

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 306}

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

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MÊS DE REFERÊNCIA –AGOSTO 2023

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

**Rua Fradique Coutinho, 531 Bloco E apto.72
Bairro Pinheiros,
São Paulo –SP CEP:05416-914**



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{Fls. 307}

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 ANÁLISE DO IMÓVEL – IA	6
5.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	14
6.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	15
7.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	16
8.	DADOS DO IMPOSTO – IA	16
9.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	17
10.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	17
11.	FONTES DE PESQUISA	27
12.	METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	27
13.	REFERÊNCIA NORMATIVA	37
14.	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	38
15.	CÁLCULOS CONCLUSIVOS	43
16.	CONCLUSÃO	44
17.	ENCERRAMENTO	45
18.	ANEXOS	47
19.	DOCUMENTO DE ZONEAMENTO	52
20.	ABREVIATURAS	53
21.	CURRÍCULO	54



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 308}

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

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitantes: Exma.: Juíza de Direito: Dra. **MONICA DI STASI**
Autos Processo Digital nº **0029852-94.2022.8.26.0100**
Classe - Assunto - Cumprimento de Sentença – Habitação;
Exequente: José Luiz Bastos e outro;
Executada: Patrícia Gomes da Costa e Silva e outros
- 1.2 - Por determinação da Exma. Juíza de Direito Dra. Monica Di Stasi, nomeou como perito, nos autos do processo em epígrafe (fls. 285-286), Marco Aurélio Fialho Ferrer, autor desse PTAM.
- 1.3 – Objetivo: Determinar o valor mercadológico praticado para AVA LIAÇÃO PATRIMONIAL DE IMÓVEIS URBANOS ABNT 14653-2
- 1.4 - Data da vistoria: 08 de agosto de 2023
- 1.5 - Categoria do IA: VALOR DE MERCADO PARA VENDA

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 144995 F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI/CNAI sob o número 15058 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere 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 XX, 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^{fls. 309}

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.

2.5 - Essa competência se fortalece também, por esse mesmo subscritor ser um profissional também habilitado Perito Econômico, inscrito no CORECON sob o nº 27.373, para demonstrar uma Avaliação Econômica Imobiliária, e determinar o valor patrimonial das propriedades considerando o ativo: terras e benfeitorias, conforme Jurisprudência do STJ, com os quatro Acórdãos, o 3º acórdãos de 2017, a Estrutura Legal das Profissões 1.411 - Art. 4 e 14º sobre Economia e Finanças, atribui ao Conselho Federal regulamenta a Profissão a regulamentação da atividade profissional, dentro do Escopo - conjunto das atividades Art. 3º anexo do anexo do Decreto 31794. também no site do COFECON está consolidado Legislação Aplicada - CONSOLIDAÇÃO capítulo 231 AVALIAÇÃO PATRIMONIAL.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

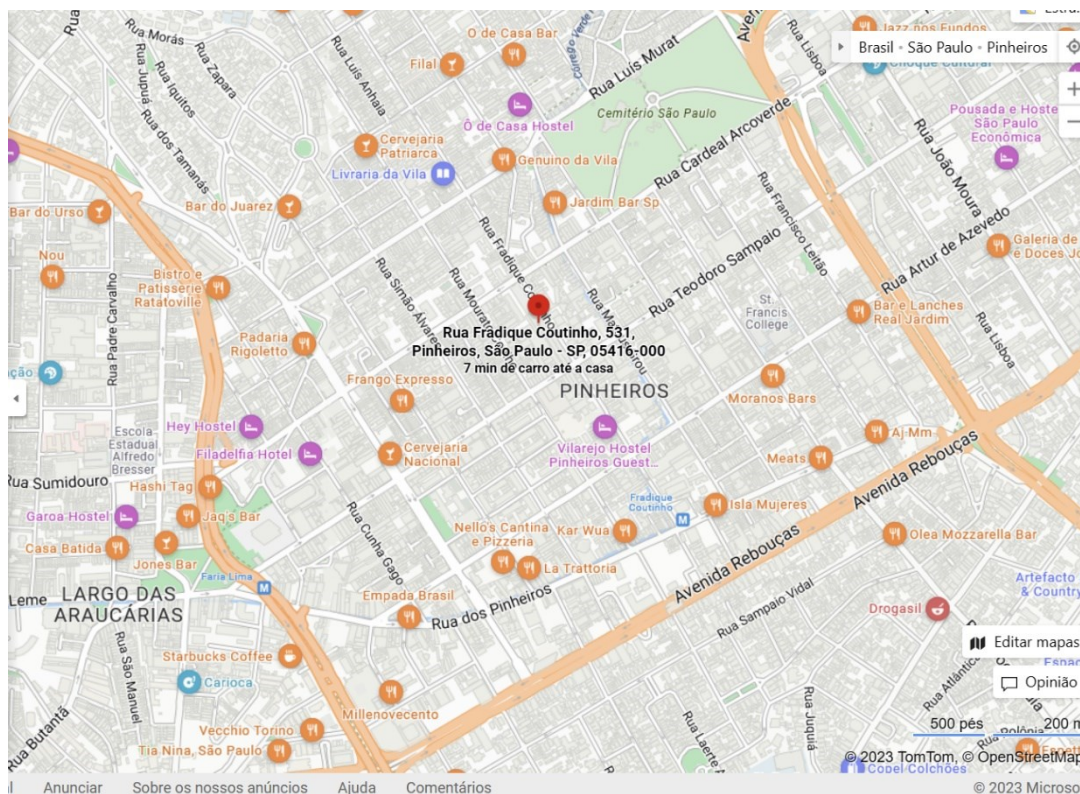
3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 144995, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78. Pelo CORECON 2 7 373 e pelo Cnai 150.58.

3.2 - A propriedade localiza-se no município de SÃO PAULO, na **Rua Fradique Coutinho, 531 Apto 72 Bloco E**, está localizada no bairro **Pinheiros**, município de **São Paulo**, estado de **São Paulo**, região Sudeste do Brasil. As coordenadas geográficas de Rua Fradique Coutinho, 531 Apto.72 Bloco E, são **Longitude IBGE: -46.6872568 Latitude IBGE: -23.5622437**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Fonte: Google Maps: <https://www.google.com.br/maps/@-23.5587778,-46.6995596,15z?entry=ttu>

3.3 - O imóvel, objeto está devidamente registrado imóvel de Matrícula 7710 do 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO, que consiste no apartamento nº E-72 localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Conjunto Novo Pinheiros, à Rua Fradique Coutinho nº 531, no 45º Subdistrito, Pinheiros, com área útil de 62,3883 m², a área comum de 16,17147 m², e a área total de 78,5600M2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,79% do terreno descrito na inscrição de Condomínio 391, de propriedade única e exclusiva da executada ANTONIA GOMES DA COSTA (CPF 6678.658.548-00). Essa avaliação segue as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, 2001, NBR 14653-1 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.

3.4 - Importante destacar que este PTAM e Avaliação Imobiliária tem também o Objetivo de apresentar aos herdeiros o valor Mercadológico do imóvel.



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO FIALHO FERRER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 04:13, sob o número WJMJ23417736048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029852-94.2022.8.26.0100 e código 1078D332.

4. VISTORIA E ANÁLISE DO IMÓVEL – IA

4.1 -VISTORIA

O Imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor juntamente com o Zelador do Condomínio Edifício Conjunto Novo Pinheiros Lote III, Sr. Jurandir Pereira dos Santos, portador do RG: 33.397.208-5, no dia de sol em 08 de agosto de 2023, no período da tarde às 13:00, onde foram conferidas as metragens das construções, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado na edificação.

O imóvel apresenta uma identificação numéricas, 531 Bloco III Sétimo Andar apto. E 72.

