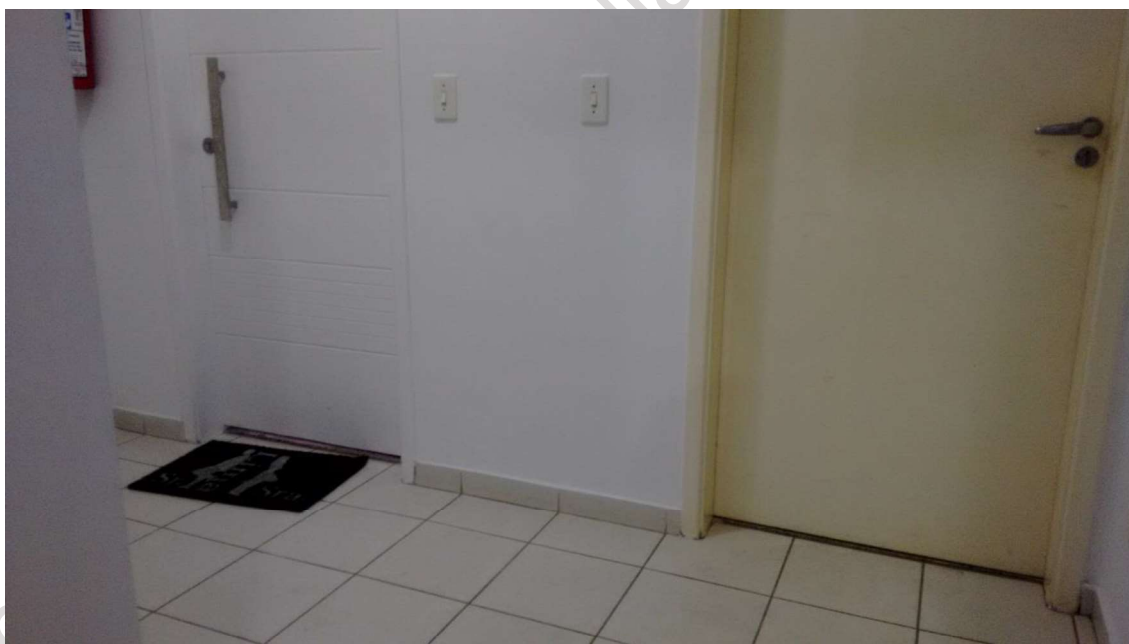
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto 08 – Elevador Hall Social – Piso Térreo



Foto 09 – IA Hall 9º Andar – Apto 95

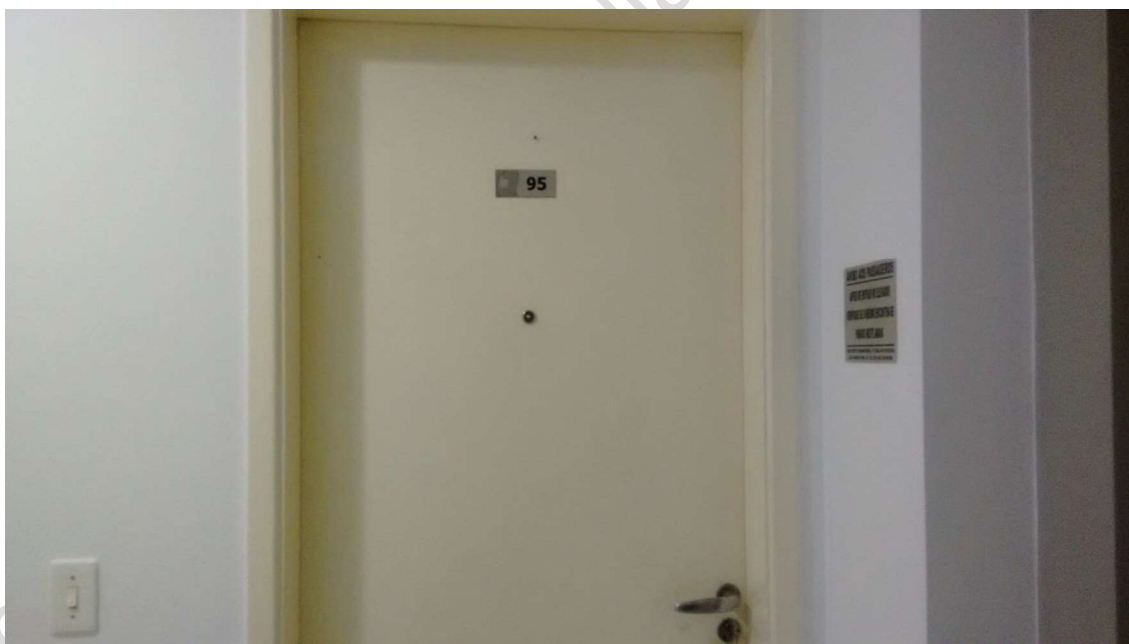


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011

Foto 10 – Elevador Hall IA



Foto 11 – Imóvel Avaliando - Porta de Entrada da área privativa – 9º andar – Apto 95



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto 12 – Sala de estar



Foto 13 – Cozinha e Lavanderia

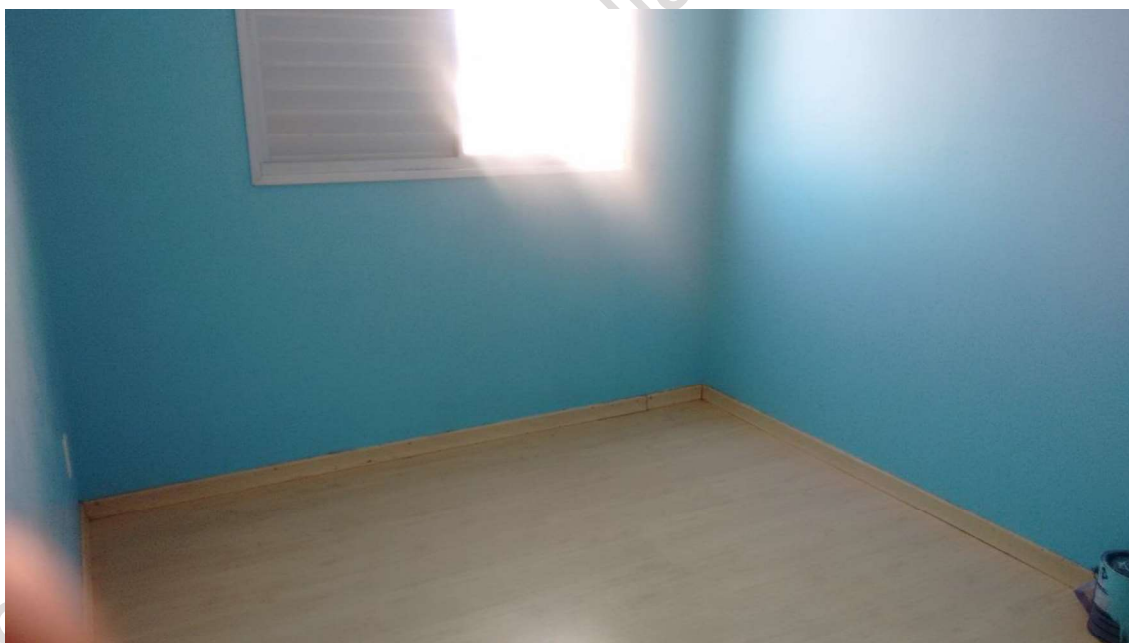


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto 14 – Corredor de acesso aos dormitórios



