

PARECER MERCADOLÓGICO SOBRE PREÇO DE
VENDA

SOLICITANTE:

CONDOMÍNIO MIRANTE DO BUTANTÃ
CNPJ n.º 96.291.414/0001-96

PROCESSO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

N.º 0004999-36.2018.8.26.0011

OBJETO:

Imóvel residencial sito à
Rua Giácomo Carissimi n.º 274
Lote 20A Quadra C- Jardim Adalgiza - São Paulo
CEP 05386-120

Novembro
2.019

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – VENDA

SOLICITANTE:

CONDOMÍNIO MIRANTE DO BUTANTÃ

CNPJ N.º 96.291.414/0001-96

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel residencial sito à Rua Giácomo Carissimi n.º 274 – Jardim Adalgiza - São Paulo – SP.

Localizada na região de Bairro Jaguaré/USP – São Paulo - SP, a construção foi concebida - como na maioria das propriedades do bairro, para ser residencial. Fica no final da rua sem saída para autos, ao lado do acesso a área de lazer com quadra esportiva (foto abaixo).

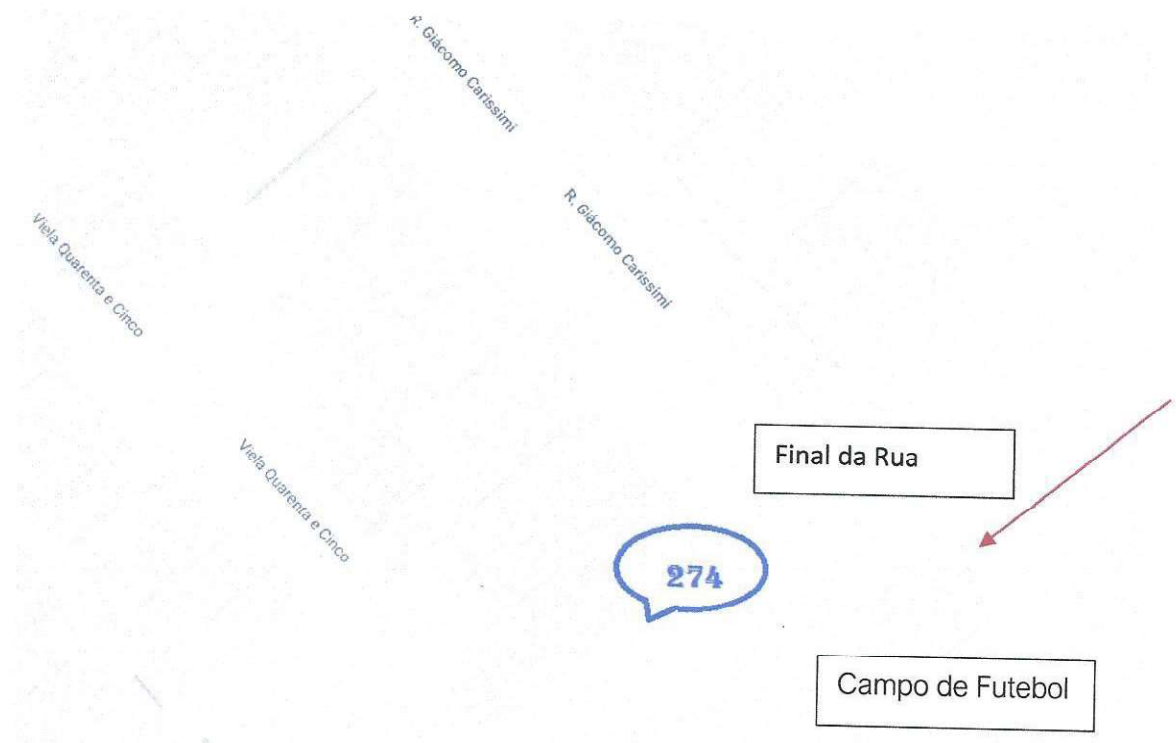
A propriedade em avaliação tem as seguintes medidas:

Terreno: 165,00 m.²;

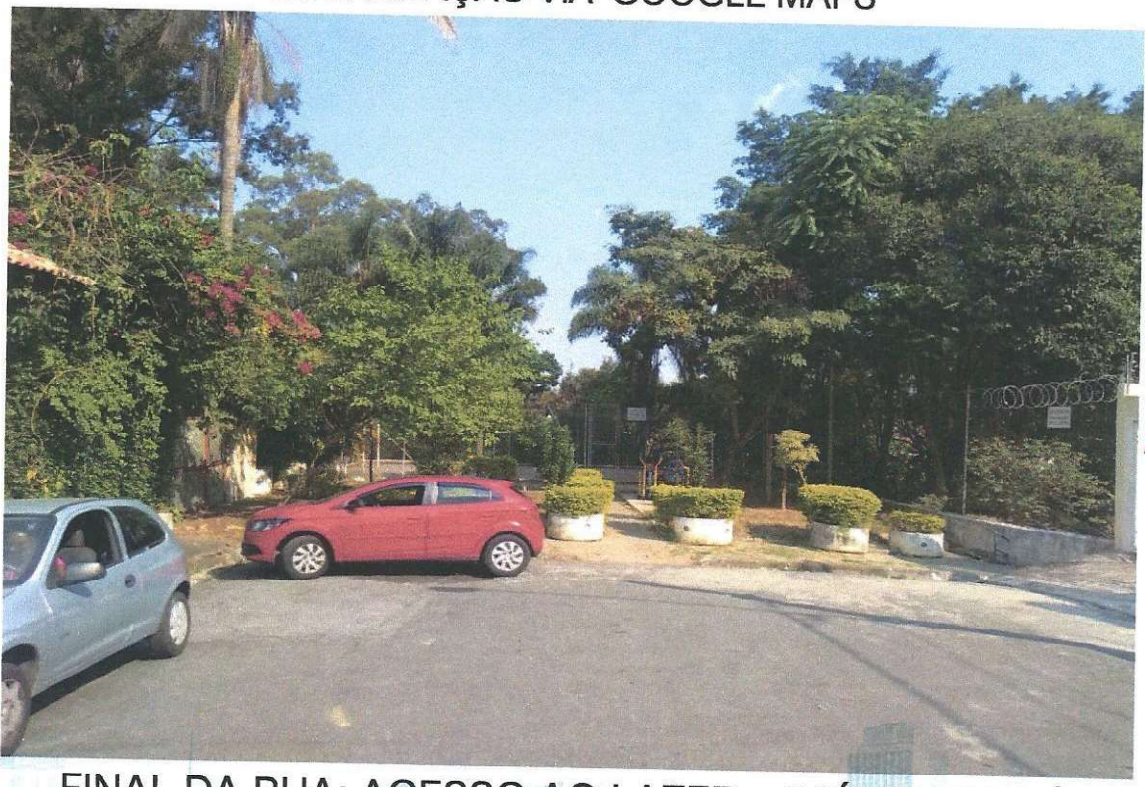
Construção: 147 m.²;

Ano de construção: 2.012;

IPTU n.º 160.182.0180-0



LOCALIZAÇÃO VIA 'GOOGLE MAPS'



FINAL DA RUA: ACESSO AO LAZER – IMÓVEL FICA À DIREITA

Página 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIL TON HABIB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2019 às 15:15, sob o número WPIN19701765575. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004999-36.2018.8.26.0011 e código A898B54.



