

ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoallessiojunior@gmail.com

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

ABRIL / 2021

IMÓVEL URBANO COMERCIAL SOBRADO

Rua Edson Dias, 107, no bairro do Pinheiros
São Paulo / SP – CEP - 05421-060

CATEGORIA: Imóvel Urbano Comercial Sobrado

OBJETIVO: Determinar o Valor de Mercado para a Venda à Vista.

SOLICITANTE: Jose Luiz dos Santos Cpf. 066.778.208.74

FINALIDADE:

Venda Direta

DATA DA VISTORIA:

08 de abril de 2021



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

**1 – APRESENTAÇÃO.**

O presente Laudo de Avaliação ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é assinado por um Corretor de Imóveis credenciado pelo CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª Região), conforme Lei nº 6.530/1978, que disciplina e regulamenta o exercício da profissão e também pela Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Este Corretor de Imóveis está cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI do COFECI, inscrito sob nº 14.935, sendo possuidor de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Perito Avaliador de Imóveis, tanto na esfera judicial como Perito Judicial ou Assistente Técnico Judicial, quanto na esfera extrajudicial como Perito Particular.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, em consonância com a normatização estabelecida pela

ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoallessiojunior@gmail.com

Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- Parecer Técnico: *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

Perícia: *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em 2012, o Superior Tribunal de Justiça – STJ negou provimento por unanimidade ao Agravo em Recurso Especial nº 88.459 – DF (2011/0283073-4) que teve como Agravante o CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Economia) e o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), e como Agravado o COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), **confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.** Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar laudo de avaliação, denominado Parecer Técnico, particular ou judicial, para fins de avaliações imobiliárias de mercado. Por fim, este Parecer Técnico segue os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 – PREMISSAS.

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, não foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, com restrição à sua livre comercialização ou utilização, e possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou verificadas no local. Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado por fora para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoallessiojunior@gmail.com

3 – METODOLOGIA.

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando.

Complementarmente, ou na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros). Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

O valor expresso ao final desse Parecer Técnico representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

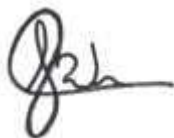
Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção de valor pessoal deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS.

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA.

- Certidão de Matrícula de Imóvel nº 66.172 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da PMSP - IPTU / 083.011.0032-1



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoallessiojunior@gmail.com

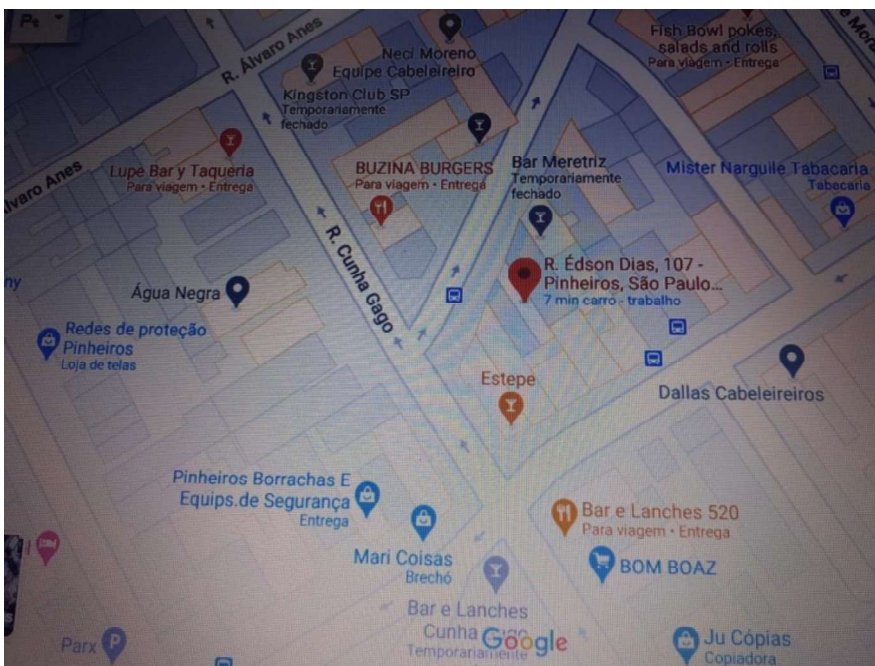
6 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Após vistoria realizada no local, só pela frente do imóvel, sendo que o imóvel objeto desse Laudo de Avaliação encontra-se ocupado por inquilino e em péssimas condições e estado de conservação, dito por vizinhos da região em volta do imóvel. Visita à região circunvizinha, consulta à documentação, arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

6.1 – LOCALIZAÇÃO.