Foto 15 – Dormitório 1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011

Foto 16 – Dormitório 2



Foto 17 – Banheiro social



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011

ÁREA DE LAZER - IMÓVEL AVALIANDO

Foto 18 – Salão de Festas



Foto 19 – Sala de Ginástica



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011

Foto 20 – Sala de Jogos



Foto 21 –Playground



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011

Foto 22 –Churrasqueira

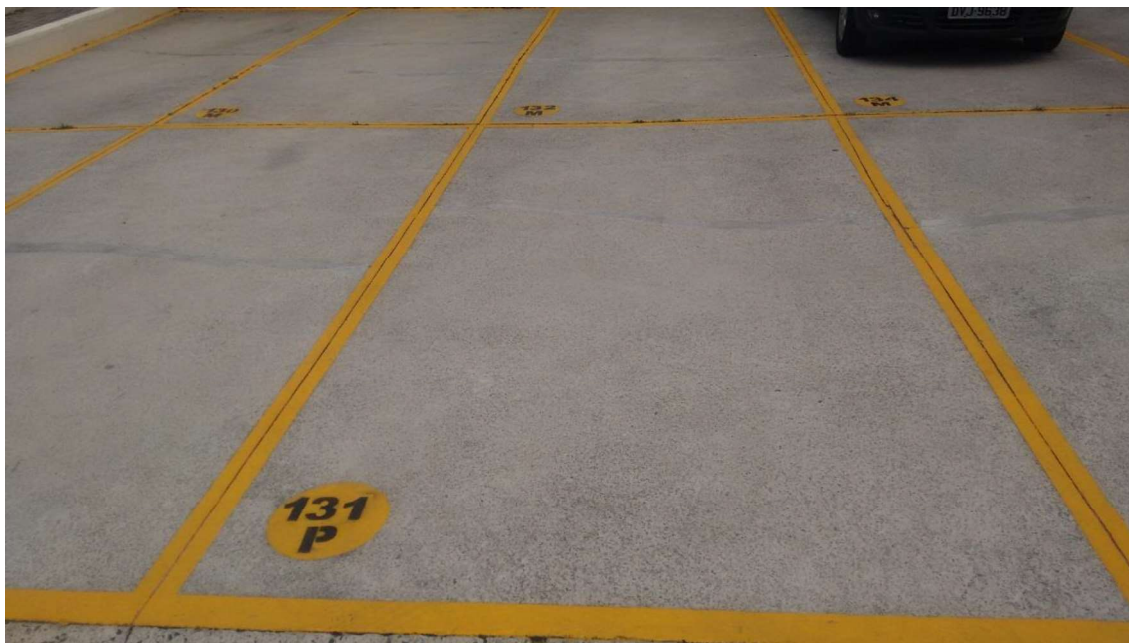


Foto 23 – Área de Esportes – Campinho de Futebol



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011

Foto 24 – Vaga de Garagem Rotativa Descoberta - Apto nº 95 Bloco B



Parecer Técnico de Avaliação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
 NORMATIVO nº 001/2011

Foto 31 – Vista da rua

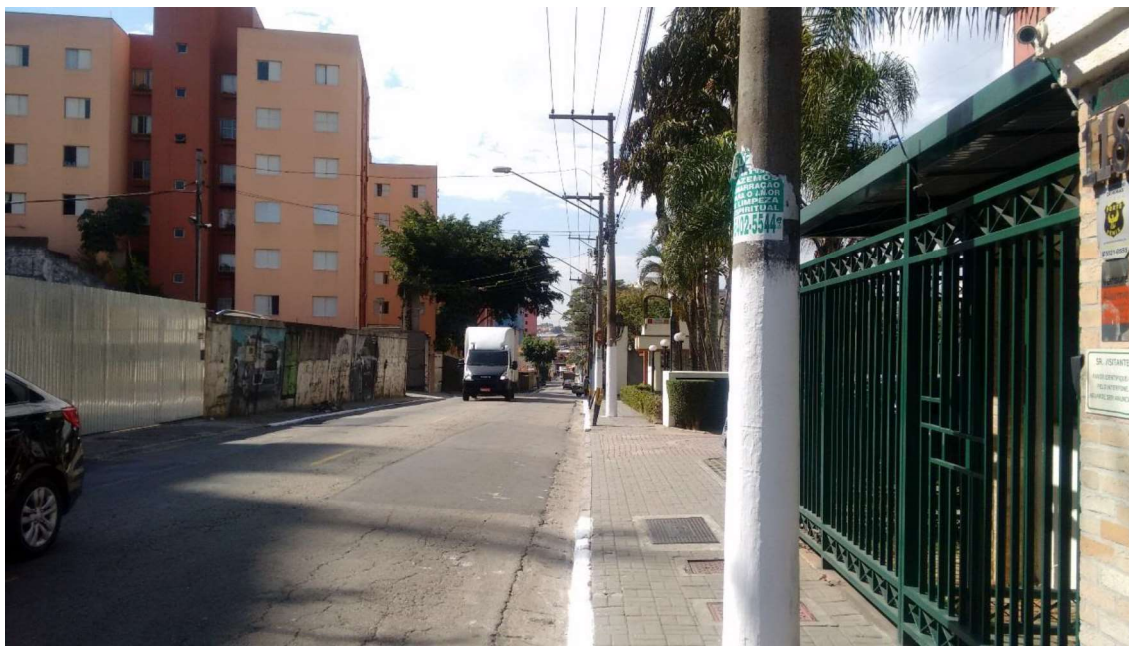
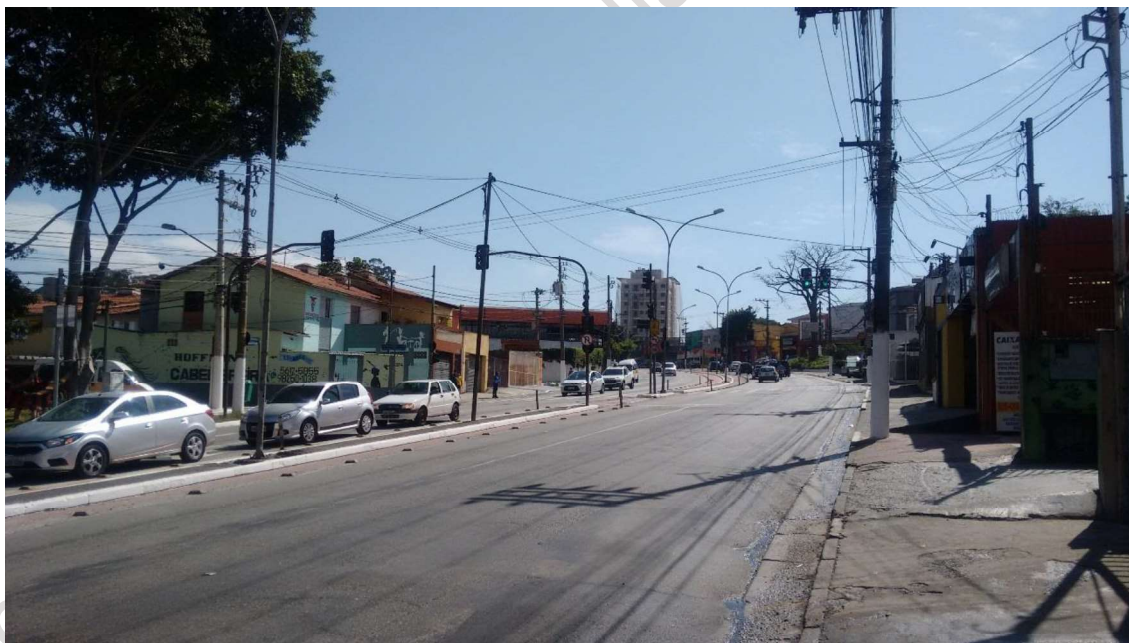