LAZER

FACHADA DO IMÓVEL – FINAL DA RUA - AO LADO DO
ACESSO AO LAZER - LADO ESQUERDO DO IMÓVEL

Página 4

FINALIDADE DO PARECER:

Apurar valor de venda do imóvel

RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

CLÉLIA GOMES DA SILVA - CNAI n.º 0.6191

Luxor Avaliação Imobiliária

Bonanzanet Informática, Avaliação de Bens e Publicidade Ltda. ME

METODOLOGIA:

Emprego de procedimentos de pesquisa previstos pelas normas de avaliação criadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Método comparativo.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Trata-se de uma região mista formada por casas térreas, sobrados residenciais e comerciais diversificados.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

A região, onde se localiza o imóvel, é dotada de infraestrutura ou saneamento básico público completa, energia elétrica, iluminação, água encanada, transporte público viário, comércio diversificado, asfalto, guias e sarjetas. Veja quadra fiscal em anexo, na qual mostra a posição do imóvel no quarteirão.

CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Ressaltamos que não faz parte do escopo de nossos serviços verificar as condições estruturais da construção do imóvel em avaliação, mesmo porque não foi possível a visita interna da propriedade. Não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações.

PROCEDIMENTOS DE PESQUISA

Consultamos anúncios de venda de imóveis residenciais do bairro Jardim Adalgiza – Jaguaré - SP, as mais próximas da propriedade em avaliação.

Selecionamos três imobiliárias as quais nos forneceram informações de imóveis à venda nessa vizinhança, ação que facilitou a boa avaliação. Em relação à formação do preço de venda, optamos por acolher as opiniões dos mesmos corretores, os quais conhecem muito bem essa vizinhança, nos dando, assim, a ideia de valores do metro quadrado de cada um deles. Após a obtenção do valor do m.² de terreno (incluindo o valor da construção) bastou apenas aplicar a média desses valores para a área da propriedade em avaliação. Segundo esses corretores, esse bairro – Jardim Adalgiza – se caracteriza socialmente por famílias pertencentes à classe “média (não alta)”, as residências existentes são todas de padrão construtivo semelhante e com aproximadamente da mesma idade de construção.

De forma geral obtivemos desses corretores a informação de que os valores de m.² de terreno (incluindo valor da construção) nessas ruas estão na base de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais). Veja a seguir:

1 – Rua José de Andrade de Moraes n.º 129
 Imobiliária M. C. Marani – fone: 11-3682-4455
 Terreno 184m.² - Construção 140 m.²
 Valor de Venda: R\$ 554.000,00

2 – Rua José Aristides Jofre, n.º 166 (Osasco -SP)
 Imobiliária Patamar – fone: 11-2101-0800
 Terreno 235 m.² - Construção 235 m.²
 Valor de Venda: 850.000,00

Obs. Embora essa residência pertença ao Município de Osasco/SP, não há diferença de valor diante dela pertencer à mesma urbanidade.

3 – Rua Lili Boulanger n.º 213
 Imobiliária Portela – fone: 11-3609-8840
 Terreno 253 m.²- Construção 125 m.²
 Valor de Venda: R\$ 550.000,00

CÁLCULO DE VALORES DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS

Vamos dividir o valor de venda pelas metragens de terreno de cada imóvel, então teremos a média do valor do metro quadrado de cada imóvel/terreno:

- 1.º imóvel - R\$ 554.000,00 / 140 m.² = R\$ 3.957,14
 2.º imóvel - R\$ 850.000,00 / 235 m.² = R\$ 3.617,02
 3.º imóvel - R\$ 480.000,00 / 125 m.² = R\$ 3.840,00

Soma das opiniões: R\$ 3.957,14 + R\$ 3.617,02 + R\$ 3.840,00 = R\$ 11.414,16 / 3 = R\$ 3.804,72

Valor do metro quadrado de terreno: R\$ 3.800,00.

CÁLCULOS FINAIS PARA OBTENÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

O imóvel em avaliação tem uma área de terreno com 165,00 m.², que multiplicado por R\$ 3.800,00 o m² de terreno (incluindo a construção), teremos o valor de R\$ 627.000,00, para o imóvel.

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL (arredondado) = R\$ 630.000,00

CONCLUSÃO

Em estudo realizado 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 para a formação da convicção do valor aqui expresso, estando o imóvel em avaliação livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, concluímos pelo seguinte:

Imóvel:

Rua Giacomo Carissimi n.º 274 – Jardim Adalgiza

Valor de venda: R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o qual se baseia em informações obtidas junto ao mercado imobiliário e considerando que o imóvel destacado para o estudo tem características, localização e posição socioeconômico semelhante aos imóveis estudados como comparação, entendemos, mesmo assim, que se tenha que prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos para mais ou para menos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

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

Atenciosamente

São Paulo, 04 de novembro de 2019.



CLÉLIA GOMES DA SILVA

CNAI n.º 06.191

Luxor Avaliação Imobiliária

Bonanzanet, Inf. Aval. De Bens e Public. Ltda

Anexos :Cópia da Matrícula, Cadastro do Imóvel, Notificação do IPTU 2019, quadra fiscal.



DECIMOTAVO

fls:fls9200

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 791 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18r/
E-mail: 18ofri@ods.com.br



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
211.857

ficha
01

DECIMOTAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador
São Paulo, 17 de agosto de 2012

IMÓVEL: UM TERRENO situado à RUA GIÁCOMO CARISSIMI, esquina com a Viela QUARENTA E SETE, fundos com a Viela QUARENTA E CINCO, constituído pelo lote 20-A (parte do antigo lote 20) da quadra C, do loteamento JARDIM ADALGIZA, no 13º Subdistrito Butantã, medindo 5,00m de frente para referida Rua; por 33,00m pelo lado direito, visto da rua, confinando com o lote 20/B; 33,00m pelo lado esquerdo, confinando com a VIELA QUARENTA E SETE; tendo nos fundos, 5,00m, confinando com VIELA QUARENTA E CINCO, encerrando a área de 165,00m2.