O imóvel localiza-se na Rua Edson Dias, 107, no bairro do Pinheiros São Paulo / SP – CEP - 05421-060 Contribuinte nº 083.011.0032-1 da Prefeitura Municipal de São Paulo. Trata-se de região da cidade totalmente urbanizada e dotada de todos os melhoramentos públicos básicos, sendo que a ocupação da circunvizinhança basicamente formada por imóveis comerciais, Metrô Pinheiros, Av. Pedroso de Moraes, Rua Cardeal Arcoverde, Lojas e Bancos e Prédios comerciais e vários outros tipos de comércio locais.

FOTO AÉREA RUA EDSON DIAS, 107 - PINHEIROS - SÃO PAULO



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

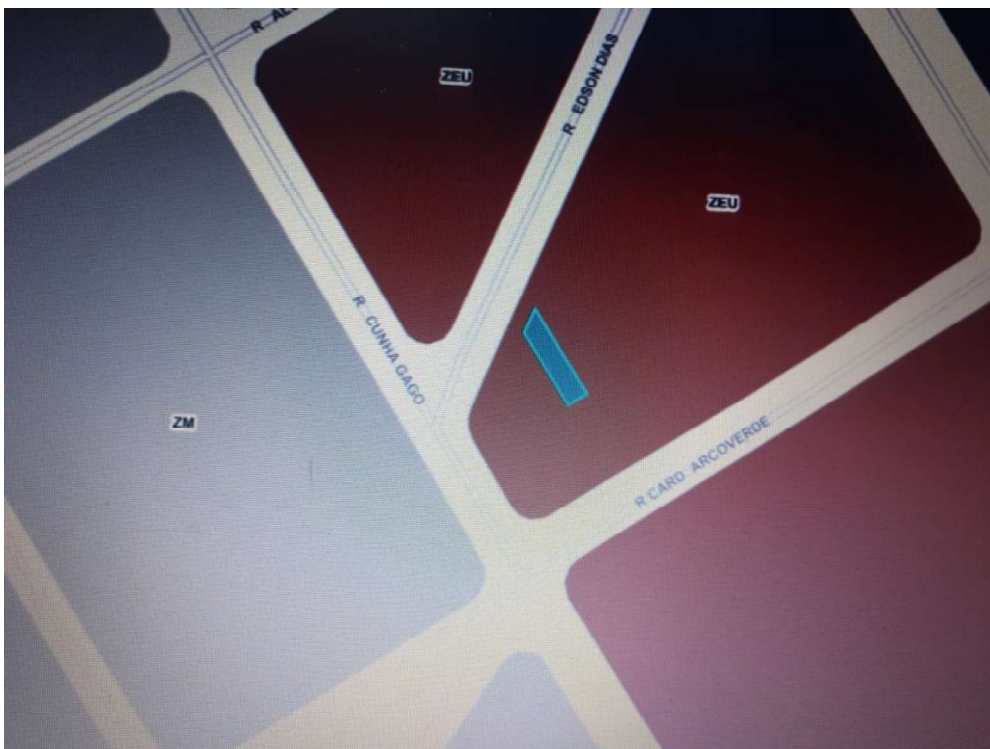
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis – COFECI/CNAI nº 14.935
 Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
 Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

6.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO.

Um Prédio à Rua Edson Dias, nº 107, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 4,25 metros de frente, por 12,50 metros de fundo aos fundos, confrontando de um lado com Antonio Gomes de Oliveira, de outro com Maria Rosa e nos fundos com João Alves de Moraes. As medidas perimetrais e a área do terreno acima foram extraídas da Certidão de Matrícula de Imóvel.

7 - PLANEJAMENTO URBANO (ZONEAMENTO).

De acordo com as Leis Municipais nº 13.430/2002 e nº 13.885/2004, o imóvel encontra-se inserido em ZEU Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, segundo classificação da Subprefeitura do Butantã.



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

8 - ELEMENTOS DE REFERÊNCIA.

As pesquisas de mercado identificaram alguns imóveis semelhantes e relativamente comparáveis, além de outros em oferta na região, que são em número de 5 elementos suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado, conforme relação abaixo:

Elemento 01

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Cunha Gago, 559 – Pinheiros

Área: 80 mts de terreno

Área: 80 mts de construção

Valor de Venda: R\$ 780.000,00

Fonte: Local Imóveis Pinheiros

Tel. 3094.0555



Handwritten signature of Orlando Alessio Junior.

ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis – COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001

Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

Elemento 02

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Cunha Gago, 420 casa 1 - Pinheiros

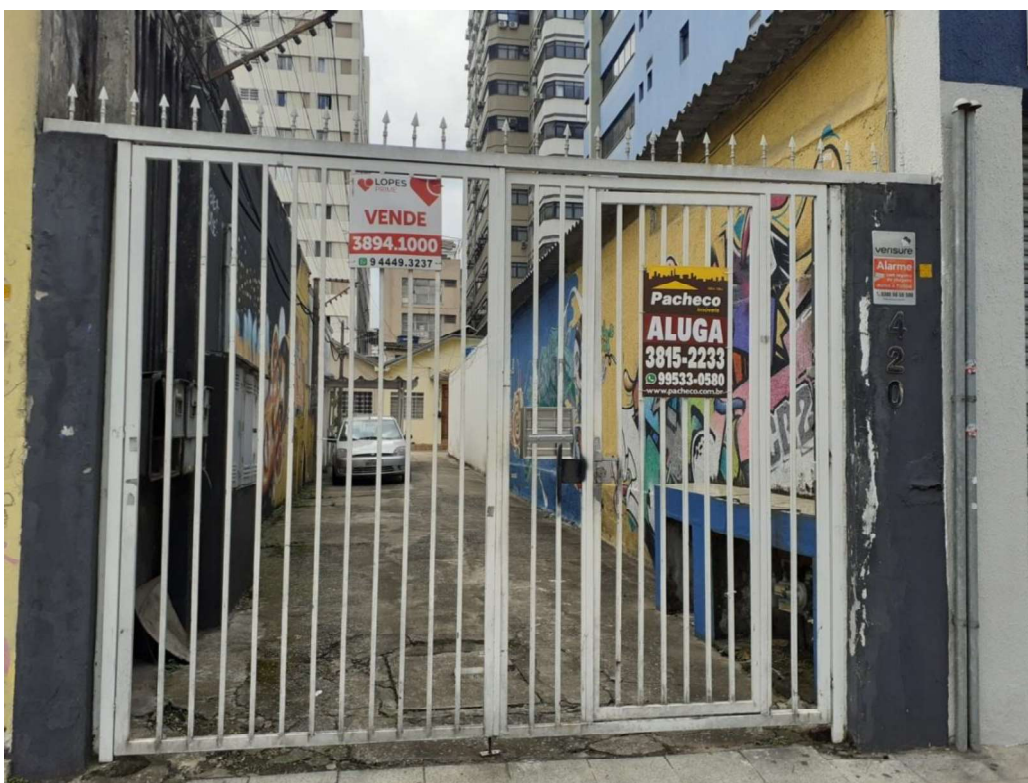
Área: 100 mts de terreno

Área: 80 mts de construção

Valor de Venda: R\$ 700.000,00

Fonte: Lopes Imóveis

Tel: 3894.1000



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO RODRIGUES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 17:45, sob o número WPIN21700534742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010181-49.2019.8.26.0011 e código D9ACD1B.

ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001

Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoallessiojunior@gmail.com

Elemento 03

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Francisco Isold, 54 - Vila Madalena

Área: 124 mts de terreno

Área: 155 mts de construção

Valor de Venda: R\$ 780.000,00

Fonte: Local Imóveis

Tel. 3094.0555



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

Elemento 04

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Eugenio de Medeiros, 195 - Pinheiros

Área: 130 mts de terreno

Área: 100 mts de construção

Valor de Venda: R\$ 950.000,00

Fonte: Lopes Imóveis

Tel: 3894.1000



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalesiojunior@gmail.com

Elemento 05

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Eugenio de Medeiros, 207 - Pinheiros

Área: 109 mts de terreno

Área: 157 mts de construção

Valor de Venda: R\$ 950.000,00

Fonte Local Imóveis Jardim Paulista

Tel. 3065.0555



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001

Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalesiojunior@gmail.com

**9 – TRATAMENTO DE FATORES DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA
(HOMOGENEIZAÇÃO)**

Elemento	Preço \$	Oferta	Localização	Conservação	Resultado \$
1	780.000,00	1,00	0,90	0,90	631.800,00
2	700.000,00	0,90	0,90	0,80	453.600,00
3	780.000,00	0,90	0,90	0,90	568.200,00
4	950.000,00	0,90	0,80	0,80	547.200,00
5	950.000,00	0,90	0,80	0,70	478.800,00



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

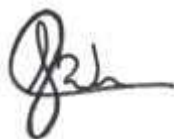
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001

Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoallessiojunior@gmail.com

**9.1 -TRATAMENTO DE FATORES DOS ELEMENTOS DE REFERENCIA
(HOMOGENEIZAÇÃO 1,20% MAXIMO E 0,80 MINIMO)**

Elemento	Preço Tratado \$	Área terreno	Resultado \$	Área construída e terreno	Resultado \$
1	631.800,00	80	7.897,00	80+80	3.949,00
2	453.600,00	100	4.536,00	80+100	2.520,00
3	568.620,00	124	4.585,00	155+124	2.038,00
4	547.200,00	130	4.209,00	100+130	2.379,00
5	478.800,00	109	4.392,00	157+109	1.800,00
		Média	5.123,00	Média	2.537,00