O Condomínio Bloco III está localizado na Rua Fradique Coutinho, lado direito do fluxo de veículos, rua de mão única. Sua entrada é totalmente gradeada na cor bege, com interfone. Após a identificação, segue-se pelo passeio interno no lado esquerdo, ao lado direito vê-se a rampa para a garagem subterrânea, também com outro portão ao fim da garagem.

Chegando ao fim do passeio interno, existe outro portão onde o Porteiro abre eletronicamente, onde se vê uma guarita envidraçada larga, para três pessoas. Me apresentei ao porteiro novamente, Sr. Barreto de Brito, portador do RG 39.439.963-8.

Reparei que a guarita com um mural de aviso ao lado, se localizava bem à frente da entrada, dando visão para a rua e a rampa da garagem.

Já no seu lado direito havia um corredor grande com uma saída à esquerda para as escadas que ficam de frente para os 2 elevadores do bloco D e mais frente o Bloco E onde fica o nosso IA, também com 2 elevadores e escadas. Olhando ao lado direito desse mesmo corredor a esquerda, vê-se uma saída para um Pátio, um pouco mais largo e na mesma extensão do corredor de acesso. Isto é, aos fundos da guarita. Esse espaço de lazer do Condomínio.

No seu lado esquerdo havia um corredor semelhante e grande com duas saídas à direita para as escadas que ficam de frente para mais 2 elevadores desse mesmo bloco C. Mais ao fundo o Bloco B e Bloco A. Havia mais uma entrada para a área de Lazer aos fundos da guarita.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 312}

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

Na frente de cada corredor dentro do saguão, havia móveis composto de um sofá em vime, com uma mesa de centro em cima de um tapete discreto e duas poltronas também de vime. Um local bem apresentável.

O Zelador era o portador das chaves do imóvel, ele se disponibilizou prontamente em me acompanhar para a vistoria do imóvel no bloco E 7º andar, apartamento 72. Ele zelador informou que: “Desde quando a Dna. Antônia, mãe da Dna. Patricia ficou doente, eles não habitam o imóvel. Só recebemos muitos móveis que foram colocados dentro da unidade, por ordem da Dna. Patricia”.

Chegamos no 7º andar do IA, hall dos elevadores, notei que esse bloco possui 4 apartamentos por andar, com entrada principal e uma de serviço.

Ao abrir a porta do apartamento, confirmei exatamente o que o Zelador informou, pois havia móveis colocados da forma que coube pelo apartamento, apenas um quarto estava com espaço livre, mas sem cama ou colchão, não havendo aparência de ser habitado no momento.

Mas o IA, está pintado na cor branca já desgastada, com uma alteração na planta original. Essa alteração envolve a cozinha que foi estendida, não havendo mais banheiro e dispensa conforme planta da construtora, sendo todo o espaço aberto como cozinha e lavanderia.

Adentrando ao imóvel, destaca-se o piso de madeira da sala precisando ser trocado principalmente no corredor para a cozinha e quartos, pois estão levantados e gastos, com aparência que ficaram molhados por muito tempo, talvez por alguma janela aberta ou por vazamentos aparentemente já controlados e seco.

Os lustres e parte elétrica estão em bom estado, mas aparentemente a energia está desligada.

As janelas de todo o imóvel estão em bom estado, sem vidros quebrados e com emadeiramento sem avarias.

A alvenaria das paredes está em bom estado, não mostrando infiltrações ou vazamentos, tais como os azulejos da cozinha e lavanderia, precisando apenas de limpeza ou nova pintura.

O imóvel possui dois quartos com armários, piso de madeira em tacos modelo antigo, janelas de madeira com persianas externas em alumínio e um banheiro com box de vidro em bom estado.

O primeiro quarto, tem armário, piso de madeira com tacos modelo antigo, mas se encontra com móveis e caixas por todo o espaço.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 313}

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

O segundo dormitório, está em bom estado, com piso de madeira em tacos antigos, vazio e com armário com roupas, sem cama ou móveis.

O banheiro é bem espaçoso, piso e louças em perfeito estado de conservação, com box de pvc em “L” com chuveiro em bom estado.

Avaliando todos os cômodos, destaco que as portas, fechaduras, batentes, janelas, paredes, armários, gabinete e box estão em bom estado de conservação, apenas com pequenas avarias por uso do imóvel.

Considero o Condomínio estar em ótimo estado de conservação apesar de ter sido construído em 1969/1970, sendo habitado na forma residencial, sendo monitorado por câmeras, com Zeladoria e Funcionários ativos 24 horas diárias, com AVCB em dia, o Bloco E do IA em perfeito funcionamento, o hall do andar estar limpo, aparentemente com vizinhança sadia e familiar.

4.2 - DIMENSÕES DO IMÓVEL

As áreas aqui informadas foram retiradas da matrícula, confrontadas na vistoria e estimada se necessário. A medição remota se trata apenas de um balizador de informação da área de terreno e área construída.

Documentos	Área de terreno	Área construída	Vagas de Garagem
Matrícula:	0,795%	78,56	N/C
IPTU:	m ²	79 m ²	N/C
Planta:	N/C	78,56 m ²	0

4.3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Aspectos do imóvel	
Tipologia:	Apartamento Residencial



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ^{Fls. 314}

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

Situação:	Ocupado
Padrão:	Médio
Idade aparente:	53 anos, mesmo que o IA existe desde 1969/1970, conforme Matrículas anexadas.
Estado de conservação:	Bom, necessitando pintura e reparos nos assoalhos.

4.4 - CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Acabamento da fachada:	Pintura e Vidro
Pé direito:	2,10 m
Tipo de esquadria:	Prédio em Alvenaria
Tipo de piso	Tacos nos quartos/ Laminado de Madeira no corredor / Cerâmico no Banheiro e Cozinha.
Paredes internas	Pintura Antiga
Acabamento do teto	Pintura

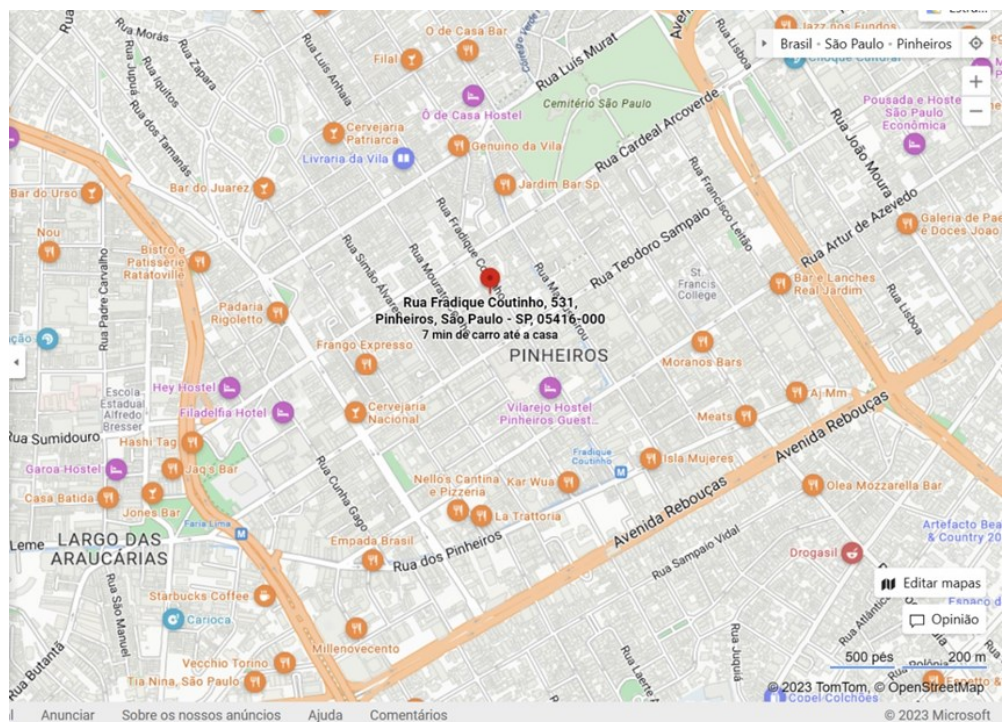
Tipo	Unidade	Quartos	Vagas
Apartamento	78,56m ²	2	0