CADASTRO: CONTRIBUINTE 160 182.0014-8 em maior área.

PROPRIETÁRIOS: LUIZ HENRIQUE DE BARROS, proprietário, RG 13.574.650-SP, CPF 045.550.128-95, e sua mulher NATÉRCIA CORTEZ LOPES DE BARROS, professora, RG 18.165.457-SP, CPF 094.083.578-92, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José de Andrade Maciel, 287.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/111.140 de 24 de setembro de 2.009, deste Registro.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Protocolo 583.809 Requerimento

- continua no verso -

11132-8-050001-1-00000-1218

11132-8-AC 134975

Este documento é original e digitalizado por M. J. G. M. R. S. N. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2019 às 15:15, sob o número WPIN19701765575. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002499-36.2018.0.00000000-1 e código A898B54.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
211.857

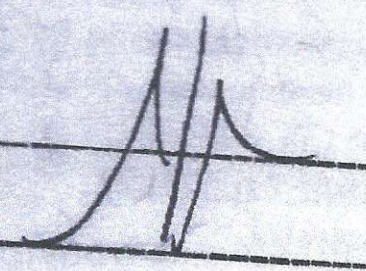
ficha
01
verso

Av.1 em 17 de agosto de 2012

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de 28 de julho de 2012, e de conformidade com a planta aprovada de acordo com o ALVARÁ DE DESDOBRAMENTO DE LOTE nº 2011/49350-00, expedido em 02 de dezembro de 2011, pela Prefeitura desta Capital, para constar que os proprietários, LUIZ HENRIQUE DE BARROS, e sua mulher NATÉRCIA CORTEZ LOPES DE BARROS, já qualificados, autorizaram a abertura desta matrícula. Da Escritura que deu origem ao R.1/111.140 deste Registro, constam condições não essenciais nem resolutivas do contrato, estabelecendo normas a serem observadas no aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características, normas essas a que se submetem os adquirentes e seus sucessores.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Protocolo 583.809 Requerimento



Av.2 em 17 de agosto de 2012

CONSTRUÇÃO E ARQUIVAMENTO DE CND

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento referido na averbação anterior, e do Certificado de Conclusão nº 2012/29015-00, expedido em 20 de julho de 2012, pela Prefeitura desta Capital, para

- continua na ficha 02 -



DECIMOITAVO

fls. 139202

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

DECIMOITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador
São Paulo, 17 de agosto de 2012

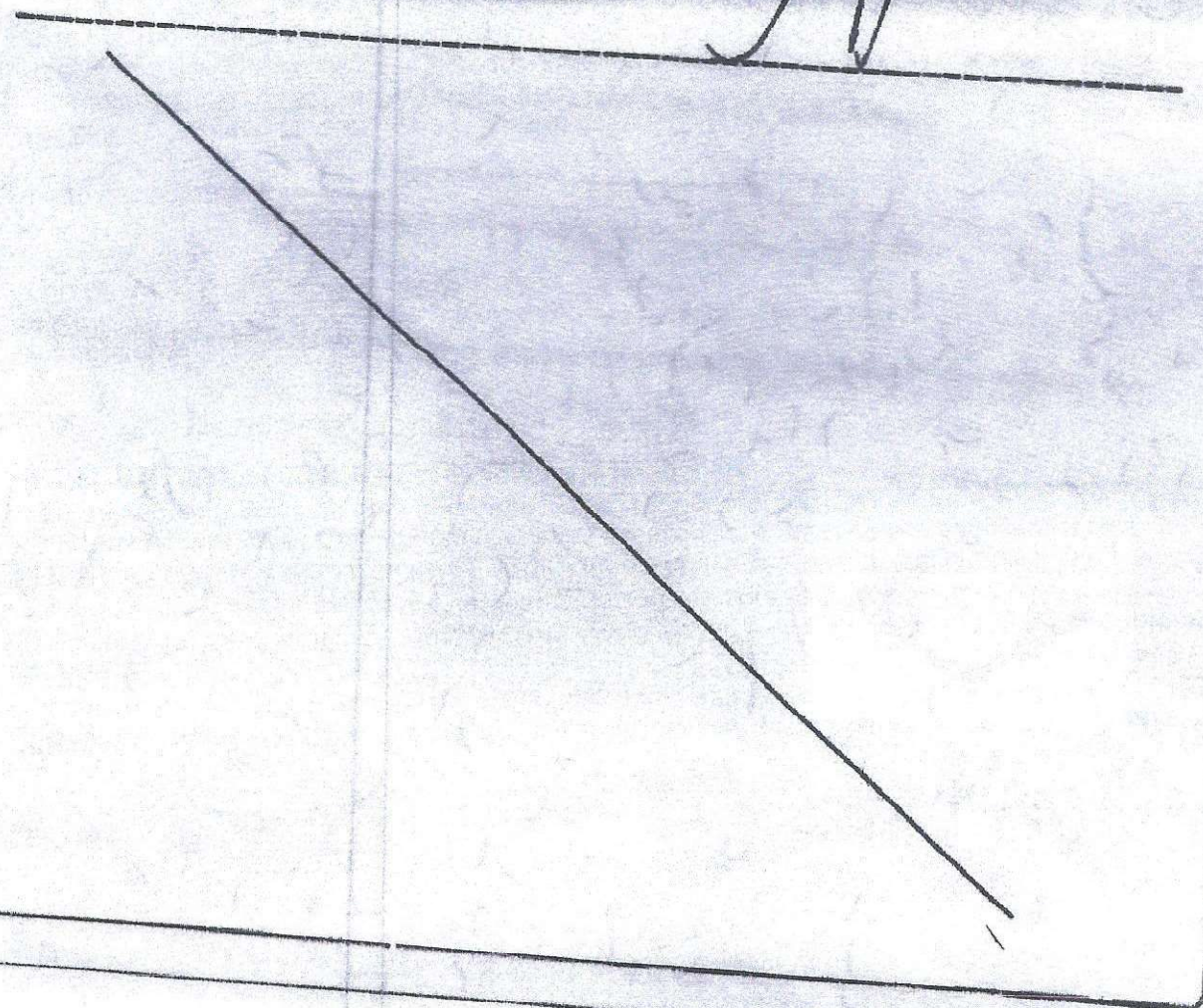
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
211.857

ficha
02

constar que no terreno desta matrícula foi edificado UM PRÉDIO que recebeu o nº 274 da RUA GIÁCOMO CARISSIMI, com a área construída de 146,79m². Para efeitos fiscais, foi atribuído à obra o valor de R\$180.000,00. Foi apresentada e arquivada nesta data, após verificação de sua validade via Internet, a Certidão Negativa de Débito emitida em 07 de agosto de 2012, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o nº 007362012-21200444, CEI 70.009.19444/68.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Protocolo 583.809 Requerimento