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
 COFECI/CNAI nº 14.935
 Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
 Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoallessiojunior@gmail.com

INTERVALODE DISCREPANCIA: 20%

TERRENO:

- R\$ 5.123,00 X 1.20 = 6.147,00 (limite máximo)

(eliminar elemento 1)

- R\$ 5.123,00 X 0,80 = 4.098,00 (limite mínimo)

(eliminar nenhum)

VALOR MÉDIO DO TERRENO: R\$ 4.430,00

INTERVALODE DISCREPANCIA: 20%

CONSTRUÇÃO:

- R\$ 2.537,00 X 1,20 = 3.044,00 (limite máximo)

(eliminar elemento 1)

- R\$ 2.537,00 X 0,80 = R\$ 2.029,00 (limite mínimo)

(eliminar elemento 5)

VALOR MÉDIO DA CONSTRUÇÃO: R\$ 2.312,00

Portanto:

Área de terreno do imóvel avaliado:

90 m ²	Terreno X	R\$ 4.430,00 = R\$ 398.700,00
155 m ²	Construção X	R\$ 2.312,00 = R\$ 358.360,00

Estimativa: R\$ 757.060,00

Arredondamento: R\$ 760.000,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO RODRIGUES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 17:45, sob o número WPIN21700534742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010181-49.2019.8.26.0011 e código D9ACD1B.

ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoallessiojunior@gmail.com

10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

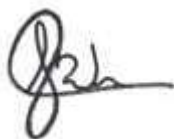
O imóvel localiza-se na parte comercial predominantemente do Bairro de Pinheiros e limitrofe com Butantã e Jardim Paulista, e próximo a Marginal Pinheiros e Av. Brigadeiro Faria Lima e ao lado da Rua Cunha Gago e Avenida Pedroso de Moraes. Trata-se de imóvel de padrão médio com características adequadas ao local com vocação para comercial por estar na em região quase que total de comércios, escritórios e prédios de Padrão comercial. Estado de conservação sem análise prévia pois não foi vistoriado internamente, dito por vizinhos que se precisa de muita reforma e mal estado de conservação, e já se encontra totalmente adaptado para comercial.

O mercado imobiliário no momento apresenta desempenho abaixo do normal, pois passamos no momento por uma Pandemia de Covid 19. Neste ano está sendo alavancado pelas construtoras na região com grande investimento comercial em prédios de Padrão Comercial e Residencial, tendo uma grande perspectiva de melhora no Mercado Imobiliário na região e geral, más o momento com um numero grande de imóveis em oferta para venda na região e adjacentes e o Mercado de Imóveis ainda em baixa, dificulta a venda do imóvel em caso mais urgente. Assim caso o imóvel venha a ser colocado em oferta no momento atual, poderá encontrar uma certa dificuldade de liquidez, tendo que ter uma negociação estudando uma proposta de venda que se satisfaça ao vendedor e o comprador.

11- AVALIAÇÃO

Conclui-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, e análise da documentação apresentada, que o **VALOR DE MERCADO PARA VENDA Á VISTA** do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Edson Dias, 107 - Pinheiros, Município de São Paulo – SP ,CEP 05421-060, com 90 m² de terreno, e de 155 m² de área construída é de:

R\$ 760.000,00 (SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis –
COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001
Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

Nota: O valor acima contempla uma variação de 10% (dez por cento) para mais ou para menos, levando em conta que o mercado imobiliário hoje está para o comprador e não para o vendedor.

E para que produza os seus efeitos legais, eu **ORLANDO ALESSIO JUNIOR**, Corretor de imóveis inscrito no CRECI-SP (2ª Região) sob. Nº 67.948 e Perito Avaliador de Imóveis inscrito no COFECI / CNAI sob nº 14.935, assino e certifico este **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**, contendo 21 (vinte e um) paginas rubricadas, elaborado de acordo com a legislação vigente. O resultado da avaliação deste Parecer Técnico tem a validade de 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão.

São Paulo, 08 de abril de 2021



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis – CRECI – SP – nº67.948

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI – nº 14.935

A N E X O S:

Integram o presente Parecer Técnico os seguintes anexos:

- Documentação do Imóvel Matrícula
- Iptu



ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis – COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001

Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

325042 26/03/2008 07:57:32 1 pá. 216

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **10: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matricula: 66172 ficha: 1

São Paulo, 12 DE JUL 1969

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua EDSON DIAS nº 107, no 459 subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 4,25 m de frente, por 12,50 m da frente aos fundos, confrontando de um lado com Antonio Gomes de Oliveira, de outro com Maria Rosa e Carmine Russo e nos fundos com João Alves de Moraes. (Contribuinte 083.011.0032-1).