O Custo Unitário Básico (CUB) global da indústria da construção do Estado de São Paulo registrou variação positiva. O dado é do SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) e da FGV (Fundação Getúlio Vargas). Em julho de 2023 já estamos a **R\$ 1.956,49**;



4.5 - LOCALIZAÇÃO – MAPA DE ACESSO

Acesso as principais infraestruturas da região: Estação de Metrô Fradique Coutinho e Consolação, Comércio importantíssimo da Rua Teodoro Sampaio, acesso aos Melhores Bares e Restaurantes da Rua dos Pinheiros, Centros empresariais da Av. Rebouças, da Vila Madalena que é o Bairro mais badalado de São Paulo; IA Também próximo aos Supermercados renomados, Escolas Particulares de primeira linha, Escola Estadual Fernão Dias Paes, acesso a vários Bancos, 14ª Delegacia de Polícia; acesso a Faculdade de Medicina e ao Hospital das Clínicas e outros Hospitais de renome.



Falando um pouco do Bairro de Pinheiros

Primeiro bairro de São Paulo, tanto por suas origens indígenas quanto portuguesas.

Pinheiros Localizado na zona oeste da cidade de São Paulo, Pinheiros é considerado por muitos o bairro mais antigo da metrópole.

Após a chegada dos jesuítas ao planalto que originaria a cidade de São Paulo, um grupo indígena instalou-se, por volta de 1560, às margens do rio Grande - que posteriormente conhecido como rio Pinheiros - supostamente no local hoje ocupado pelo largo de Pinheiros. A área fazia parte de uma enorme sesmaria doada por Martim Afonso de



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{1s. 316}

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

Sousa a Pero de Góis, em 1532, cujas terras se estendiam do Butantã à cabeceira do riacho Água Branca.

Em 1584, estas terras passaram a pertencer a Fernão Dias Paes.

Há divergências sobre a origem do nome de 'Pinheiros'. Geralmente aceita-se que seja devido à grande ocorrência de araucárias nas terras onde o bairro surgiu. Entretanto, João Mendes de Almeida, em seu livro Dicionário Geográfico da Província de São Paulo, discorda dessa versão.

Segundo ele, os índios Tupi chamavam o rio de Pi-iêrê, que significa "derramado", em alusão ao transbordamento das águas que alagava as margens. Por corruptela, a palavra Pi-iêre teria se transformado em Pinheiros. A existência dos pinheiros, segundo o autor, serviu "só para operar mais facilmente a corruptela".

Parte de sua taba ficava no atual Largo da Batata, um local protegido das habituais inundações das margens do rio. Esta região habitada pelos indígenas tornou-se uma vila conhecida como Farrapos, e para a catequese dos índios foi erguida uma igreja com o nome de Nossa Senhora da Conceição.

A área de Pinheiros naquela época correspondia ao território que se estende desde o Butantã até parte do Pacaembu. Pertencia a uma sesmaria doada por Martim Afonso de Sousa a Pedro Góes em 1532 e que, a partir de 1584 passou a pertencer a Fernão Dias. Este último foi um dos responsáveis pela expulsão provisória dos jesuítas do local, pois como bandeirante não concordava com a postura jesuíta contra a escravização dos índios.

Sua importância acentuou-se com a construção de mais vilas ao sul e de uma ponte que atravessa o rio. Essa ponte foi muito utilizada nos séculos seguintes e, por ser destruída regularmente devido às enchentes, foi substituída por uma de metal em 1865.

A região foi pouco habitada ao longo do século XIX, chegando ao seu final com 200 casas. A primeira padaria foi inaugurada em 1890 e a segunda em 1900. Havia um pouso para tropeiros e a economia era baseada em agricultura, carvoarias e, devido à excelente argila, olarias. Nestas eram fabricados tijolos e telhas que aos poucos foram substituindo o pau a pique nas construções de toda a cidade de São Paulo.

A linha de bonde ligando Pinheiros ao centro da cidade foi iniciada em 1904 e, passando pelo cemitério do Araçá, chegava até o cruzamento da rua Teodoro Sampaio com a Capote Valente.

Como não havia um pátio de manobras, os bancos do bonde eram virados. O Largo de Pinheiros foi alcançado apenas em 1909, após drenagem e aterro em toda a área entre os dois pontos.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 317}

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

O Mercado de Pinheiros foi inaugurado em 1910 e não passava de uma área cercada por arame farpado com pequeno galpão no centro, onde agricultores locais e de Cotia, Itapeverica da Serra, Carapicuíba, Piedade, etc. comercializavam seus produtos.

A área que ficava entre o Mercado de Pinheiros e o Largo de Pinheiros, e que, a partir do início do século XX, começou a receber os agricultores de Cotia (predominantemente japoneses) que se dirigiam à Vila de Pinheiros para comercializar batatas (o principal produto agrícola de Cotia nas primeiras décadas do século XX) e lá estacionavam suas carroças e animais, acabou sendo denominada, por essa razão, de Largo da Batata.

O início da construção, em 1922, da Estrada São Paulo-Paraná (futura Rodovia Raposo Tavares), sobre a antiga Estrada de Cotia ou Estrada de Sorocaba, acelerou o desenvolvimento da região e atraiu os agricultores de Cotia a comercializar seus produtos no Mercado de Pinheiros. O bairro começou a se firmar como uma região de classe média, com grande presença de comércio e indústrias. Por volta de 1920 é fundada a Sociedade Hípica Paulista, que gozava de intenso movimento, principalmente das classes mais abastadas, sendo um dos grandes pontos de encontro dessa elite paulistana até meados do século XX.

Cinco anos antes, em 1915, foi firmado um acordo entre o governo do estado de São Paulo e a Fundação Rockefeller para a construção da sede da Faculdade de Medicina e Cirurgia de São Paulo. Este acordo também previa a criação de um hospital para ser utilizado no aprimoramento dos estudantes e ao mesmo tempo no atendimento da população mais carente da capital paulista e até do interior do estado. Este hospital, que por uma série de dificuldades começou a ser construído apenas em 1938, foi chamado de Hospital das Clínicas e foi inaugurado oficialmente em 19 de abril de 1944. O hospital ainda é um dos principais da cidade e é considerado o maior complexo hospitalar da América Latina.

Fonte: [Site São Paulo In foco, bairro de Pinheiros](#)

[Site Vila Madalena, história cultura; Site Wikipedia página principal](#)

<https://www.google.com.br/maps/@-23.5587778,-46.6995596,15z?entry=ttu>

4.6 - CONDIÇÕES LIMITANTES

Não há negativas a serem pontuadas referente a localização e disposição do imóvel.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Fls. 318

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

4.7 - ZONEAMENTO

Com base na análise do planejamento urbano da região em que o IA se encontra, seguem os dados aqui obtidos no site <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>.



PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO	
Zona: ZF1	ZER- Zonas Residenciais em três escalas



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Fls. 319

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

4.8 - INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

Por se tratar de uma região altamente adensada, ela conta com todos os serviços de infraestrutura pública.