Foto 32 – Entorno ao IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

13 Fonte de Pesquisas dos imóveis referenciais

Foto Imóvel referencial – R1



Contato: Sra. Roseli/
Proprietária **Telefone:** 11
99495-7541

ÁREA ÚTIL 45,54 m²
DORMS 2 **VAGAS** 01
Banheiro 01

VENDA R\$270.000,00

VENDA R\$ 5.928,85 **R\$/m²**

Endereço: Rua Zike Tuma,
118

Cidade: São Paulo
Zona: Sul **Região:** Jardim
Ubirajara

Foto Imóvel referencial – R2



Contato: Sra. Zilda / Maxx
Casa **Telefone:** 11 5666-
0675

ÁREA ÚTIL 45,54 m²
DORMS 02 **VAGAS** 01
Banheiro 01

VENDA R\$ 275.000,00
Vendido final de Julho/2019

VENDA R\$ 6.038,65 **R\$/m²**

Endereço: Rua Zike Tuma,
118

Cidade: São Paulo
Zona: Sul **Região:** Jardim
Ubirajara

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto Imóvel referencial – R3



Contato: Sr. Eliezer/
Baluarte Imóveis **Telefone:**
11 5524-6868

ÁREA ÚTIL 45,54 m²
DORMS 02 **VAGAS** 01
Banheiros 01

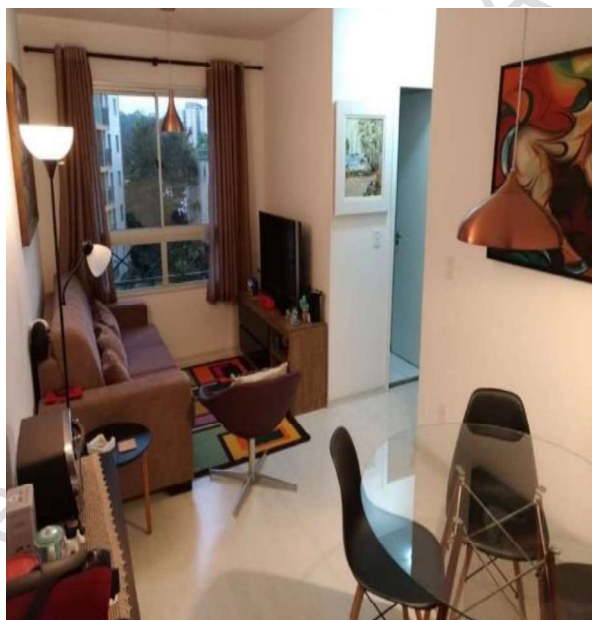
VENDA R\$ 286.000,00

VENDA R\$ 6.280,19 **R\$/m²**

Endereço: Rua Zike Tuma,
118

Cidade: São Paulo
Zona: Sul **Região:** Campo
Grande

Foto Imóvel referencial – R4



Contato: Sr. Gerson /
Gerson Siqueira **Telefone:**
11 94591-9374

ÁREA ÚTIL 45,54 m²
DORMS 02 **VAGAS** 01
Banheiros 01

VENDA R\$ 290.000,00

VENDA R\$ 6.368,03 **R\$/m²**

Endereço: Rua Zike Tuma,
118

Cidade: São Paulo
Zona: Sul **Região:** Jardim
Ubirajara

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto Imóvel referencial – R5



Contato: Sra. Raquel /
Raquel Gonçalves **Telefone:**
11 – 2372-8389

ÁREA ÚTIL 45,54 m²
DORMS 02 **VAGAS** 01
Banheiros 01

VENDA R\$ 265.000,00

VENDA R\$ 5.819,06 **R\$/m²**

Endereço: Rua Zike Tuma,
118

Cidade: São Paulo
Zona: Sul **Região:** Jardim
Ubirajara

Foto Imóvel referencial – R6



Contato: Sra. Raquel /
Raquel Gonçalves **Telefone:**
11 2372-8399

ÁREA ÚTIL 45,54 m²
DORMS 02 **VAGAS** 01
Banheiros 01

VENDA R\$ 285.000,00

VENDA R\$ 6.258,23 **R\$/m²**

Endereço: Rua Zike Tuma,
118

Cidade: São Paulo
Zona: Sul **Região:** Jardim
Ubirajara

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto Imóvel referencial – R7



Contato: Sra. Raquel /
Raquel Gonçalves **Telefone:**
11 – 2372-8399

ÁREA ÚTIL 45,54 m²
DORMS 02 **VAGAS** 01
Banheiros 01

VENDA R\$ 280.000,00

VENDA R\$ 6.148,44 **R\$/m²**

Endereço: Rua Zike Tuma,
118

Cidade: São Paulo
Zona: Sul **Região:** Jardim
Ubirajara

Foto Imóvel referencial – R8



Contato: Sra. Leslie/Apoio
consultoria **Telefone:** 11 –
97085-3536

ÁREA ÚTIL 45,54 m²
DORMS 02 **VAGAS** 01
Banheiros 01

VENDA R\$ 285.000,00

VENDA R\$ 6.258,23 **R\$/m²**

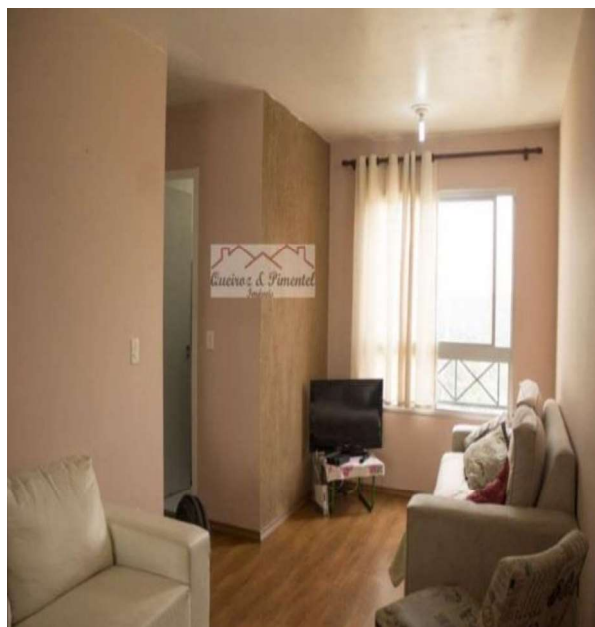
Endereço: Rua Zike Tuma,
118

Cidade: São Paulo
Zona: Sul **Região:** Jardim
Ubirajara

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Foto Imóvel referencial – R9



Contato: Sra. Irani/ Queiroz
& Pimentel **Telefone:** 11 –
2801-2242

ÁREA ÚTIL 45,54 m²
DORMS 02 **VAGAS** 01
Banheiro 01

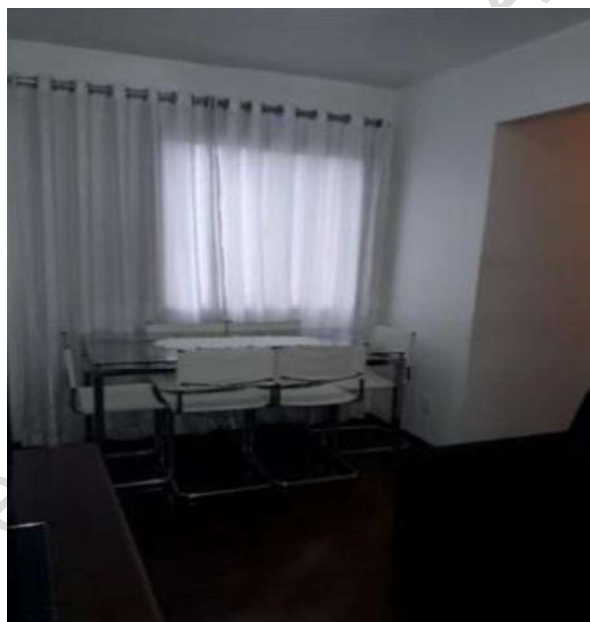
VENDA R\$ 290.000,00

VENDA R\$ 6.368,03 **R\$/m²**

Endereço: Rua Zike Tuma,
118

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul
Região: Jardim Ubirajara

Foto Imóvel referencial – R10



Contato: Sra. Osmira /
Osmira Hilaria **Telefone:** 11 –
4179-9800

ÁREA ÚTIL 48 m² **DORMS**
02 **VAGAS** 01 **Banheiros** 01

VENDA R\$ 275.000,00

VENDA R\$ 5.729,17 **R\$/m²**

Endereço: Avenida Nossa
Senhora do Sabará, 4350

Cidade: São Paulo **Zona:** Sul
Região: Jardim Sabará

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

14 Referências normativas

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido 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 que diz: "3.34 Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade."