Proprietários: RAFFAELE PETRONE (RG 726.031), italiano, aposentado e s/m. ROZA TEDESCO PETRONE, brasileira, do lar, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital à Rua Pedroso da Moraes nº 691, apto.82 (CPF 020.243.308-00).

Registro anterior: Transcrição 11.760 de 18 de maio de 1946 deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Godolêo
 Maria Helena Leonel Godolêo

* * *

R. 1 em 12 DE JUL 1969

Conforme formal de partilha expedido em 8 de março de 1989 pelo Juízo de 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI, Pinheiros, desta Capital, nos autos de arrolamento (proc. 667/88) de ROZA TEDESCO PETRONE, o imóvel (avaliado em Cr\$540.000,00 correspondente a RCr\$540,00 em moeda atual) foi partilhado na seguinte proporção: 1/2 ao viúvo meeiro RAFFAELE PETRONE, já qualificado e 1/4 para cada um dos herdeiros: ROBERTO TEDESCO PETRONE (RG 4.196.153), engenheiro, casado com MARIA DE FÁTIMA ROCHA PETRONE (RG 11.926.735), empresária, domiciliados nesta Capital à Rua Símbolo nº 91 - casa 13 (CPF 533.038.498-20) e REYNALDO TEDESCO PETRONE (RG 2.869.228), economista, casado com MARIA DINALCI SANT'ANA PETRONE (RG 12.836.735), professora, domiciliados na 7920-SW-141, ST. Miami-USA, todos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, (valor venal do imóvel RCr\$4.296,08). O escrevente autorizador:

Rafael Antonio Ruotele
 Rafael Antonio Ruotele

* * *

R.2 em 05 DE JUL 1969

Conforme formal de partilha expedido em 19 de outubro de 1992, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central, desta Capital, nos autos de arrolamento dos bens deixados por RAFFAELE PETRONE, que também era conhecido por RAPHAEL PETRONE (proc. 1.010/91), a 1/2 ideal do imóvel (avaliada em Cr\$3.002.000,00), foi partilhada na proporção de 1/4 a cada um dos herdeiros: ROBERTO TEDESCO PETRONE casado com MARIA DE FÁTIMA ROCHA PETRONE e REYNALDO TEDESCO PETRONE, casado com

(continua no verso)

66172

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BRUNO RODRIGUES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 17:45, sob o número WPIN21700534742. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010181-49.2019.8.26.0011 e código 626323E3.

Orlando Alessio Junior


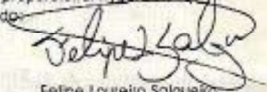

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO RODRIGUES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 17:45, sob o número WPIN21700534742. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010181-49.2019.8.26.0011 e código D9ACD1B.

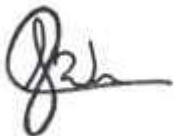
ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis – COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001

Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

matrícula 66172	ficha 1
verso	
<p>MARIA DINALCI SANT'ANA PETRONE (CPF 283.353.688-72 como ex casal), todos já qualificados. (Valor venal proporcional corrigido R\$17.900,61). A escrevente autorizada:</p> <p style="text-align: center;"> Zelia Cavazzi Ruotolo * * *</p> <p>R.3 em 22 MAIO 2000 Conforme carta de sentença expedida em 25 de abril de 2000, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões, do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, nos autos de separação consensual (proc. 3.333/98) requerida por MARIA DE FATIMA ROCHA PETRONE (CPF 277.699.558-07), assistente social, que voltará a assinar o nome de solteira, MARIA DE FATIMA ROCHA e ROBERTO TEDESCO PETRONE, ambos já qualificados, a metade ideal do imóvel (avaliada em R\$22.576,50), foi atribuída ao requerente ROBERTO TEDESCO PETRONE. (Valor venal proporcional R\$22.622,50). O escrevente autorizado:</p> <p style="text-align: center;"> Felipe Loureiro Salgueiro * * *</p> <p>R.4 em 22.FEV 2002 Pela escritura de 31 de janeiro de 2002 lavrada no Cartório do 26º Tabelião de Notas da Capital (Lº 1.799, fls. 171), ROBERTO TEDESCO PETRONE e REYNALDO TEDESCO PETRONE e s/m. MARIA DINALCI SANT'ANA PETRONE, domiciliadas em New York, Estados Unidos da América, na 21 Skyline Drive Corning, já qualificados, venderam o imóvel pelo valor de R\$60.000,00 a ELCI MATUZINHO GOMES DE FIGUEIREDO que também assina ELCI MATUZINHO GOMES FIGUEIREDO (RG 26.352.449-8 e CPF 136.792.748-07), brasileiro, maior, solteiro, comerciante, domiciliado nesta Capital, à Rua Frei Caneca nº 180, aptº 21. (Valor venal R\$60.503,00). A escrevente autorizada:</p> <p style="text-align: center;"> Maria Bernardete Pereira dos Santos * * *</p> <p>Av.5 em -3 OUT. 2002 Pelo instrumento particular de 17 de setembro de 2002, ELCI MATUZINHO GOMES DE FIGUEIREDO, já qualificado, domiciliado nesta Capital, à Rua Edison Dias nº 107, deu este e o imóvel objeto da matrícula 93.131 em caução para garantir as obrigações assumidas no mencionado instrumento, referente à</p> <p style="text-align: right;">[continua na ficha 2]</p>	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO RODRIGUES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 17:45, sob o número WPIN21700534742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010181-49.2019.8.26.0011 e código 03890262.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO RODRIGUES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 17:45, sob o número WPIN21700534742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010181-49.2019.8.26.0011 e código D9ACD1B.

ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis – COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001

Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DA 10ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Cidade da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo

matrícula: 66172 ficha: 2

Orlando Alessio Junior
Sua Assinatura

locação do imóvel à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 814 - Salão e 818 sobreloja 1 e 2, Pinheiros, em que figura como locadores Lucrecia Simeão Pissarra, Isaura Simeão Baia, Julia Simião Borges, Antonio Carlos Simião dos Santos e José Luiz Simião dos Santos, sendo o valor do contrato de R\$132.000,00
A escrevente autorizada:
Maria Tereza Marques Rostitucci
Maria Tereza Marques Rostitucci

Av.6 - CANCELAMENTO DA CAUÇÃO LOCATÍCIA
Em 26 de maio de 2008 - (prenotação nº 325.041 de 20/05/2008)
Fica cancelada a caução mencionada na Av.5, em virtude da autorização dada pelos locadores LUCRECIA SIMEÃO PISSARRA, ISAURA SIMEÃO BAIA, JULIA SIMIÃO BORGES, ANTONIO CARLOS SIMIÃO DOS SANTOS e JOSÉ LUIZ SIMIÃO DOS SANTOS, conforme instrumento particular de 28 de julho de 2005.
Escrevente autorizada(o):
Maria Bernadete Pereira dos Santos
Maria Bernadete Pereira dos Santos

Av.7 - CAUÇÃO LOCATÍCIA
Em 26 de maio de 2008 - (prenotação nº 325.042 de 20/05/2008)
Pelo instrumento particular de 14 de fevereiro de 2008, ELCI MATUZINHO GOMES DE FIGUEIREDO, já qualificado, deu o imóvel em caução locatícia, para cumprimento das obrigações assumidas pelo mesmo no mencionado instrumento, referente a locação do imóvel a Avenida Brigadeiro Faria Lima, 818 - Sobreloja Loja 01 e 02, com início em 01/02/2008, e término em 31/01/2010, em que figuram como locadores LUCRECIA SIMEÃO PISSARRA, RG nº 1.616.611-5 SSP-SP, CPF nº 896.437.638-20, ISAURA SIMEÃO BAIA, RG nº 2.252.371 SSP-SP, CPF nº 171.485.048-05, JULIA SIMIÃO BORGES, RG nº 2.849.857 SSP-SP, CPF nº 157.606.838-29, ANTONIO CARLOS SIMIÃO DOS SANTOS, RG nº 9.359.615 SSP-SP, CPF nº 043.527.888-64 e JOSÉ LUIZ SIMIÃO DOS SANTOS, RG nº 15.839.744 SSP-SP, CPF nº 066.778.208-74, sendo o valor do contrato de R\$60.000,00, atualizados na forma do título.
Escrevente autorizada(o):
Maria Bernadete Pereira dos Santos
Maria Bernadete Pereira dos Santos

66172

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***
*** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO RODRIGUES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 17:45, sob o número WPIN21700534742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010181-49.2019.8.26.0011 e código 623632E3E.

Orlando Alessio Junior

ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis – COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001

Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

66.172

OFICIAL
DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Protocolo nº 325042

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 066172, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 015/73, São Paulo, 26 de maio de 2008.
Circu Alveo de Oliveira, Escrevente.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.201/2002. Certidão já cotada no título.
Atenção: Para fazer cópia pública, os tabelados só poderão aceder esta certidão até três dias após a data de sua expedição.
Rua Cardeal Arcoverde, 1749-1º andar, BLA-Pinheiros, 05407-002 - Tel/Fax:3815-2044.