• Checklist da infraestrutura e saneamento básico:

Abastecimento de água	SIM	Iluminação pública	SIM	Comércio local	SIM
Esgoto pluvial	SIM	Linha telefônica	SIM	Serviços médicos	SIM
Esgoto sanitário	SIM	Rede de internet	SIM	Recreação e lazer	SIM
Coleta de lixo	SIM	Energia elétrica	SIM	Escolas	SIM
Cisterna / Poço Artesiano	NÃO	Transporte público	SIM	Agências Bancárias	SIM
Fossa	SIM	Rodoviária	NÃO	Posto policial	SIM
Gás canalizado	SIM	Aeroporto	NÃO	Correio	SIM
Arborização	NÃO	Pavimentação	SIM	Shopping Center	NÃO

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS



A região de Pinheiros possui uma rua com o incomum nome de Fradique Coutinho. A rua Fradique Coutinho é uma rua localizada no bairro de Pinheiros, na zona oeste de São Paulo. Vendo essa foto nos anos 50, uma rua

no bairro bem pacata. o Cine Sabesp começou a funcionar em 1959



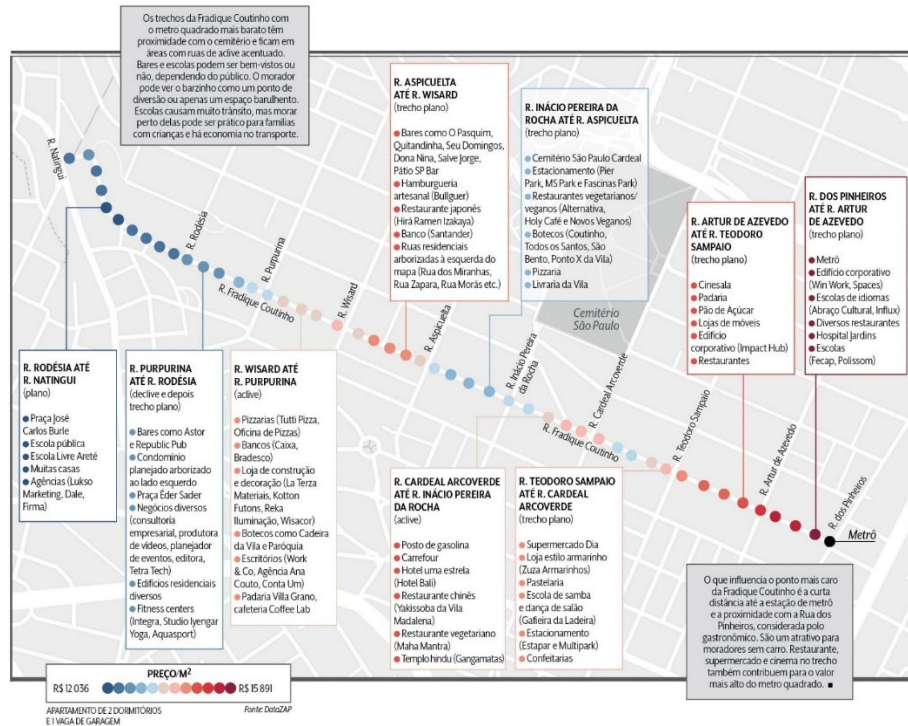
como Cine Fiametta; estando localizado na Rua Fradique Coutinho, n.º 361, no bairro Pinheiros. É uma Rua mista badalada e querida dos paulistanos.

Ela cruza a estação de metrô Fradique Coutinho, que faz parte da Linha 4-Amarela e foi inaugurada em 2014.

A rua tem uma variedade de comércios, serviços, lazer e cultura, como



cinemas, restaurantes, livrarias e galerias. O preço do metro quadrado dos imóveis na rua varia de acordo com a proximidade com o cemitério, o aclave das ruas e a presença de bares e escolas.



Autora do Estudo acima: Fernanda Campos Almeida; Veja SP.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Ao longo de seus quase 5 quilômetros de extensão a Rua Fradique Coutinho tem como ruas paralelas, a Rua dos Pinheiros, Rua Arthur Azevedo, Rua Teodoro Sampaio, Rua Cardeal Arcoverde e a Rua Inácio Pereira da Rocha, encontram-se prédios residenciais, os melhores Bares e Restaurantes, comércio de todo o tipo, agências bancárias, alguns colégios e faculdades, hospitais e vários edifícios comerciais e residenciais. Possui cerca de 1600 lojas.



7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

O imóvel vistoriado localiza-se no bairro de Pinheiros, a rua Fradique Coutinho é uma das ruas mais importantes, movimentadas e conhecidas da zona Oeste paulistana e de Pinheiros.

Pinheiros possui grande concentração comercial, principalmente nas proximidades da Vila Madalena e Avenida Rebouças.



[R. Fradique Coutinho, 531 - Pinheiros - Google Maps](#)

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro conforme matrícula, sob nº 015.007.0276-5
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 20.278,30
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$
- 8.4 - Valor venal do terreno (79 m²) R\$ 186.786,00
- 8.5 - Valor venal da construção (800 m²) R\$ 81.965,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 268.751,00



9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel vistoriado encontra-se em região predominantemente mista com alta densidade ocupacional e grande oferta de serviços públicos e privados, localizado na Rua Fradique Coutinho está aproximadamente 25 metros do cruzamento da Rua Teodoro Sampaio e a 120 metros da Rua Cardeal Arcoverde.

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA



FACHADA DO PRÉDIO



FACHADA PELA CALÇADA



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

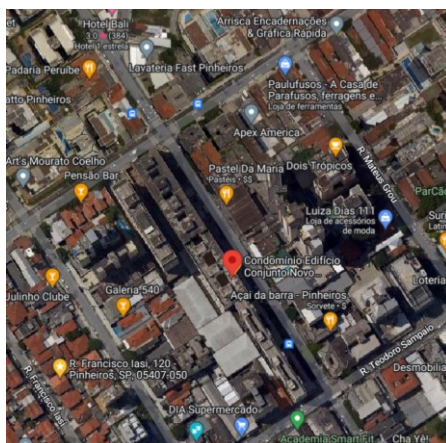
Fls. 323



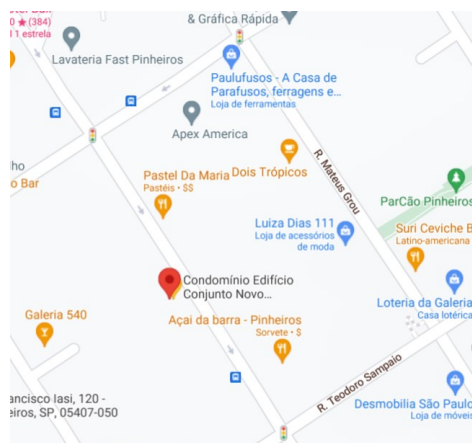
Rua Fradique Coutinho

Sentido Rua Cardeal Arcoverde

Sentido Rua Teodoro Sampaio



Mapa Camadas



Mapa Relevo



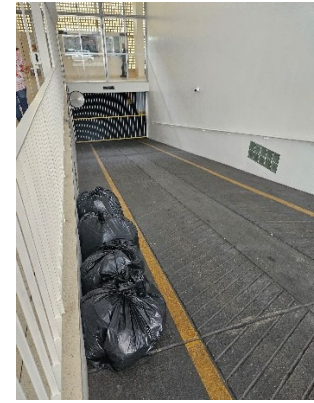
Imóvel Matrícula 7710



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{Fls. 324}

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



Entrada dos Condôminos e Visitantes



Guarita dos Porteiros e Zelador



Hall do Andar Térreo que atende todos os Blocos A, B, C, D e E



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 325}

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



Hall dos Elevadores em cada Bloco



Entrada para o Pátio de Lazer



Espaço de Lazer do Condomínio



Vista dos Fundos do Prédio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{Fls. 326}