Nº Pedido: 857 793 - Dev: 2 de 4

11132-8-090001-140930-1218

11132-R-AC 1321976

10º Oficial de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2019 às 15:15, sob o número WPIN19701765575
Este documento é o original do documento original, assinado e autenticado digitalmente por MILTON HABIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 07/11/2019 às 15:15, sob o número WPIN19701765575
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004999-36.2018.8.26.0011 e código A898B54

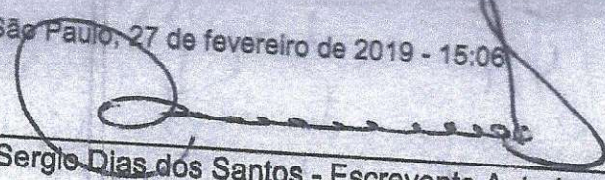
CERTIFICO que NADA MAIS consta do que o já relatado nesta matrícula. Se esta certidão for utilizada para lavratura de escritura pública, ela é válida por 30 dias, **A PARTIR DA DATA IMPRESSA MECANICAMENTE QUANDO DE SUA EXPEDIÇÃO**, nos termos do Item 12, letra "D" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, não se confundindo este prazo com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 205, da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até 48 horas anteriores à presente data, **servindo a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.**

Emolumentos:

Ao Oficial..:	R\$: 31,68	Ao Estado...:	R\$: 9,00
Ao Ipesp...:	R\$: 6,16	Ao Sinoreg..:	R\$: 1,67
Ao T.J.....:	R\$: 2,17	Ao ISSQN..:	R\$: 0,65
Ao M.P.....:	R\$: 1,52	TOTAL..:	R\$: 52,85
Recolhidos por guia:			

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Sergio Dias dos Santos Escrevente Autorizado, procedi as buscas, verificações e assino.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019 - 15:06


Sergio Dias dos Santos - Escrevente Autorizado

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo: [1113283C3RU000075579LB19T]

Estes documentos são cópias digitais, assinadas digitalmente por MILETON HARIB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2019 às 15:15, sob o número WPIN19701765575. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000999-36.2018.8.26.0041 e código A898B54.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 160.182.0180-0

Local do Imóvel:

R GIACOMO CARISSIMI, 274
JD ADALGIZA LT 20 A QD C CEP 05386-120
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R GIACOMO CARISSIMI, 274
JD ADALGIZA LT 20 A QD C CEP 05386-120

Contribuinte(s):

CPF 457.848.928-00 LUIZ CARLOS PEDRO DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	165	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	165		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	147	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2012		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	824,00
- da construção:	1.322,00

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

- da área incorporada:	135.960,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	184.618,00
Base de cálculo do IPTU:	320.578,00

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 da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/01/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 01/11/2019
Número do Documento: 2.2019.002631270-4
Solicitante: NELSON ZEIN FILHO (CPF 677.485.118-53)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIL TONI HABIB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2019 às 15:15, sob o número WPIN19701765575. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007999-36.2019.8.26.0011 e código A898B54.



CADASTRO DO IMÓVEL 160.182.0180-0	EXERCÍCIO 2019	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2019
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R GIACOMO CARISSIMI, 274
JD ADALGIZA LT 20 A QD C CEP 05386-120
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R GIACOMO CARISSIMI, 274
JD ADALGIZA LT 20 A QD C CEP 05386-120

Contribuinte(s):

CPF 457.848.928-00 LUIZ CARLOS PEDRO DA SILVA

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 165
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 165
Testada (m): 5,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 147
Área ocupada pela construção (m²): 80
Ano da construção corrigido: 2012
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES						BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 147	CONSTRUÇÃO 1.322,00	OBSOLESC 0,9500					CONSTRUÇÃO 184.618,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)	
TERRENO INCORP 165	TERRENO 824,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000		TERR INCORPORADO 135.960,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)	
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL		TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)	

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO 320.578,00	X	ALÍQUOTA 0,010	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO -579,43	=	IMPOSTO CALCULADO 2.626,35	X	FAT ESPEC 1,000000	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS -66,65	=	IMPOSTO A PAGAR 2.559,70	= (D)
--	---	-------------------	---	-------------------------------	---	-------------------------------	---	-----------------------	---	-------------------------------	---	-----------------------------	-------

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR 0,00	= (E)
---------------------	---	----------	---	--------------------	---	-------------------	---	-----------	---	---------------------	---	-------------------------	-------

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E) 2.559,70	-	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA 0,00	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	=	TOTAL A PAGAR 2.559,70	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO 10/02/2019
--	---	--	---	-------------------------------	---	---------------------------	--

Data de Emissão:

01/11/2019

Número do Documento:

1.2019.002631346-2

Solicitante:

NELSON ZEIN FILHO (CPF 677.485.118-53)