O 13º subdistrito, BUTAJURA, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertenceu a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1924 e de 15/05/1935 a 06/10/1939), 4º Registro (de 06/12/1905 a 26/12/1927) e 8º Registro (de 28/12/1927 a 14/05/1938). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde dessa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 40º subdistrito, PIRACICABA, criado pela Lei 8.060/83, que entrou em vigor no dia 01/01/1984, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO RODRIGUES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 17:45, sob o número WPIN21700534742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010181-49.2019.8.26.0011 e código D9ACD1B.

ORLANDO ALESSIO JUNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 67.948 / Perito Avaliador de Imóveis – COFECI/CNAI nº 14.935

Rua Dr. Silvio Dante Bertacchi, 1.116 apto. 25 b – São Paulo – SP – CEP 05625-001

Tel.: (11)3507.3828 / (11)9.9553.1679 – orlandoalessiojunior@gmail.com

VALOR DO IMPOSTO: R\$ 5.058,40

VALOR MENSAL: R\$ 505,84

VALOR VENAL: R\$ 397.227,00

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

IPITU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 083.011.0032-1	EXERCÍCIO 2021	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2021
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R EDSON DIAS, 107
CEP 05421-060
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R EDSON DIAS, 107
CEP 05421-060

Contribuinte(s):
CPF 136.792.748-07 ELCI MATUZINHO GOMES FIGUEIREDO

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 90
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 90
Testada (m): 4,25

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 155
Área ocupada pela construção (m²): 64
Ano da construção corrigido: 1981
Padrão da construção: 3-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES				BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIÇÃO 155	1.726,00	BOLETO 0,5600				CONSTRUIÇÃO 149.817,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 90	2.749,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,0000	FRACÃO IDEAL 1,0000	TERR INCORPORADO 247.410,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRACÃO IDEAL	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A+B-C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/CRÉDITO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/CRÉDITOS	IMPOSTO A PAGAR
397.227,00	0,015	-900,01	5.058,40	1,000000	0,00	5.058,40

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (D)	ALÍQUOTA	DESCONTO/CRÉDITO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/CRÉDITOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

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
5.058,40	0,00	0,00	5.058,40	09/02/2021

Data de Emissão: 06/04/2021
Número do Documento: 1.2021.000997512-1
Solicitante: ORLANDO ALESSIO JUNIOR (CPF 060.154.748-00)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 05/07/2021, em www.prefeitura.sp.gov.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

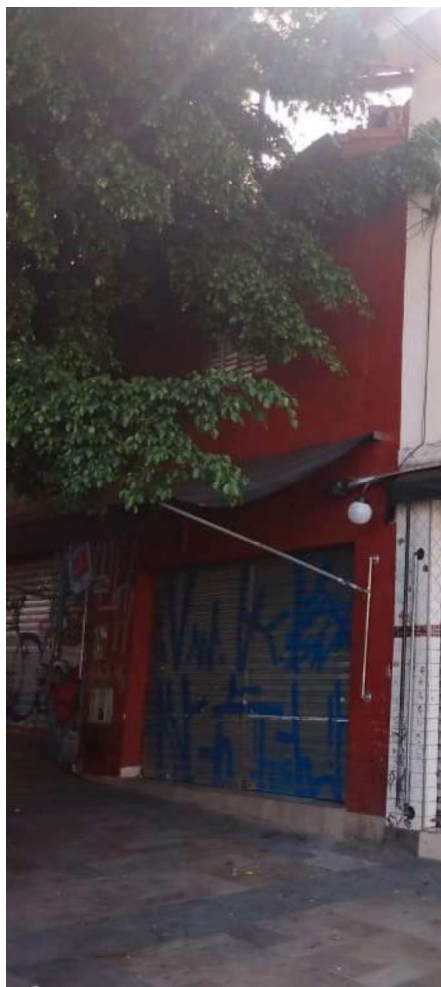
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2021

Foto 01 - Imagem fachada



ENDEREÇO

Rua Edson Dias 107 – CEP 05421-060
Pinheiros – São Paulo – SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	6
10. FONTES DE PESQUISA	7
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	12
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	12
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	13
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	14
15. CONCLUSÃO	15
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	17
17. ABREVIATURAS	18
18. CURRÍCULO(S)	18
19. ANEXO(S)	20

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: José Luiz Simião dos Santos - CPF: 066.778.208-74
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 25 de março de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 22 de março de 2021
- 1.4 - Finalidade: Judicial
- 1.5 - Objetivo: Determinar valor de Mercado
- 1.6 - Categoria do IA: Comercial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 40 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 77134 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 4458 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 66172 junto ao 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O referido imóvel foi visitado em três datas e horários diferentes, sendo visto só por fora, sendo impossível fazer visitar internamente pois esta com inquilinos que não se encontram no local, segundo relatos de vizinhos o imóvel encontra-se em condições não boas, está dividido em um salão comercial a frente, salas e quartos aos fundos, condições de conservação precárias demandando modernização e restauro,