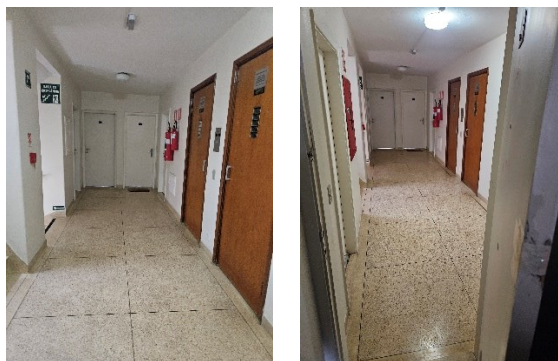
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Entrada do Bloco E do IA



Escadas e Elevadores de Social e Serviço do Bloco E do IA



Hall do 7º Andar do IA

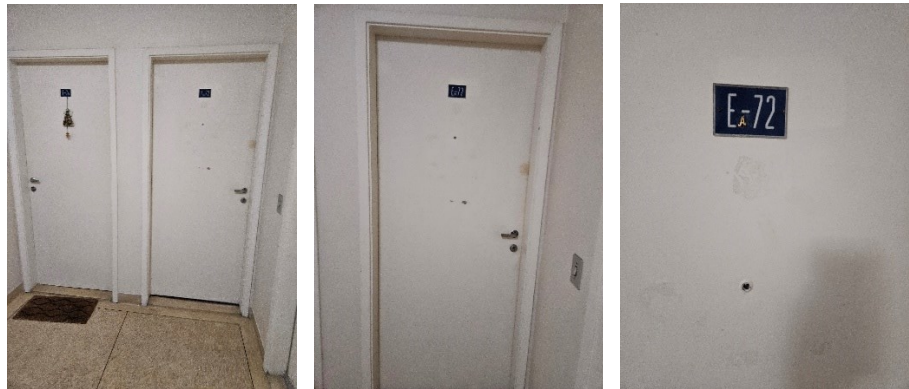


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 327}

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



Escadas do Hall do 7º Andar do IA



7º Andar – Unidade E-72 IA

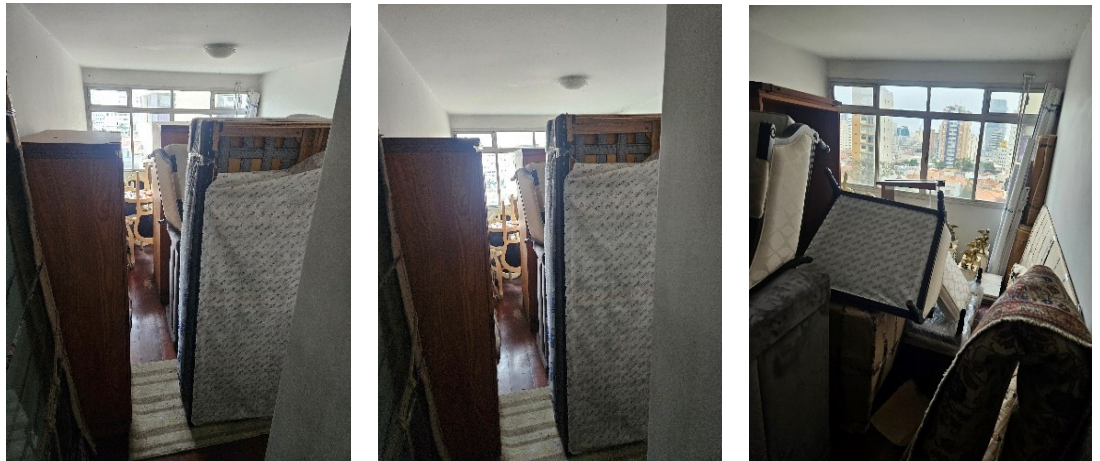


Portas da Unidade E-72 IA

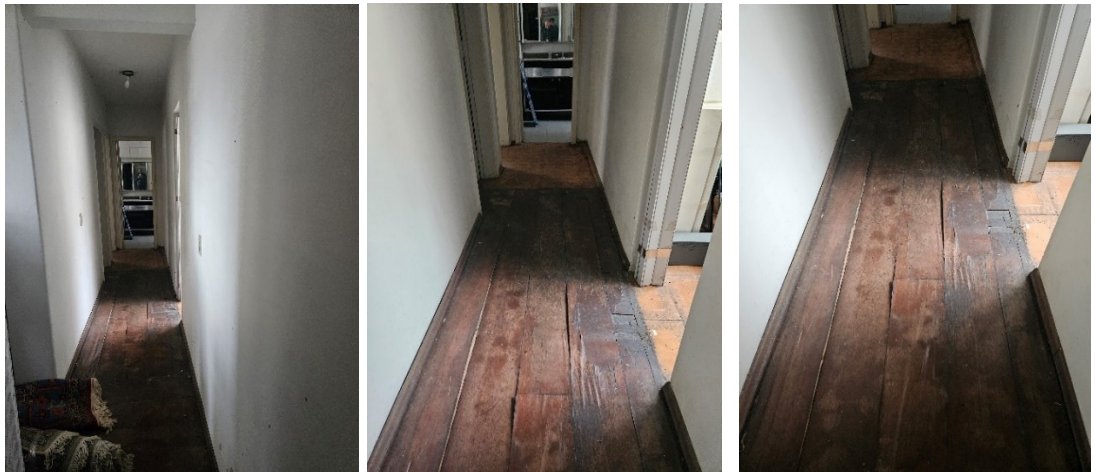


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{Fls. 328}

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



Hall de Entrada para a Sala do IA
Sala repleta de Móveis empilhados

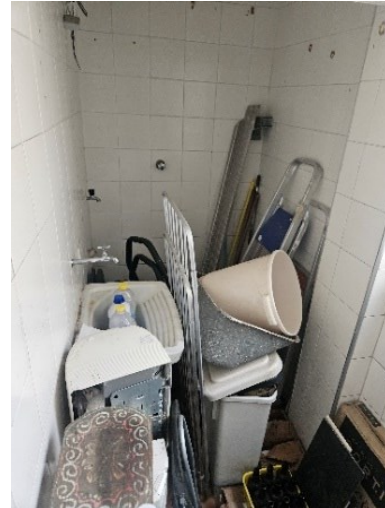
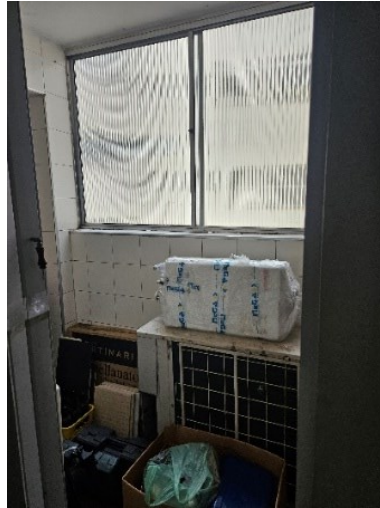


Corredor para os Quartos e Cozinha do IA
Assoalho de Madeira Desgastado e mofado



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 329}

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



Cozinha, Entrada de Serviço, Lavanderia e Área de Serviço
Não tem mais banheiro conforme planta, lotada de pertences e caixas