15 Considerações gerais

- 15.1 Adotou-se para análise de conclusão do PTAM o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", ABNT NBR 14653-1 item 8.2.1, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, tais como, situação, destinação, grau de aproveitamento e as características físicas. Importante frisar que os valores encontrados serão analisados pelo avaliador a fim de expurgar o valor sentimental embutido no preço pelos proprietários. Os imóveis paradigmas em outras regiões poderão ser incorporados no trabalho por aproximação, quando semelhantes os níveis socioeconômicos, em caso da inexistência suficiente das coletas.
- 15.2 Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas, potencialidades e limitações, bem como pelas condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado. Portanto, no valor da conclusão haverá o percentual de **5%** (cinco por cento) tanto para cima quanto para baixo. Lembrando que, em havendo demasiado interesse do proponente pelo bem, certamente poderá até pagar o valor acima do mercado.
- 15.3 Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa a opinião genérica aliada à expertise do profissional envolvido na avaliação que sabe que para o fechamento do negócio existe o preço pedido, propostas dos interessados e contrapropostas dos proprietários, até se chegar a um consenso para fechamento do negócio.
- 15.4 Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção pessoal do Corretor de Imóveis, que cotidianamente vivencia as oscilações do mercado para fechamento de negócios por estar ligado diretamente com os proprietários e compradores ou locadores e locatários.
- 15.5 No mercado imobiliário, encontramos proprietários que arbitram seus preços, mas na maioria das vezes, esses valores são especulativos (valor sentimental) e não de acordo com oferta e procura. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor preço 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

momento, bem como para expurgar o valor sentimental embutido no preço, para concluir a negociação, equalizando os interesses das partes envolvidas.
15.6 Face aos diversos tipos de classificação utilizados pelo mercado, relativo ao **Critério de Avaliação**, adotamos como parâmetro o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do **IBAPE/SP** que classificou o Imóvel Avaliando como **1.3.3 Padrão Médio** (com elevador) (Tabela abaixo).



Valores de Edificações

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico
			1.1.2- Padrão Simples
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico
			1.2.2- Padrão Proletário
			1.2.3- Padrão Econômico
			1.2.4- Padrão Simples
			1.2.5- Padrão Médio
			1.2.6- Padrão Superior
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.2.7- Padrão Fino
			1.2.8- Padrão Luxo
			1.3.1- Padrão Econômico
			1.3.2- Padrão Simples
Sem elevador Com elevador			
1.3.3- Padrão Médio			
Sem elevador Com elevador			
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	1.3.4- Padrão Superior
			Sem elevador Com elevador
			1.3.5- Padrão Fino
			1.3.6- Padrão Luxo
			2.1.1- Padrão Econômico
			2.1.2- Padrão Simples
	Sem elevador Com elevador		
	2.1.3- Padrão Médio		
	Sem elevador Com elevador		
	2.1.4- Padrão Superior		
Sem elevador Com elevador			
2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.1.5- Padrão Fino	
		2.1.6- Padrão Luxo	
		2.2.1- Padrão Econômico	
		2.2.2- Padrão Simples	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	2.2.3- Padrão Médio
			2.2.4- Padrão Superior
			3.1.1- Padrão Simples
			3.1.2- Padrão Médio
			3.1.3- Padrão Superior

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011



Valores de Edificações

1.3.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices - P _c		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	EM REVISÃO EM REVISÃO		
	Com elevador			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 13:34, sob o número WSTA19705022119. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061393-10.2017.8.26.0002 e código 9ED0D84.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

15.7 Após análise constatada em vistoria “in loco”. Sendo considerada a depreciação por tempo, idade de construção e manutenção, Idade Aparente de Construção I.A.C. de 05 à 10 anos. Por se tratar de imóvel aparentemente novo e estado de conservação “Regular”, segundo **quadro A, Ref. “C” Tabela IBAPE (abaixo)**, foi considerado deságio de **2,52 %** em relação ao tempo de construção, localização, condições e características dos imóveis paradigmas. Método que leva em consideração o estado de conservação, se regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra malconservada deprecia-se mais rapidamente. O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo, originalmente proveniente do estudo de Heidecke. Quadro como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

V.9 – O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A, que segue:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

16 Homogeneização dos dados coletados

Seguem abaixo (item 19) os dados coletados (R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10) junto aos corretores, imobiliárias, sites, proprietários e outros para análise do avaliador em comparação com o IA. As coletas nem sempre traduzem a realidade podendo estar com preços especulativos. Assim sendo, a prática mercadológica, o expertise e experiência do Corretor Avaliador de Imóveis terá peso significativo para conclusão do PTAM.

17 Considerações finais

Com a soma dos imóveis referenciais, chegou-se ao valor da média de venda praticado no mercado imobiliário. Lembrando que, em alguns casos os valores dos imóveis referenciais utilizados para conclusão do PTAM não houve negociação efetiva. Assim sendo, a conclusão se dará pela prática mercadológica do profissional avaliador no mercado imobiliário citando as razões nos itens 15.2 e seguintes.

18 Conclusão:

Concluimos que para a **Venda** 100% do referido Imóvel, IA, do Empreendimento Condomínio Edifício Eco Vitta Sabará, apartamento nº 95 localizado no 9º andar do Edifício Cantador – Bloco B, com a metragem de **45,540 m²** de área útil, área comum de **32,275 m²** já incluída a área referente a 01 vaga descoberta na garagem coletiva perfazendo **77,815 m²** de área total, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 271.667,62 (duzentos e setenta e um mil seiscientos e sessenta e sete reais e sessenta e dois centavos)**. Já sendo considerada a depreciação do tempo de idade de construção e manutenção. Por se tratar de imóvel aparentemente novo e estado de conservação aparente “Regular” (quadro A item “C” Tabela IBAPE, item 15.7), foi considerado deságio de **2,52%** em relação ao tempo de construção, localização, condições e características dos imóveis paradigmas.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

18.1 Tabela conclusiva

TABELA RESUMO DOS VALORES APURADOS	
IMÓVEL	VALOR TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO
<p>Condomínio</p> <p>Edifício Eco Vitta Sabará</p> <p>Rua Zike Tuma, nº118(antigo nº100) – Jardim Ubirajara- Apartamento Nº 95 - 9ºandar – Edifício Cantador – Bloco B incluindo 1 vaga de garagem rotativa descoberta</p> <p>Matrícula Nº 351.006 11º RI (Reg. Imóveis)</p>	<p>R\$ 271.667,62</p>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