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Rua curta, com bares e casa noturna, tem pouco comércio, ponto de ônibus na porta, um pouco decadente, entre ruas principais como Teodoro Sampaio, Cardeal, Faria Lima, a três quadras metrô Faria Lima, mercado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região é boa, bem localizado no coração de São Paulo em um dos bairros mais valorizados.polo cultural e gastronomico, grandes edificios comerciais, predios de apartamentos desde quitinetes/Studios a 4 suites de alto padrão, metrô, Faria Lima, onibus para toda São Paulo, H. Clinicas,

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 083.011.0032-1
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 5.058,40
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 505,84
- 8.4 - Valor venal do terreno (90,00 m²) R\$ 247.410,00
- 8.5 - Valor venal da construção (155,00 m²) R\$ 149.817,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 397.227,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Imagem fachada



Foto 03 - Imagem da rua perfil da vizinhança



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Site imobiliária
(www.pacheco.com.br/casa/pinheiros/V1-42775.html)

R₁ – Valor R\$ 650.000,00 – R CUNHA GAGO - PINHEIROS
1 Dormitório(s) 1 Vaga(s) Área Const.: 110m² R\$ 650.000,00

Descrição do Imóvel

Sobrado 1 dormitório, 1 banheiro, cozinha, 1 vaga na garagem, - casa adaptada para comércio e pode ser revertido, vao aberto com 110.00 m². Custo por m² R\$ 5.909,09 (cinco mil e novecentos e nove reais e nove centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Site imobiliária (www.leardi.com.br/venda/sp/sao-paulo/pinheiros/casa/628864)

R₂ – Valor R\$ 960.000,00 – Sobrado 2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, cozinha com gabinete, quintal, 1 vaga de garagem, quarto de serviço e terraço. Já foi reformada. Encontra-se próxima do metro Pinheiros, Largo da Batata, estação de trem e Shopping Eldorado. Pronta para mudar. com 120.00 m². Custo por m² R\$ 8.000,00 (oito mil reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Site imobiliária (www.leardi.com.br/venda/sp/sao-paulo/pinheiros/casa/413010)

R₃ – Valor R\$ 650.000,00 – Casa em vila de 110m² de área total, pode ser residencial ou comercial, estilo loft com cozinha e banheiro na parte superior e parte inferior com um banheiro e uma vaga na garagem com 110.00 m². Custo por m² R\$ 5.909,09 (cinco mil e novecentos e nove reais e nove centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Site Viva Real
(www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-70m2-venda-RS500000-id-2491788490/)

R₄ – Valor R\$ 500.000,00 – Imóvel comercial para aluguel e venda tem 70 metros quadrados em Pinheiros - São Paulo - SP

O imóvel comercial está localizado no bairro Pinheiros tem 70 metros quadrados, com 5 salas, 2 banheiros e copa.

Possui ar condicionado.

Está localizado próximo a Rua Teodoro Sampaio e a 200 metros da estação Faria Lima do metrô. com 70.00 m². Custo por m² R\$ 7.142,86 (sete mil e cento e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Site Viva Real
(www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS650000-id-2478338474/)

R₅ – Valor R\$ 650.000,00 – Comercial, Pinheiros - São Paulo
Casa de vila para venda com 110m² 03 salas, cozinha, 02 banheiros, quintal e 01 vaga de garagem a casa não tem divisões internas . com 110.00 m². Custo por m² R\$ 5.909,09 (cinco mil e novecentos e nove reais e nove centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor 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 momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, 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, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 650.000,00	110,00
2	R\$ 960.000,00	120,00
3	R\$ 650.000,00	110,00
4	R\$ 500.000,00	70,00
5	R\$ 650.000,00	110,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 682.000,00	104,00

VM = R\$ 6.557,69

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 6.557,69	155.00 m ²	R\$ 1.016.442,31

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Edson Dias 107, Município de São Paulo – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 7.402,14*	155,00	R\$ 780.000,00

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$780.000,00 (setessentos e oitenta mil reais). Devido ao estado de conservação em que se encontra .

* refere se a média geral e não ao valor de conclusão.

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 10% no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO RODRIGUES DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 17:45, sob o número WPIN21700534742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010181-49.2019.8.26.0011 e código D9ACD38.

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 25 de março de 2021



Avaliador: Célio Xavier de Lima

CRECISP nº 77134