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{Fls. 330}

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



Primeiro Dormitório com tacos e Armário Embutido Repleto de caixas e móveis



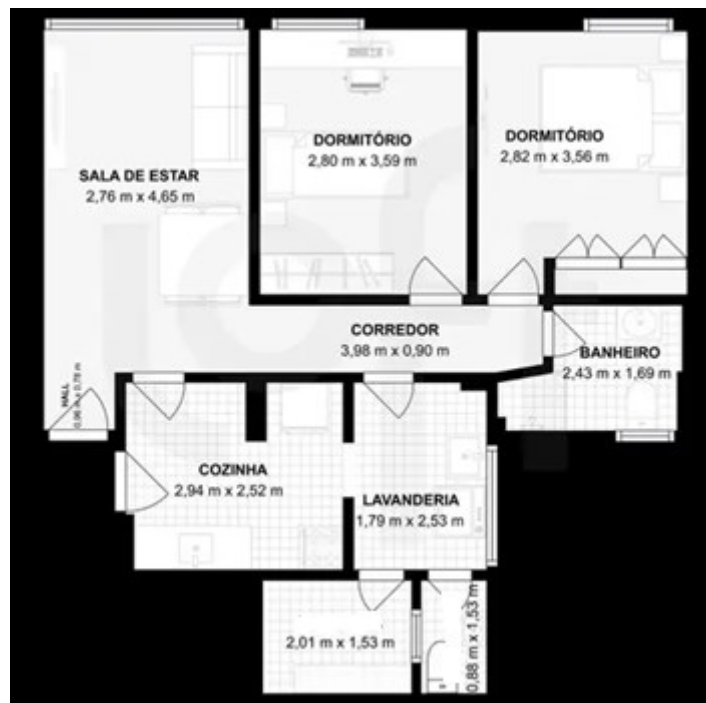
Segundo Dormitório com tacos e Armário Embutido Quarto vazio, com roupas no armário



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Fls. 331
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Banheiro do IA, com box e gabinete



PLANTA DO IMÓVEL IA COM 1 BANHEIRO



11. FONTES DE PESQUISA

11.1 R1 VENDA



APARTAMENTO COM 2 QUARTOS À VENDA, 61M² - PINHEROS

R\$ 830.000

RUA FRADIQUE COUTINHO

[APARTAMENTO COM 2 QUARTOS E MOBILIADO, 61 M² NA ZONA OESTE EM PINHEIROS, SÃO PAULO - ZAP IMÓVEIS \(ZAPIMOVEIS.COM.BR\)](#)

Condomínio R\$ 604 - IPTU R\$ 191

Apartamento com localização privilegiada, no coração de Pinheiros, próximo a rua dos Pinheiros e a o metrô Fradique Coutinho. Living amplo com cozinha planejado em conceito aberto, 2 dormitórios, 1 banheiro, sem vaga de garagem.

Reduto da classe artística e de profissionais de comunicação, a Vila é hoje um polo cultural repleto de serviços essenciais e opções gastronômicas espalhados pelas ruas tranquilas da região. Quem mora ali, além do privilégio de ter acesso a tudo isso, pode também chegar a outros bairros como Perdizes, Sumaré, Pinheiros e regiões como a da Avenida Paulista e do centro de São Paulo com extrema facilidade.

CDIA Corretores de imóveis Associados LTDA (11) 3087-9222 / 94968-8869

Código da oferta no anunciante: AP67302 no ZAP: 2651204187

O Corretor Sr. Thiago responsável pela capitação pela CDIA Corretores, informou que continua a venda esse imóvel, nas condições apresentada no site.



11.2 R2 VENDA



Apartamento com 2 Quartos à venda, 60m² - Pinheiros

Rua Fradique Coutinho - Pinheiros, São Paulo - SP

R\$ 800.000 Condomínio R\$ 700,00

[Apartamento com 2 quartos e com playground, 60 m² na Zona Oeste em Pinheiros, São Paulo - ZAP Imóveis \(\[zapimoveis.com.br\]\(http://zapimoveis.com.br\)\)](#)

O imóvel: 60 m², 2 dormitórios, Sala para 2 ambientes, Lavabo, Banheiro social, Cozinha integrada, Área de serviço, Não possui vaga de garagem.

A área comum: Playground, Portaria 24 horas,

O entorno: Bares, restaurantes e padarias, Mercado, Farmácias - Fácil acesso as principais vias da região.

Tribeira Imóveis Creci: 039970-J-SP (11) 91414-4333

Código da oferta no anunciante: TI2353 no ZAP: 2649633700



11.3 R3 VENDA



Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 71 m²

R\$ 970.000

[Rua Fradique Coutinho, 781 - Pinheiros, Apartamento na Rua Fradique Coutinho, 781, Pinheiros em São Paulo, por R\\$ 970.000 - Viva Real](#)

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 71 m² por R\$ 970.000,00 - Pinheiros - São Paulo/SP

Condomínio R\$ 890 – IPTU R\$ 220

Condomínio Pinheiros Self Project!

Apartamento dispõe de: 71m² de área útil, 2 Dormitórios - 1 com Suíte, 2 Banheiros, 1 Vaga de garagem.

Diferenciais:

Box, Varanda, Piscina privativa, Armários embutidos no quarto, Armários nos banheiros, Armários na cozinha, Chuveiro a gás, Fogão incluso, Cozinha americana, Área de serviço

Localização privilegiada com ótima acessibilidade a supermercados, farmácias, hospitais, restaurantes, bares entre outras localidades.

B&G IMOBILIARIA, ADMINISTRADORA E CORRETORA DE IMOVEI
(11) 2796-7045, (11) 2796-7598.

O Imóvel continua a venda, a Sra. Rosangela da B&G confirmou e o Corretor responsável é o Sr. Renato.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{Arts. 335}

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

11.4 R4 VENDA



**APARTAMENTO À VENDA COM 80M², 2
QUARTOS E SEM VAGA**

R\$ 810.000

RUA FRADIQUE COUTINHO,
[Apartamento com 2 quartos à venda em
Pinheiros, São Paulo por R\\$ 810.000,00 -
QuintoAndar](#)

Condomínio R\$ 743,00, IPTU 12x R\$ 128.00

Imóvel aconchegante à venda com 2 quartos e 2 banheiros no total. O condomínio fica localizado em Rua Fradique Coutinho no bairro Pinheiros em São Paulo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Pinheiros, tais como Cine Sala, Centro Britânico, Estação Fradique Coutinho, Galeria 36, E.E Fernão Dias Paes e Wizard.

Armários embutidos no quarto, Quartos e corredores com portas amplas e Área de serviço.

Quintoandar conteudos.quintoandar.com.br
Rua Girassol 555, São Paulo, SP, 05433 · ~1,5 km
11- 4020-1955 – Código 894019004 Disponível desde o Mês 04.

A Sra. Marcela, informou que este imóvel está a venda desde o mês de Abril de 2023, o corretor responsável é o Sr. Waldir, telefone 11-99318-5556, confirma as informações.



11.5 R5 VENDA



Apartamento com 2 Quartos à venda, 80m² - Pinheiros

Rua Teodoro Sampaio, 1576 Pinheiros,

R\$ 590.000

[Apartamento com 2 quartos e com cozinha, 80 m² na Zona Oeste em Pinheiros, São Paulo - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://www.zapimoveis.com.br)

Condomínio R\$ 518,00 - 80 m², 2 Quartos, 1 Banheiro, sem garagem.

Aceita animais, Cozinha, Elevador, Interfone e TV a cabo.

Essa é uma oportunidade única de morar em um encantador apartamento de 80 metros quadrados, situado em uma das áreas mais desejadas da cidade, este apartamento oferece o equilíbrio perfeito entre espaço e aconchego, ideal para quem busca um estilo de vida urbano sem abrir mão do conforto.

Ao adentrar o apartamento, você será recebido por uma ampla sala de estar que convida ao relaxamento e à socialização. A luminosidade natural realça os detalhes cuidadosamente planejados da decoração, criando um ambiente convidativo e acolhedor.

O apartamento dispõe de dois quartos espaçosos, proporcionando retiros tranquilos para descansar. Ambos os quartos são iluminados e bem arejados, com espaço suficiente para camas confortáveis e arranjos de mobília personalizados.

Sua localização estratégica coloca você perto de uma variedade de comodidades urbanas, como restaurantes, lojas e opções de lazer.

A proximidade com áreas verdes e a facilidade de acesso ao transporte público tornam a vida neste bairro ainda mais conveniente.