19 Tabela de Homogeneização

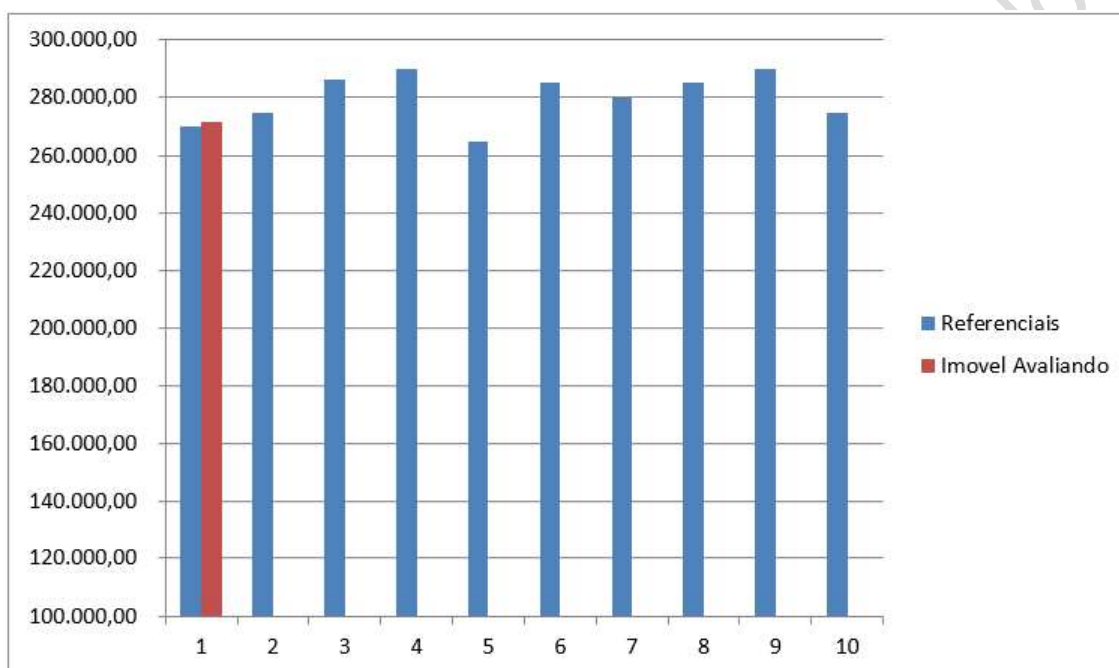
PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO		RUA ZIKE TUMA, 118 (ANTIGO Nº 100)		PP. JUIZ DE DIREITO EXMO. DR. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO				
HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS								
TIPO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA PAVIMENTO m²	VALOR VENDA R\$	VALOR COND. R\$	VALOR MÉDIO VENDA m²	VALOR MÉDIO LOCALIZAÇÃO m²	TELEFONE	CONTATO
R1	JARDIM UBRILAJARA	45,54	270.000,00	470,00	5.928,85	-	11 - 99495-7541	SRA. ROSELI
R2	JARDIM UBRILAJARA	45,54	275.000,00	470,00	6.038,65	-	11 - 5666-0675	SRA. ZILDA
R3	CAMPO GRANDE	45,54	286.000,00	470,00	6.280,19	-	11 - 5524-6868	SR. ELIEZER
R4	JARDIM UBRILAJARA	45,54	290.000,00	470,00	6.368,03	-	11 - 94591-9374	SR. GERSON
R5	JARDIM UBRILAJARA	45,54	265.000,00	470,00	5.819,06	-	11 - 2376-8389	SRA. RAQUEL
R6	JARDIM UBRILAJARA	45,54	285.000,00	470,00	6.258,23	-	11 - 2376-8389	SRA. RAQUEL
R7	JARDIM UBRILAJARA	45,54	280.000,00	470,00	6.148,44	-	11 - 2376-8389	SRA. RAQUEL
R8	JARDIM UBRILAJARA	45,54	285.000,00	470,00	6.258,23	-	11 - 97085-3536	SRA. LESLIE
R9	CAMPO GRANDE	45,54	290.000,00	470,00	6.368,03	-	11 - 2801-2242	SRA. IRANI
R10	JARDIM SABARÁ	48	275.000,00	400,00	5.729,17	-	11 - 4179-9800	SRA. OSMIRA
TOTAL P/ MÉDIA			457,86	R\$ 4.630,00	R\$ 61.196,89	R\$ -		
VM VALORES MÉDIOS			45,786	COND. VM - R\$ 463,00	LOCALIZAÇÃO VM R\$ 0,00	VENDA - VM R\$ 6.119,69	LOCALIZAÇÃO - VM R\$ -	VALOR MÉDIO REFERENCIAL R\$ 278.690,63
IMÓVEL AVALIANDO- IA			45,54	R\$ 278.690,63				VALOR FINAL COM DEPRECIACÃO R\$ 271.667,62
	m²	ÁREA	VALOR APURADO	TEMPO AP. CONSTRUÇÃO	DEPRECIACÃO POR TEMPO	VALOR	VALOR FINAL	VALOR FINAL
	ATC		VG	IAC	R\$	%	R\$	COM DEPRECIACÃO
	45,54		278.690,63	5 anos	7.023,00	2,52	271.667,62	TG R\$ 271.667,62
	45,54		278.690,63	10 anos	22.546,07	8,09	256.144,55	
	45,54		278.690,63	20 anos	50.443,00	18,10	228.247,62	
	45,54		278.690,63	30 anos	92.525,29	33,20	186.165,34	
	45,54		278.690,63	40 anos	146.591,27	52,60	132.099,36	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

20 Gráfico - Homogeneização de dados e resultado das coletas

Gráfico Demonstrativo



JUSTIFICATIVA: Face a especificidade do IA, na localidade e tempo de construção, foi necessário localizar referenciais dentro da menor distância possível, recorremos a utilização de amostras com características semelhantes, inclusive à venda no próprio condomínio.

Valor de Venda:

Evolução dos Cálculos Fórmula Genérica

Venda do IA =

(Valores Referenciais m²(01 a 10)) X AU(área útil) – (Valor de DPC= 2,52%)

10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Valor apurado pela Fórmula Genérica

Valor da Avaliação:

Valor de Venda = Valor de Venda médio paradigma – (menos) 2,52 % (deságio)

R\$ 271.667,62 = R\$ 278.690,63 – 2,52 %

Valor médio de Venda por m² – 2,52 % = Valor de Venda / (dividido) Área útil

R\$ 6.119,69 – 2,52 % (deságio) = R\$ 271.667,62 / 45,54(m²)

= R\$ 5.965,47m² (valor médio de venda por m² já depreciado)

Valor de Venda = Valor médio de Venda por m² (dep.) X (vezes) Área útil m²

Valor de Venda = R\$ 5.965,47m² X 45,54 (m²)

Valor de Venda = R\$ 271.667,62

Valor Total Geral da Avaliação (VTGA) = R\$ 271.667,62

TABELA RESUMO DOS VALORES APURADOS

TABELA RESUMO DOS VALORES APURADOS	
VALOR TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO (VTGA)	R\$ 271.667,62

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Mui respeitosamente,

Dado por encerrado o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica PTAM de 55 folhas, vindo todas rubricadas e sendo esta última datada e assinada por este Perito Avaliador e Corretor de Imóveis, seguem em anexo elementos que são parte integrante deste trabalho.

Agradecemos a oportunidade da preparação e apresentação de um trabalho de grande Responsabilidade e nos colocamos à disposição de V.S.^a. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 16 de Agosto de 2019.

Atenciosamente,

21

Assinatura

Wagner Gabassi
CRECI 165387-F

PTAM – WG 8-30* 06/2019

WAGNER GABASSI
CRECISP 165387-F CNAI 20350

40

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

22 Dados do Avaliador

Nome: **Wagner Gabassi** - Perito Avaliador

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - SP inscrição nº

165.387

Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – COFECI

20.350

Carteira Profissional



Credencial Conselho do CRECI



Escritório: Sede própria:
Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 – Santo Amaro
São Paulo – SP – CEP 04696-190
Tel: 55 11 5548-6459 / 11 98986-8050
Site: <http://wagnergabassi.wixsite.com/perito>
E-mail: gabassi@creci.org.br
E-mail: wgabassi@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Mais de 24 anos exercendo atividades na área de Administração Comercial e Empresarial, sendo 07 anos como Comerciante, 12 anos como Empresário e 05 anos como Consultor Imobiliário.

Corretor de Imóveis inscrito no CRECISP sob nº 165.387. Técnico em Avaliações Imobiliárias pelo PROECCI / CRECI – OSASCO - SP. Inscrito no CNAI sob nº 20.350 (Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários). Membro do Conselho do CRECI – OSASCO - SP. Técnico em Transações Imobiliárias pelo Instituto Monitor de São Paulo. Perito Judicial pelo CRECISP. Membro do Grupo de Perícias CRECISP perante Tribunais, Ministério Público Estadual, Federal e Autarquias.