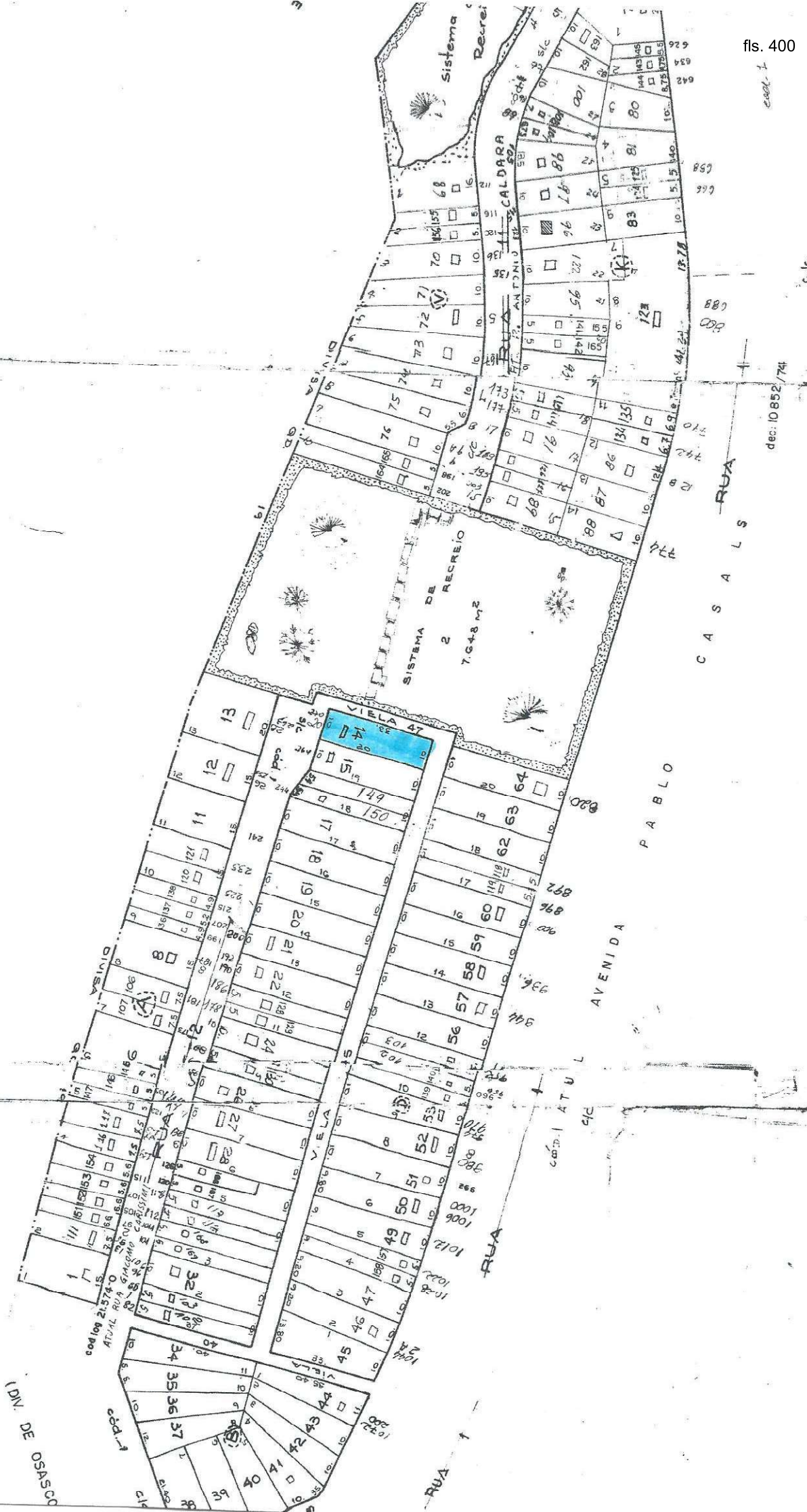
A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 30/01/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br

SECTOR 160

UN. MAPALGIZA QDS.A.S.C.D.V.K
PASTA 4102
B-ZONA

DESD. BA 00-24


PA
7
AT



caed. 1

dec. 10.852/741

c. 16

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE SERVIÇOS - NFS-e 20191104u08095624000141	Número da Nota 00000196			
	Data e Hora de Emissão 04/11/2019 10:29:13			
	Código de Verificação ETXJ-ZGSX			
PRESTADOR DE SERVIÇOS				
CPF/CNPJ: 08.095.624/0001-41	Inscrição Municipal: 3.536.710-5			
Nome/Razão Social: BONANZANET INFORM.AVALIACAO DE BENS E PUBLICIDADE LTDA - ME				
Endereço: R LICIO DE MIRANDA 00520 - VILA CARIOCA - CEP: 04225-030				
Município: São Paulo	UF: SP			
TOMADOR DE SERVIÇOS				
Nome/Razão Social: CONDOMINIO EDIFICIO MIRANTE DO BUTANTA	Inscrição Municipal: 3.822.560-3			
CPF/CNPJ: 96.291.414/0001-96				
Endereço: AV JAGUARE 00247 - JAGUARE - CEP: 05346-000				
Município: São Paulo	UF: SP E-mail: condmirantebutanta@gmail.com			
INTERMEDIÁRIO DE SERVIÇOS				
CPF/CNPJ: ----	Nome/Razão Social: ----			
DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS				
serviços de avaliação de imóvel sito à Rua Giacomo Carissimi, 274 - Jardim Adalgiza - São Paulo				
VALOR TOTAL DO SERVIÇO = R\$ 690,00				
INSS (R\$)	IRRF (R\$)	CSLL (R\$)	COFINS (R\$)	PIS/PASEP (R\$)
-	-	-	-	-
Código do Serviço 02119 - Serviços de avaliação de bens e serviços de qualquer natureza.				
Valor Total das Deduções (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Aliquota (%)	Valor do ISS (R\$)	Crédito (R\$)
0,00	*	*	*	2,07
Município da Prestação do Serviço		Número Inscrição da Obra	Valor Aproximado dos Tributos / Fonte	
-		-	-	
OUTRAS INFORMAÇÕES				
(1) Esta NFS-e foi emitida com respaldo na Lei nº 14.097/2005; (2) Documento emitido por ME ou EPP optante pelo Simples Nacional;				



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:

CONDOMÍNIO MIRANTE DO BUTANTÃ

CNPJ nº 96.291.414/0001-96

PROCESSO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0004999-36.2018.8.26.0011

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Casa assobradada localizada na Rua Giacomino Carissimi - lote 20A Quadra C - esquina com a Viela Quarenta e Sete e fundos com a Viela Quarenta e Cinco, Jardim Adalgiza-SP.

Atual Rua Giacomino Carissimi nº 274 - lote 20A Quadra C – Jardim Adalgiza
CEP 05386-120-SP

IPTU - contribuinte: 160.182.0180-0

FINALIDADE:

Apurar valor de venda do imóvel, conforme solicitação do autor.

MÉTODO:

Comparativo, conforme determinação da ABNT - Associação Nacional de Normas Técnicas

RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Camargo Prime Imóveis

Razão Social: Prime Administração Eireli – CNPJ: 27.786.715/0001-78

Diretor: Vinicius Torlezi



OBJETIVO

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor de venda real e atual do imóvel.