Se você procura um espaço que ofereça conforto, praticidade e modernidade, este apartamento é uma escolha excepcional. Agende uma visita e explore o potencial deste imóvel, pronto para se tornar o cenário perfeito para sua vida urbana.

ADMIN-NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/S LTDA ME Creci: 21264-J-SP
(11) 3999-2001 - (11) 3976-2005

Código da oferta no anunciante: AP2616 no ZAP: 2651432883

A Sra. Camila da ADMIN Negócios, informou que o Imóvel está ativo, pelo Código AP 2616, desde 06 de 2023, conforme exposto no site.



11.6 R6 VENDA



**Apartamento com 2 Quartos à venda,
70m²**

Rua Simão Álvares, 287 - Pinheiros,

R\$ 590.000

[Apartamento com 2 quartos e com interfone,
70 m² na Zona Oeste em Pinheiros, São
Paulo - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://www.zapimoveis.com.br)

Condomínio R\$ 1.030 - IPTU R\$ 28,00 por mês

Amplio apartamento para vender em Pinheiros!

Imóvel com 70,00m² - sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha, área de serviço e despensa.

Prédio baixo, localização privilegiada próximo de todo comércio local, estação Faria Lima, fácil acesso a mercado, padaria, bancos.

Madah Imóveis Ltda. Creci: 25072-J-SP (11) 3031-6885 - 97661-7479

Código da oferta no anunciante: AP03401 no ZAP: 2551925949

A Sra. Larissa, da Madah Imóveis, informou que o imóvel está no site atualizado desde 19 de maio, cujo a corretora Sra. Tais tel. 11-97661-7479, responsável também confirmou que continua a venda e não possui garagem.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{Fls. 338}

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

• R7 VENDA



**APARTAMENTO COM 2
QUARTOS À VENDA, 72M² -
PINHEIROS**

R\$ 600.000

RUA TEODORO SAMPAIO

[Apartamento com 2 quartos e
com piscina, 72 m² na Zona
Oeste em Pinheiros, São
Paulo - ZAP Imóveis \(zapimo-
veis.com.br\)](#)

72 M², 2 QUARTOS E 1 BANHEIRO

IMÓVEL com Academia, Área de serviço, Churrasqueira, Condomínio fechado, Cozinha, Espaço gourmet, Gerador elétrico, Piscina, Playground, Quadra poliesportiva, Segurança 24h.

Apartamento muito bem localizado, fácil acesso ao comércio e condução, bem conservado.

Imóvel reformado, pintura nova, um dormitório com armários, cozinha, gás encanado, cortinas, proteção de tela, ducha elétrica, persianas, vista fundos, piso em tacos e piso frio.

ANAUATE ASSESSORIA EM IMOVEIS, Creci: 01430-J-SP
(11) 3889-2400 - 97368-6673

Código da oferta no anunciante: AP1791 no ZAP: 2588342536

Fui informado pela Sra. Debora, da ANUATE, que esse imóvel a corretora Responsável pelo imóvel é a Sra. Fabiana tel. 11-95820-8437, onde também a Sra. Fabiana confirmou que o imóvel continua ativo no Site, onde foi atualizado desde o mês de maio deste ano. O imóvel não tem garagem e o condomínio está por volta de R\$ 840,00.



11.8 R8 VENDA



APARTAMENTO COM 2 QUARTOS À VENDA, 66M² - PINHEIROS

R\$ 579.000

RUA FRADIQUE COUTINHO, 623 - PINHEIROS, SÃO PAULO – SP

[Apartamento na Rua Fradique Coutinho, 623, Pinheiros em São Paulo, por R\\$ 579.000 - Viva Real](#)

Apartamento ótimo com 66 m², com garagem, 2 quartos, 1 banheiro, pronto para morar, piso laminado, armários embutidos, armários de cozinha, banheiro com box e gabinete.

Hedge Imóveis Creci: 195361-F-SP (11) 95001-5888

Código da oferta no anunciante: AP2882 no ZAP: 2583089026

O Corretor Sr. Danilo da Hedge Imóveis, é o corretor responsável por essa Venda. As informações são que esse imóvel continua disponível e já está no site desde junho desse ano. As informações do site estão corretas e atualizadas.



11.9 R9 VENDA



Apartamento · 82m² · 2 Quartos

R\$ 810.000

Rua Capote Valente, Pinheiros, São Paulo

[Apartamento à venda com 2 Quartos, Pinheiros, São Paulo - R\\$ 810.000, 82 m2 - ID: 2982970823 - Imovelweb](#)

R\$ 803 Condomínio, IPTU R\$ 150,00

O Apartamento está localizado, estando a 400 metros da estação Santuário Fátima-Sumaré do Metro, em uma região nobre do bairro de Pinheiros, tendo uma área útil espaçosa, com Área de serviço, Armário de cozinha e o prédio permite animais.

Quinto Andar (Vendas 3) Telefone 11 32304186 e Central 4020-2507
Código do anunciante: S894090969 - Cód. Imovelweb: 2982970823

A responsável Sra. Sirley, informou que o imóvel está ativo, confirmado no mês de agosto, mas eles não têm um corretor responsável, apenas a Central é quem designa quem vai atender.



11.10 R10 VENDA



Apartamento à venda com 77m², 2 quartos e 1 vaga

Rua Mateus Grou, **Pinheiros**

R\$ 690.000 R\$ 600 Condomínio

[Apartamento com 2 quartos à venda em Pinheiros, São Paulo por R\\$ 690.000,00 - QuintoAndar](#)

Imóvel aconchegante à venda com 2 quartos e 2 banheiros no total. O condomínio fica localizado em Rua Mateus Grou no bairro Pinheiros em São Paulo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Pinheiros, tais como Cine Sala, Estação Fradique Coutinho, Centro Britânico, Centro Cultural Rio Verde, Galeria 36 e E.E Fernão Dias Paes.

Descrição do proprietário:

Prédio baixo de 4 andares, com acesso ao apartamento por escada. Vizinhança mista entre residencial e comercial, ótima localização a 1 quadra do metrô Fradique Coutinho! Mercados, padarias, bares e restaurantes próximos. São dois quartos e mais um de serviço, que serve tanto para quarto de visita pois cabe uma cama de casal, quanto para escritório.

Box, Armários embutidos no quarto, Armários nos banheiros, Armários na cozinha e Área de serviço.

Quinto Andar (Vendas 3) 11 32304186 Código do anunciante: S893381966

A Sra. Jocineide informou que o imóvel está ativo e disponível, confirmado no mês de agosto, mas eles não têm um corretor responsável, apenas a Central é quem designa quem vai atender.



12. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

12.1 - 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.

12.2 - 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 ele esteja integrado.

12.3 - 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.

12.4 - 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.

12.5 - 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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{Arts. 343}

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

13. REFERÊNCIA NORMATIVA

13.1 - 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.

14. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa abaixo, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu demonstrar os valores apresentados ao final deste parecer técnico, de onde será feita a análise final.