- Técnico em Transações Imobiliárias em 2013.
- Corretor de Imóveis sob registro CRECISP 165387-F.
- Curso de Perito Judicial pelo CRECISP.
- Cadastrado como Perito Judicial Ativo no TJSP e TRT2
- Curso Coaching pelo CRECISP.
- Curso Documentação Imobiliária pelo CRECISP.
- Avaliador Imobiliário pelo PROECCI – CRECI.
- Inscrito no CNAI nº 20.350 - Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários
- Graduação Gestão Imobiliária (Fac. Estácio – Conclusão 2020).
- Cursou Direito:Faculdades Metropolitanas Unidas (Incompleto 6º semestre).
- Perito Judicial perante o TJSP e TRT.
- Membro do Conselho Regional CRECI – OSASCO.
- Membro da Fundação Provida desde 1998.
- Corretor associado Imobiliária Lopes 2013 - 2015 Ranking 1º Colocado.
- Corretor associado Imobiliária Fernandez Mera 2015 – 2016.
- Curso Provida AV. 1, com experiência de 05 anos em análise psicanalítica livre do comportamental e recursos humanos para Conciliação, Mediação e Solução de conflitos Pessoais, Familiares e Profissionais.
- Atuante a mais de 24 anos na área empresarial comercial.
- Cliente Van Gogh Banco Santander desde 03 de 1996.
- Credenciado Imobiliário Caixa Econômica Federal
- Atuante pela Justiça Gratuita – Defensoria Pública

Últimos trabalhos na área Judicial

- **Perito Judicial nomeado para Avaliação de Prédio Público**
Avaliação da Torre do TJSP com 13.156 m² - Fórum Santo Amaro
Avaliação da Torre do TRT com 9.835 m² - Fórum Trabalhista da Zona Sul
- **Perito Judicial nomeado:**
Fórum João Mendes - 29ª Vara Cível
Fórum Santo Amaro – Prédio Nações Unidas - 1ª, 2ª, 3ª, 5ª, 6ª Vara Cível
Fórum Jabaquara - 1ª Vara Cível

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

23 Anexos

- ANEXO I – Matrícula Atualizada
- ANEXO II – Certidão de Dados Cadastrais
- ANEXO III – IPTU Débitos Exercício Atual e Anteriores
- ANEXO IV – Dívida Ativa – Consulta Detalhada
- ANEXO V – Consulta IPTU 2019
- ANEXO VI – Valor Venal IPTU 2019
- ANEXO VII – Valor Venal ITBI 2019
- ANEXO VIII – Planilha de Débitos Condominiais
- ANEXO IX – Termo de Vistoria do Imóvel
- ANEXO X – Planta do Imóvel (Croqui)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO I – Matrícula Atualizada em 16/08/2019

Apto – 95- 9º andar -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **351.006** ficha: **01**

São Paulo, 26 de fevereiro de 2008.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 95, localizado no 9º andar do "EDIFÍCIO 2 ou EDIFÍCIO CANTADOR", integrante do empreendimento denominado "ECO VITTA SABARA", situado à Rua Zike Tuma, nº 100, no bairro da Padreira, 2º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 45,540m², e a área comum de 32,275m², nesta já incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, pertencendo a área total de 77,815m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4801% no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 466 na Matrícula nº 310.794 deste Serviço Registral.
Contribuinte nº 121.114.0769-1 em área maior.

PROPRIETÁRIOS:- JOSÉ ROBERTO CAETANO FILHO, RG nº 25.758.758-6/SSP-SP e CPF nº 277.479.798-51, brasileiro, solteiro, maior, técnico administrativo, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Interlagos nº 871, apto-106, bloco-11, Jardim Marajoara, e **ALESSANDRA SERNAJOTO**, RG nº 33.382.156-7/SSP-SP e CPF nº 289.582.168-06, brasileira, solteira, maior, secretária, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Ciro Selomão nº 330, Parque América.

REGISTROS ANTERIORES:- Rs.100 e 608/Matr. 310.794 deste Serviço Registral, feitos em data de 13 de abril de 2007 e 26/02/2008, respectivamente.

Tatiana Colami Emmerich
Escritor Substituto

Av.1/351.006:- Conforme registro nº 101, feito em data de 13 de abril de 2007 na Matrícula nº 310.794 deste Serviço Registral, verifica-se que por Instrumento particular de 16 de fevereiro de 2007, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **JOSÉ ROBERTO CAETANO FILHO** e **ALESSANDRA SERNAJOTO**, solteiros, maiores, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, neste ato representado pela SR-Ipiranga, tendo como interveniente constitutora e entidade organizadora a **FORTENGE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.988.542/0001-04, com sede nesta Capital, na Avenida Lavandiska, nº 485 - 2º andar, pelo valor de R\$ 57.500,00, pagável por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4720%, vencendo-se a primeira delas no mês subsequente e dia correspondente ao da

continua no verso

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTIDÃO, IMAGEM VISUALIZADA NO SITE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 13:34, sob o número WSTA19705022119. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061393-10.2017.8.26.0002 e código 9ED0D84.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

matrícula	ficha
351.006	01
	verso

assinatura do contrato, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações dos devedores. Valor da garantia: R\$ 72.000,00.
Data da matrícula.


Tarsis Calami Emmerick
Escriturante Substituto

Av.2/351.006:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da Matrícula.


Tarsis Calami Emmerick
Escriturante Substituto


Av.3/351.006: **PENHORA** (Prenotação 1.256.725 - 14/03/2019)
Pela certidão de 13 de março de 2019, do Juízo de Direito da 5ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 10613931020178260002) da ação de execução civil movida por **ECO VITTA SABARA**, CNPJ/MF nº 09.484.503/0001-92, em face de **JOSÉ ROBERTO CAETANO FILHO**, CPF/MF nº 277.479.798-51, e **ALESSANDRA SERNAJOTO CAETANO** ou **ALESSANDRA SERNAJOTO**, CPF/MF nº 299.592.188-98, os direitos reais expectativos de aquisição que os mesmos são titulares sobre o imóvel, conforme registros feitos sob os nºs 100 e 101 na matrícula nº 310.794, que constitui registro anterior desta matrícula, foram **PENHORADOS** para garantia da dívida de R\$10.556,59, tendo sido nomeados depositários os executados. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.
Data: 21 de março de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
WAGNER GABASSI, CPF nº 931504200A169E592DF79300625881CD
Hash: 931504200A169E592DF79300625881CD
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO II – Certidão de Dados Cadastrais

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 121.114.0938-2			
Local do Imóvel:			
R ZIKE TUMA, 118 - AP 95 ECO VITTA SABARA ED CANTADOR CEP 04458-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R ZIKE TUMA, 118 - AP 95 ECO VITTA SABARA ED CANTADOR CEP 04458-000			
Contribuinte(s):			
CNPJ 00.360.305/0001-04 CEF CPF 277.479.798-51 JOSE ROBERTO CAETANO FILHO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.524	Testada (m):	27,54
Área não incorporada (m²):	1.496	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	6.020		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	78	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	754	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2008		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	716,00		
- da construção:	1.007,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	12.777,00		
- da área não incorporada:	4.225,00		
- da construção:	114.065,00		
Base de cálculo do IPTU:	131.067,00		
<p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/10/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	26/07/2019		
Número do Documento:	2.2019.001530901-4		
Solicitante:	WAGNER GABASSI (CPF 100.672.178-93)		

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO III – IPTU Débitos Exercício Atual e Anteriores – Existem Débitos