VISITA AO IMÓVEL

Inspecionamos apenas a fachada do imóvel. Diante da impossibilidade de haver a vistoria interna, fomos ao local – uma rua sem saída – e observamos suas características arquitetônicas. O fato de não proceder a vistoria interna não há prejuízo no que tange a valoração final, esse impedimento de visita está previsto nas normas da ABNT – Associação Brasileira de Norma Técnicas. Data da visita: 05/11/2019.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se na Rua Giacomino Carissimi nº 274 – Jardim Adalgiza-SP, na “fronteira” do Município de Osasco – SP.

ZONEAMENTO

ZM – Zona Mista – em anexo os informes desse zoneamento.

INFORMES DA ÁREA AVALIADA

- 165,00 m² de terreno
- 147 m² de construção
- Ano de construção 2.012
- IPTU - contribuinte: 160.182.0180-0.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

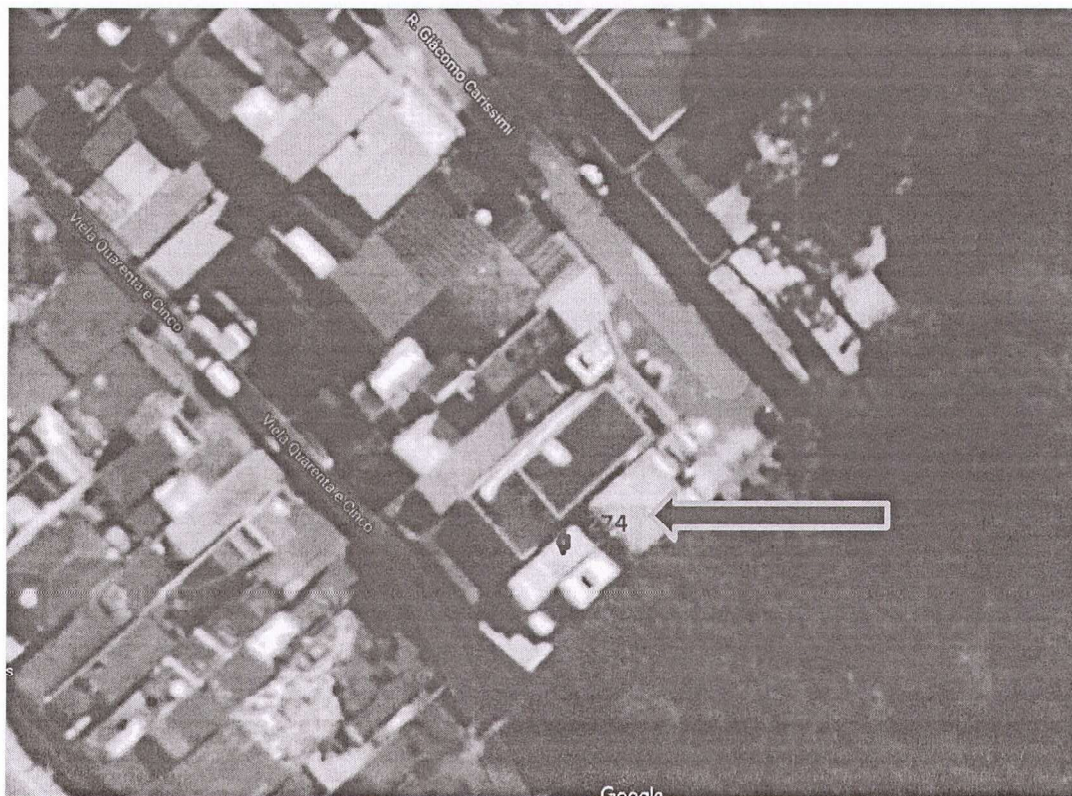
Trata-se de uma região composta, na sua maioria, por imóveis residenciais sendo que, um pouco mais distante há estabelecimentos comerciais, bancos, supermercados, postos de gasolina, farmácias, padarias, postos de saúde, hospitais, praças e escolas e outros.

ACESSIBILIDADE

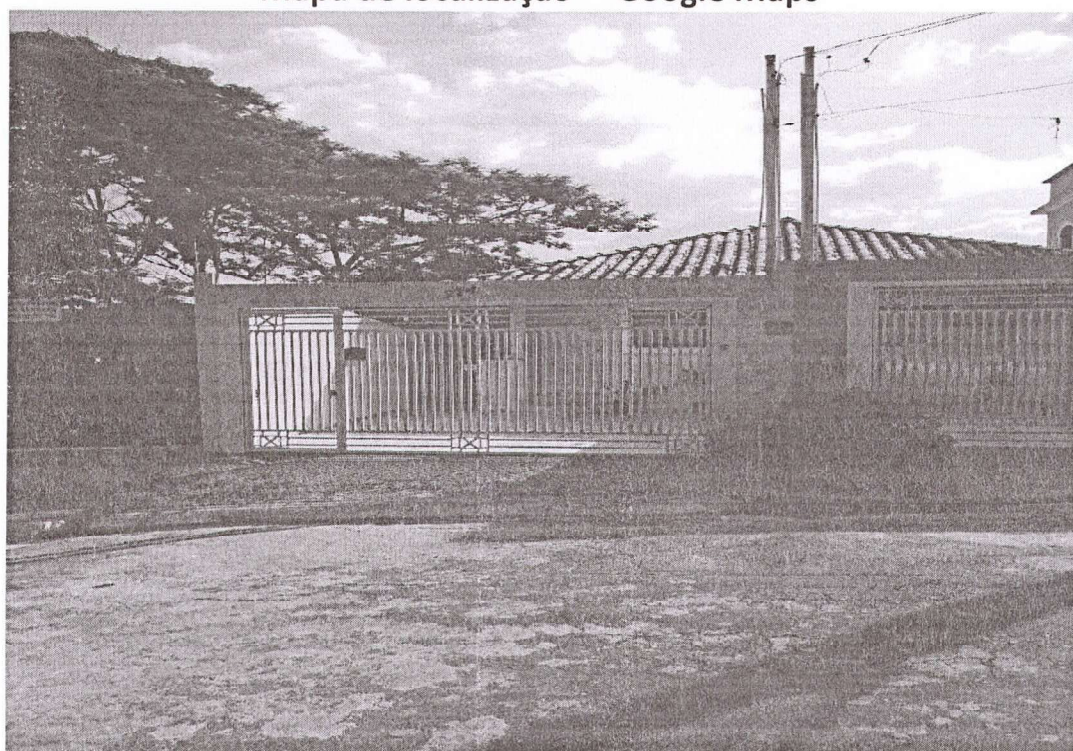
O acesso ao imóvel pode ser feito pelas Av. Escola Politécnica, Av. R. Jorge Ward, R. Francisco Soave, Av. Pablo Casals, Av. Gustavo Berthier e a própria R. Giacomino Carissimi.