Contribuinte: 121.114.0938-2

IPTU Débitos Exercício Atual				
TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	= 59,12			
NOTIFICACAO 01 (COM 2 PRESTACOES)				
PRESTACOES VENCIDAS (1 2 - - - - -)	= 59,12			
PRESTACOES EM ABERTO REF.AO TOTAL DO DEBITO. (1 2 - - - - -)				
<p>03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATÉ A DATA, PODEMO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO. >>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES <<<<<<</p>				
IPTU Débitos Exercícios Anteriores				
EXER.	NOTIF.	VALOR	---- PRESTACOES ----	MENSAGEM
18	01		1 2 - - - - -	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
<p>OBS1 - CONSULTAR EM http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/meru.htm</p> <p>***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES *****</p>				

Nova Pesquisa



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GABASSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 13:34, sob o número WSTA19705022119. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061393-10.2017.8.26.0002 e código 9ED0D84.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO IV – Dívida Ativa – Consulta Detalhada

26/07/2019

Dívida Ativa - Home

Consulta Detalhada de Débitos

IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA/TRSD

Os valores abaixo são válidos até 26/07/2019

Nº do Contribuinte : 121.114.0938-2

N. da Dívida	Situação	Notificação	Exer	Tp Crédito	Valor R\$	Encargos R\$	Posição
-	Não Ajuizado	10	2018	IPTU	66,65	6,66	

Anterior Próxima

VALOR TOTAL..... 73,31

TOTAL DE DÉBITOS..... 1

Observação importante: Em caso de realização de depósito judicial em garantia, da guia de depósito deverá constar o CNPJ nº 46.395.000/0001-39 do Município de São Paulo. Evite contratempos.

Para os Débitos Protestados, consultar a página: "Consulta Débito(s) Protestado(s)". [Clique aqui](http://www3.prefeitura.sp.gov.br/sn0802_consulta_debitos_protestados/forms/frm001_entr)
(http://www3.prefeitura.sp.gov.br/sn0802_consulta_debitos_protestados/forms/frm001_entr)

[Clique aqui](http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/forms/frm01_SelecionarTipoDeDebito.aspx)
(http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/forms/frm01_SelecionarTipoDeDebito.aspx)
para efetuar seu Pagamento à Vista/Parcelamento

www3.prefeitura.sp.gov.br/DívidaAtivaConsDebDet/Forms/frm004_ConsDetalhadaDebito.aspx

1/1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO V – Consulta IPTU 2019

26/07/2019

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2019 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 121.114.0938-2

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2019
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	24/01/2019
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	01/02/2019
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras	04/02/2019 a 08/02/2019
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	46,40
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	45,01
Número de Parcelas	2
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23,20

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2019.

R ZIKE TUMA
00118 AP 95
ECO VITTA SABARA ED CANTADOR
04458-000

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2019 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2019;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2019 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 331.211.140.938.219.000.000.091.9		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a Janeiro de 2019.

Copyright SIGFC

www3.prefeitura.sp.gov.br/edileg/forms/fmj_dados_ipiu.aspx

1/1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO VI – Valor Venal IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 121.114.0938-2	EXERCÍCIO 2019	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2019
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: **Ativa**

Local do Imóvel:
R ZIKE TUMA, 118 - AP 95
ECO VITTA SABARA ED CANTADOR CEP 04458-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ZIKE TUMA, 118 - AP 95
ECO VITTA SABARA ED CANTADOR CEP 04458-000

Contribuinte(s):
CNPJ 00.380.305/0001-04 CEF
CPF 277.479.798-51 JOSE ROBERTO CAETANO FILHO

Mensagens:
ISENCAO PELO VVI - LEI 15.889/13, ART. 6.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 4.524
Área não incorporada (m²): 1.496
Área total (m²): 6.020
Testada (m): 27,54

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 78
Área ocupada pela construção (m²): 754
Ano da construção corrigido: 2008
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUÇÃO 78	1.607,00	DESCONTO 0,9100	=			CONSTRUÇÃO 114.065,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 4.524	716,00	PROFUND 0,4472	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,8000	FRAÇÃO IDEAL 0,0049	TERRENO INCORPORADO 12.777,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 1.496	716,00	PROFUND 0,4472	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,8000	FRAÇÃO IDEAL 0,0049	TERRENO NÃO INCORPORADO 4.225,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
126.842,00	0,010	-380,53	=	887,89	1,000000	-887,89	=	0,00	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
4.225,00	0,015	-16,90	=	46,47	1,000000	-0,07	=	46,40	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
46,40	0,00	0,00	=	46,40	09/02/2019

Data de Emissão: 26/07/2019
Número do Documento: 1.2019.001530645-1
Solicitante: WAGNER GABASSI (CPF 100.672.178-93)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 24/10/2019, em www.prefeitura.sp.gov.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA**
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO VII – Valor Venal ITBI

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU): 121 114 0938 2 * ? Data: 26/07/2019

SQL	Valor	Endereço
121.114.0938.2	199.083,00	R ZIKE TUMA, 00118 AP 95 ECO VITTA SABARA 04458-000

Pesquisar Limpar Voltar

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO VIII – Planilha de Débitos Condominiais atualizados até 08/08/2019

CGC EXCELENT



R. Otávio Tarquínio de Souza, 940 - Campo Belo
CEP 04613-002 - São Paulo - SP
Fone (11) 5096-2039
www.excellentadm.com.br

RELAÇÃO DE COTAS EM ABERTO

Cond. Edifício Eco Vitta Sabará

Cantador 95 - Sra. Alessandra Serjanoto

Vencimento	Recibo	Principal	Corrigido	Multa	Juros	Total
10/03/17	0371497	393,68	422,97	8,46	118,43	549,86
10/04/17	0374419	415,11	444,57	8,89	120,03	573,49
10/05/17	0376608	508,41	544,06	10,88	141,46	696,40
15/05/17	0369281	617,50	660,80	13,22	171,81	845,83
10/06/17	0379754	463,97	494,72	9,90	123,68	628,30
10/07/17	0382622	498,70	533,35	10,66	128,00	672,01
10/08/17	0385620	499,43	533,23	10,67	122,64	666,54
10/09/17	0388511	531,83	567,99	11,36	124,96	704,31
10/10/17	0391362	435,89	465,62	9,31	97,78	572,71
10/11/17	0394134	399,43	425,10	8,50	85,02	518,62
10/12/17	0396525	400,65	425,63	8,51	80,87	515,01
10/01/18	0399183	399,01	422,79	8,46	76,10	507,35
10/02/18	0402069	414,69	438,40	8,76	74,53	521,69
10/03/18	0405459	392,14	413,81	8,27	66,21	488,29
10/04/18	0407651	424,17	447,30	8,94	67,10	523,34
10/05/18	0410618	457,26	481,19	9,63	67,37	558,19
10/06/18	0413900	471,82	494,38	9,89	64,27	568,54
10/07/18	0416770	479,00	494,83	9,90	59,38	564,11
10/08/18	0419585	454,77	468,63	9,38	51,55	529,56
10/09/18	0422796	442,53	456,01	9,12	45,60	510,73
10/10/18	0425676	469,26	482,11	9,65	43,39	535,15
10/11/18	0428204	494,71	506,23	10,12	40,50	556,85
10/12/18	0432244	488,62	501,25	10,02	35,09	546,36
10/01/19	0435853	471,70	483,22	9,66	28,99	521,87
10/03/19	0442612	471,64	478,84	9,57	19,15	507,56
10/04/19	0446744	444,91	448,25	8,97	13,45	470,67
10/05/19	0449999	444,91	445,58	8,91	8,91	463,40
10/06/19	0453650	447,27	447,27	8,95	4,47	460,69
10/07/19	0457717	400,71	400,71	8,01	0,00	408,72
	Totais	13.233,72	13.828,84	276,57	2.080,74	16.186,15

Calculado até - 08 de Agosto de 2019

Honorários Advocatícios.....	R\$ 1.618,61
Custas Judiciais.....	R\$ 4.119,45
Total.....	R\$ 21.924,21

08/08/19 10:33:14

- 1 -

Software DataDigitus

PTAM – WG 8-30* 06/2019

WAGNER GABASSI
CRECISP 165387-F CNAI 20350

52

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO IX – Termo de Vistoria de Imóvel (frente)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO NORMATIVO nº
001/2011

TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

O objeto do presente termo é a vistoria de um imóvel localizado à Rua (Av.) <u>Zike TUMA, 118</u>	
antigo nº <u>100</u>	
nº <u>100</u> , Bairro <u>Jd. Ubirajara</u> , CEP <u>-</u> , na cidade de São Paulo – SP.	
Proponente Proprietário (a): <u>Jose Roberto Caetano Filho</u>	
Vistoria "In loco" por: <u>Wagner Gabassi</u>	
Acompanhante: <u>Kaiana Itomaru</u>	CPF: <u>856.939.448-91</u>

A presente Vistoria é parte integrante do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica celebrado entre o(a) Proponente e o Técnico. Qualquer restrição ao presente Parecer deverá ser comunicada ao Técnico por escrito, dentro de 07 (sete) dias a contar da data da assinatura deste.

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

Nº 08-30/06/2019

Dados do proprietário do imóvel

Nome do Proprietário: <u>Jose Roberto Caetano Filho</u>
Endereço do Proprietário: <u>RUA ZIKE TUMA, 118 (ANTIGO Nº 100)</u>
Complemento: <u>APTO 95 BLOCO B</u> email
Bairro: <u>JARDIM UBIARAJARA</u>
Município: <u>SAO PAULO</u> UF: <u>SP</u> Telefone:

Tipo de imóvel

<input type="checkbox"/> Terreno (lote)	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Escritório (sala)	<input type="checkbox"/> Loja
<input type="checkbox"/> Terreno (gleba)	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido)	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			

Agrupamento no qual o imóvel está inserido

<input type="checkbox"/> Condomínio de casas	<input type="checkbox"/> Loteamento	<input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas e prédios)
<input type="checkbox"/> Conjunto de unidades comerciais	<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio de apartamentos	<input type="checkbox"/> Outro (especifique):
<input type="checkbox"/> Domicílio de Casas, Sobrados ou Similares		

Uso do imóvel

<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Institucional
---	------------------------------------	-------------------------------------	--

Idade e vida útil do imóvel

Idade (anos): <u>11 ANOS</u>	Vida útil estimada (anos): <u>60</u>
------------------------------	--------------------------------------

Por ser expressão de verdade, firmam o presente termo de vistoria em duas vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 02 de Agosto de 2019.

Acompanhante (ass.) [Assinatura]

Vistoriador (ass.) [Assinatura]

PTAM – WG 8-30* 06/2019

WAGNER GABASSI
CRECISP 165.387-F CNAI 20.350

PTAM – WG 8-30* 06/2019

WAGNER GABASSI
CRECISP 165387-F CNAI 20350

53

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

Termo de Vistoria de Imóvel (verso)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO NORMATIVO nº
001/2011

Matrícula do imóvel

Número de matrícula: 351.006 Cartório de Registro: 11º CAR. REG. IMÓVEIS

Áreas do imóvel

Área do terreno: _____ Área construída: _____ Área privativa: 45,54 m²
Área de uso comum: 32,27 Área real total: 77,81 Fração ideal: 0,149 %

Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Sistema CFTV
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público	<input checked="" type="checkbox"/> Ante-Câmara
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta seletiva de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Saída de emergência
Outra(s) (especifique): _____	<input checked="" type="checkbox"/> Gás encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança 24 hs	<input checked="" type="checkbox"/> Escada de incêndio

Padrão construtivo

Simples Médio Superior Luxo

Estado de conservação

Nova Regular Necessitando de reparos simples Necessitando de reparos importantes
 Entre nova e regular Entre regular e reparos simples Entre reparos simples e importantes Entre reparos importantes e sem valor

Nº de pavimentos: _____ Apartamentos por andar: _____ Andar do Imóvel Avaliando: _____
Elevadores Sim Não Capacidade Social 8p. Serviço _____
Estacionamento coberto Sim Não Vagas _____
Estacionamento descoberto Sim Não Vagas _____

Área comum

Playground Academia Churrasqueira Clube
 Piscina Quadra Salão de festas Sauna

Ocupação atual

Vazio Proprietário Inquilino Empréstimo
 Usufruto

Área privativa

<input type="checkbox"/> Armário embutido	<input checked="" type="checkbox"/> Área de serviço	<input type="checkbox"/> Piso elevado
<input checked="" type="checkbox"/> Banheiro(s)	<input type="checkbox"/> Quintal/Terreno	<input type="checkbox"/> Carpete de madeira
<input checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Copa	<input checked="" type="checkbox"/> Cozinha
<input type="checkbox"/> Home Theater	<input type="checkbox"/> Lavabo	<input checked="" type="checkbox"/> Piso Laminado
<input checked="" type="checkbox"/> Dormitórios	<input type="checkbox"/> Quarto de empregada	<input checked="" type="checkbox"/> Piso cerâmica
<input type="checkbox"/> Varanda(s) Sacada(s)	<input checked="" type="checkbox"/> Sala de Estar	<input type="checkbox"/> Sala(s) de Jantar
<input type="checkbox"/> Sala de TV	<input type="checkbox"/> Suite(s)	<input type="checkbox"/> Depósito

Elementos Estruturais

Pintura - Trincos e Fechaduras - Pisos e Azulejos - Elétrica - Vidraças e Janelas - Hidráulica
Estado aparente de funcionamento e conservação geral, com todos os seus pertences, utensílios e acessórios
 Ótimo Bom Médio Ruim

Período da vistoria: 02/08/19 início 10 : 00 hs término 11 : 52 hs

Acompanhante (ass.): _____

Acompanhante (ass.): _____

Acompanhante (ass.): _____

PTAM - WG 8-30* 06/2019

WAGNER GABASSI
CRECISP 165.387-F CNAI 20.350

PTAM - WG 8-30* 06/2019

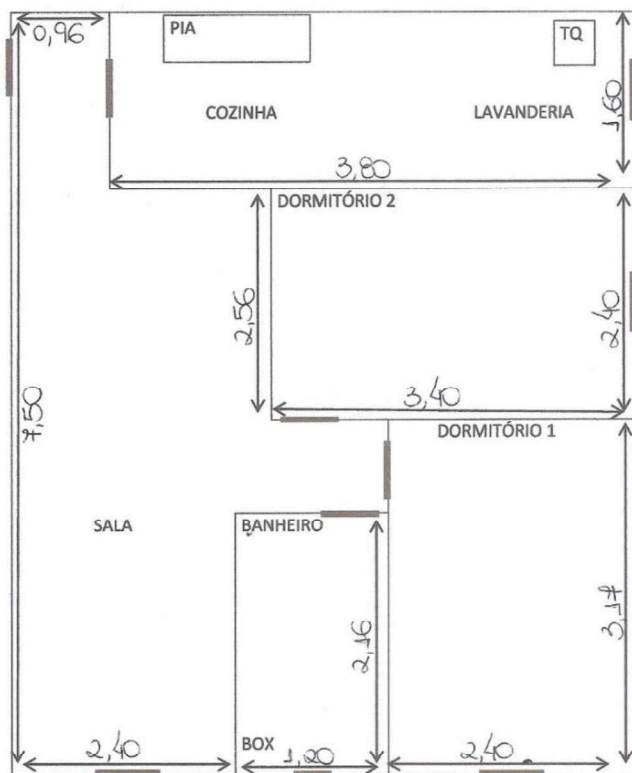
WAGNER GABASSI
CRECISP 165387-F CNAI 20350


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO
NORMATIVO nº 001/2011

ANEXO X – Planta do Imóvel (Croquis) Apto 95 – Bloco B

CROQUIS CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ECO VITTA SABARÁ



JANELA 
PORTA 