DESCRIÇÃO: residencial assobradado



Mapa de localização - "Google Maps"



Fachada: residência à esquerda



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região, onde se localiza o imóvel, é dotada de energia elétrica, iluminação pública, água encanada, transporte público, saneamento básico, asfalto, guias e sarjetas.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

É plano apenas na parte da entrada do imóvel e declive no restante dos cômodos, quintal e dependências. Garagem descoberta na frente para dois autos.

AVALIAÇÃO - NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor, conforme ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas): Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 e 2.

METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e, diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário para determinação do valor de venda, optamos pela aplicação do método comparativo, no qual foram pesquisadas outras residências situadas na mesma rua do imóvel em avaliação. Importante observar que o nível de construção dos imóveis do bairro em que se encontra a propriedade em avaliação, é de aproximadamente do mesmo nível ou padrão de acabamento. A Camargo Prime é uma grande empresa imobiliária que atua em várias regiões de São Paulo. Embora em nosso cadastro tenhamos, também, os mesmos imóveis comparativos, fizemos questão de pesquisar outras imobiliárias as quais têm os mesmos imóveis para venda. Informações abaixo:



IMÓVEIS COMPARATIVOS

1 - Rua Giácomo Carissimi nº 143. Área de terreno com 125 m²- área construída com 142m². Valor de venda: R\$ 530.000,00

IPTU nº 160.182.0148-7 - Imobiliária Petra fone 11- 3714-7499

2 - Rua Giácomo Carissimi nº 165. Área de terreno com 125m² - área construída com 154 m.². Valor de veda: R\$ 545.000,00

IPTU nº 160.182.0173-8 - Imobiliária B2M fone 11- 2528-2901.

3- Rua Giácomo Carissimi nº 169. Área de terreno com 125 m² – área construída com 144m². Valor de venda: R\$ 530.000,00

IPTU160.182.0174-6 - Imobiliária Portella fone 11- 3609-8840

CÁLCULOS FINAIS

Valores do metro quadrado de terreno já incluso o valor da construção:

1º - imóvel comparativo:

dividindo R\$ 460.000,00 por 125 m² = R\$ 3.680,00 o m² de terreno

2º - imóvel comparativo:

dividindo R\$ 470.000,00 por 125 m² = R\$ 3.760,00 o m² de terreno

3º - imóvel comparativo:

dividindo R\$ 440.000,00 por 125 m²: R\$ 3.520,00 o m² de terreno

Média do valor do m² de terreno já incluso a construção:

R\$ 3.680,00 + R\$ 3.760,00 + R\$ 3.520,00 = R\$10.960,00

Efetuada a soma dos valores do m² de terreno, verificamos a média fazendo a divisão por 3, ou seja R\$ 10.960,00/3 = R\$ 3.653,33 o m².



Para obter-se o valor de venda do imóvel, basta multiplicar R\$ 3.653,33 pelo tamanho do terreno do imóvel em avaliação, ou seja, 165m², temos, assim:
 $R\$ 3.653,33 \times 165m^2 = R\$ 602.799,99$

Valor final do imóvel: R\$ 602.799,99 arredondados para R\$ 603.000,00

CONCLUSÃO

Considerando tudo o que foi elaborado e descrito até aqui e frisando que, nos contatos feitos com os corretores das imobiliárias indicadas, solicitamos que suas opiniões deveriam limitar-se (com a gentileza deles) ao valor do metro quadrado de terreno já incluída a construção, entendemos que o resultado de valor de venda a que chegamos é condizente com outros imóveis a venda no bairro. Concluimos, assim, pelo seguinte valor de venda:

VALOR ARREDONDADO: R\$603.000,00 (seiscentos e três mil reais).

São Paulo, 05 de novembro de 2019.

Camargo Prime Imóveis
Razão Social: Prime Adm. Eireli – CNPJ: 27.786.715/0001-78
Diretor: Vinicius Torlezi



ÍNDICE/PÁGINA

- 1 - Capa, Objetivo, Finalidade, Método, Responsabilidade Técnica
- 2 - Objetivo, Visita, Localização, Zoneamento, Área Avaliada, Características da região, Acessibilidade
- 3 - Descrição, Mapa de Localização, Fachada
- 4- Melhoramentos Públicos, Características do Terreno, Avaliação e Normas Observadas, Metodologia
- 5 - Imóveis Comparativos, Cálculos Finais.
- 6 - Conclusão
- 7 - Índice

Anexos: Cópia da Matrícula, Consulta de Zoneamento, Cadastro do Imóvel.

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R GIACOMO CARISSIMI,274 SQL: 160.182.0180-0

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0007	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora 01/11/2019 14:13:19
 Link <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 160.182.0180-0

Local do Imóvel:

R GIACOMO CARISSIMI, 274
JD ADALGIZA LT 20 A QD C CEP 05386-120
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R GIACOMO CARISSIMI, 274
JD ADALGIZA LT 20 A QD C CEP 05386-120

Contribuinte(s):

CPF 457.848.928-00 LUIZ CARLOS PEDRO DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	165	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	165		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	147	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2012		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	824,00
- da construção:	1.322,00

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

- da área incorporada:	135.960,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	184.618,00
Base de cálculo do IPTU:	320.578,00

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 da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/02/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/11/2019
Número do Documento: 2.2019.002641047-1
Solicitante: MARCOS VINICIUS DE OLIVEIRA TORLEZI (CPF 277.318.068-20)



PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

RESUMO

Solicitante:

Condomínio Mirante do Butantã
CNPJ 96.291.414/0001-96

Imóvel:

Terreno com residência assobradada

Endereço:

Rua Giácomo Carissimi, 274
Jd. Adalgiza - SP

Claudia Mitie

Especialista Consultoria Imobiliária

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), de um imóvel residencial assobradado, com a finalidade de apuração do valor de venda conforme solicitado pelo Condomínio Mirante do Butantã, inscrito no CNPJ 96.291.414/0001-96 para ser anexado ao Processo Cumprimento de Sentença Nº 0004999-36.2018.8.26.0011.

1. OBJETIVO

Apuração do valor de venda à vista de um imóvel residencial assobradado, localizado na Rua Giácomo Carissimi, nº 274, esquina com a Vila Quarenta e Sete e fundos para a Viela Quarenta e Cinco – Jardim Adalgiza – CEP 05386-120 – São Paulo.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

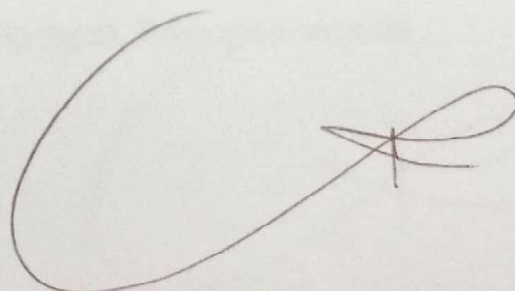
2.1. Localização:

Rua Giácomo Carissimi, nº 274, esquina com a Vila Quarenta e Sete e fundos para a Viela Quarenta e Cinco – Jardim Adalgiza – CEP 05386-120 – São Paulo

2.2. Zoneamento (conforme a Lei nº 16.402/2016)

- Zona: ZM – Zona Mista

- Subprefeitura: Butantã



- Índices urbanísticos e de ocupação:

- Coeficiente de Aproveitamento: CA mín. = 0,30
CA bás. = 1,00
CA máx. = 2,00
- Taxa de Ocupação: TO máx. = 0,85 para lotes até 500m²
TO máx. = 0,70 para lotes igual ou superior a 500m²
- Frente mín. = 5m
- Gabarito de Altura: hmáx. = 28m
- Recuos mín.: de Frente = 5,00 m
de Fundos e Laterais: variável conforme. Altura da edificação.

2.3. Vizinhança

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo, é ocupado por residências unifamiliares de médio padrão, térreas e assobradadas. Possui também comércios, porém um pouco mais distante.

2.4. Melhoramentos Públicos

Redes de água, esgoto, galerias de águas pluviais, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, passeio público e transporte público viário.

2.5. Acesso

A região é de fácil acesso pela malha viária local. Principais vias de

acesso são as Avenidas Escola Politécnica, Avenida R. Jorge Ward, Rua Francisco Soave.

É servida de abundantes meios de transporte coletivo que ligam o local ao centro da cidade, e a outros bairros da cidade, bem como as cidades vizinhas.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A Residência Assobradada e respectivo terreno, abaixo descritos, de acordo com o título de propriedade apresentado a Matrícula nº211.857:

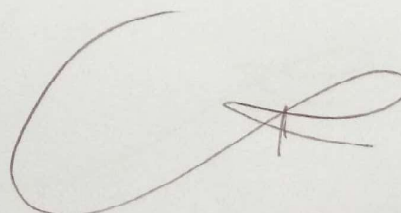
“Um terreno situado Rua Giácomo Carissimi, esquina com a Viela Quarenta e Sete, e fundos com a Viela Quarenta e Cinco, constituídos pelo lote 20-A (parte do antigo lote 20) da Quadra C do loteamento Jardim Adalgiza, no 13º Subdistrito Butantã”

3.1. Descrição do Terreno

- Área: 165,00 m²
- Frente: 5,00 m
- Formato: Retangular
- Topografia: DECLIVE MODERADO a partir do nível da rua.

3.2. Descrição da Edificação

- Tipo: Residência assobradada
- Área construída: 146,79m², de acordo com lançamento no IPTU nº 160.1820180-0



- Padrão: Médio
- Idade: 7 anos (Conforme consta em matrícula Nº 211.857)
- Estado Físico: Bom estado conservação, observado da via pública, a sua fachada e características arquitetônica, pois não foi possível a realizar vistoria no imóvel, fato este não causa prejuízo na efetivação desta avaliação.

4. CRITÉRIOS ADOTADOS

4.1. Método de Avaliação

Para a avaliação do imóvel em questão, adotar-se-á o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do terreno, fundamentado em pesquisa de valores praticados em imóveis similares na região, que apresentam características similares em relação ao padrão de acabamento e características arquitetônicas.

Seguindo em conformidade a determinação das Normas Técnicas - ABNT.

5. OBJETOS DE PESQUISA

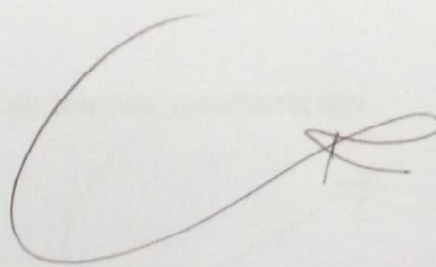
1. Rua Giácomo Carissimi, 59

Valor Imóveis (11) 3726 3533 – CRECI 25142J

Área do Terreno 154m²

Área Construída 154 m²

Valor R\$ 580.000,00



2. Rua Giacomo Carissimi, 135

Valor Imóveis (11) 3726 3533 – CRECI 25142J

Área do Terreno 180m²

Área Construída 180 m²

Valor R\$ 520.000,00

3. Rua Giacomo Carissimi, 119

Smero Imóveis: Fone: (11) 4624-5500 - CRECI 27419J

Área do Terreno 246m²

Área Construída 246 m²

Valor R\$ 6500.000,00

6. AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, será utilizado o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do terreno, com base em pesquisa de valores de imóveis com características similares, já considerando o valor da edificação.

V1 - R\$ 580.000,00/154 m² = R\$ 3.766,24/m²

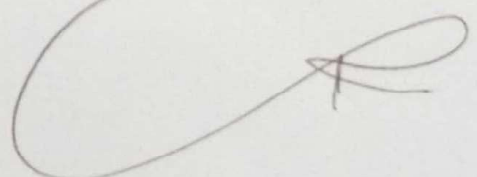
V2 - R\$ 520.000,00/180 m² = R\$ 2.888,89/m²

V3 - R\$ 650.000,00/246 m² = R\$ 2642,28/m²

Conforme os cálculos o valor médio do m² do terreno considerando a construção:

$(R\$ 3.766,24/m^2 + R\$ 2.888,89/m^2 + R\$ 2642,28/m^2) / 3 = R\$ 3.091,14/m^2$

Desta forma aplicando o custo médio do terreno, resultante dos



imóveis da pesquisa, o cálculo do valor do imóvel objeto deste parecer é:

$$R\$ 3.091,14/m^2 \times 165m^2 = R\$ 510.038,10$$

ou em números "redondos":

R\$ 510.040,00

(Quinhentos e dez mil e quarenta reais)

7. CONCLUSÃO

O valor encontrado de R\$ 510.040,00 (Quinhentos e dez mil e quarenta reais), é para venda à vista do imóvel nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

Agradeço sua confiança e me coloco a disposição para esclarecimentos que porventura possa existir.

São Paulo, 06 de novembro de 2019.


Claudia Mitie
CRECI 187080 | CNAI 24647
11 95114 4511