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
11.1	R\$ 830.000,00	61,00
11.2	R\$ 800.000,00	60,00
11.3	R\$ 970.000,00	71,00
11.4	R\$ 810.000,00	80,00
11.5	R\$ 590.000,00	80,00
11.6	R\$ 590.000,00	70,00
11.7	R\$ 600.000,00	72,00
11.8	R\$ 579.000,00	66,00
11.9	R\$ 810.000,00	82,00
11.10	R\$ 690.000,00	77,00
MÉDIA	R\$ 726.900,00	71,90

VMV = R\$ 10.109.87



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Fls. 344

14.1 Valor Comparativo para VENDA:

TIPO	ENDEREÇO	Área m ²	VALOR	
			Publicado	VENDA R\$
11.1	Rua Fradique Coutinho	61	R\$	830.000,00
11.2	Rua Fradique Coutinho	60	R\$	800.000,00
11.3	Rua Fradique Coutinho, 781	71	R\$	970.000,00
11.4	Rua Fradique Coutinho,	80	R\$	810.000,00
11.5	Rua Teodoro Sampaio, 1576	80	R\$	590.000,00
11.6	Rua Simão Alvares, 287	70	R\$	590.000,00
11.7	Rua Teodoro Sampaio,	72	R\$	600.000,00
11.8	Rua Fradique Coutinho. 623	66	R\$	579.000,00
11.9	Rua Capote Valente,	82	R\$	810.000,00
11.10	Rua Mateus Grou	77	R\$	690.000,00

14.2 Valor Médias Comparativas, Ponderadas e Homogenia por m²

TIPO	ENDEREÇO	Área m ²	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	Média	MÉDIA	MÉDIA
			Publicado VENDA R\$	Depreciação 5% VENDA 5% R\$ - m ²	Médio Para VENDA R\$ - m ²	Comparativa VENDA R\$ - m ²	Ponderada VENDA R\$ - m ²	HOMOGENIA VENDA R\$ - m ²	GERAL VENDA R\$ - m ²
11.1	Rua Fradique Coutinho	61	R\$ 830.000,00	788.500,00	R\$ 13.606,56	R\$ 13.606,56	R\$ 12.926,23	R\$ 13.266,39	R\$ 13.266,39
11.2	Rua Fradique Coutinho	60	R\$ 800.000,00	760.000,00	R\$ 13.333,33	R\$ 13.333,33	R\$ 12.666,67	R\$ 13.000,00	R\$ 13.000,00
11.3	Rua Fradique Coutinho, 781	71	R\$ 970.000,00	335.000,00	R\$ 13.661,97	R\$ 13.661,97	R\$ 12.978,87	R\$ 13.320,42	R\$ 13.320,42
11.4	Rua Fradique Coutinho,	80	R\$ 810.000,00	769.500,00	R\$ 10.125,00	R\$ 10.125,00	R\$ 9.618,75	R\$ 9.871,88	R\$ 9.871,88
11.5	Rua Teodoro Sampaio, 1576	80	R\$ 590.000,00	560.500,00	R\$ 7.375,00	R\$ 7.375,00	R\$ 7.006,25	R\$ 7.190,63	R\$ 7.190,63
11.6	Rua Simão Alvares, 287	70	R\$ 590.000,00	560.500,00	R\$ 8.428,57	R\$ 8.428,57	R\$ 8.007,14	R\$ 8.217,86	R\$ 8.217,86
11.7	Rua Teodoro Sampaio,	72	R\$ 600.000,00	570.000,00	R\$ 8.333,33	R\$ 8.333,33	R\$ 7.916,67	R\$ 8.125,00	R\$ 8.125,00
11.8	Rua Fradique Coutinho. 623	66	R\$ 579.000,00	550.050,00	R\$ 8.772,73	R\$ 8.772,73	R\$ 8.334,09	R\$ 8.553,41	R\$ 8.553,41
11.9	Rua Capote Valente,	82	R\$ 810.000,00	769.500,00	R\$ 9.878,05	R\$ 9.878,05	R\$ 9.384,15	R\$ 9.631,10	R\$ 9.631,10
11.10	Rua Mateus Grou	77	R\$ 690.000,00	655.500,00	R\$ 8.961,04	R\$ 8.961,04	R\$ 8.512,99	R\$ 8.737,01	R\$ 8.737,01
Totais		719	R\$ 7.269.000,00	6.319.050,00		R\$ 102.475,58			
TOTAL MÉDIA HOMOGENIA		71,90	R\$ 726.900,00	631.905,00	R\$ 102.475,58	R\$ 102.475,58	R\$ 97.351,80	R\$ 99.913,69	R\$ 99.913,69



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ^{fls. 345}
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14.3 Contato, Link dos Imóveis Anunciados VENDA:

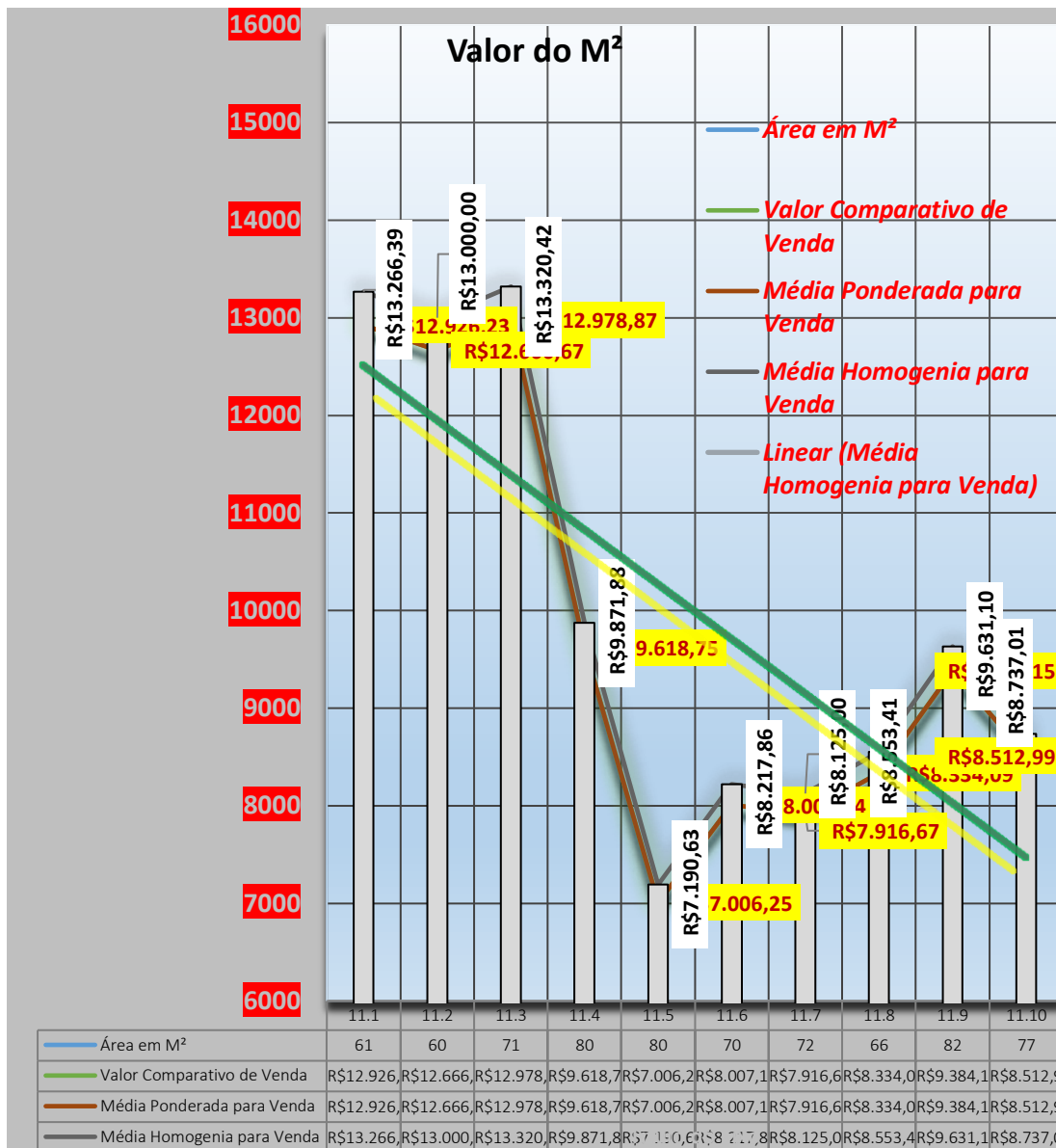
	Telefone Contato	Celular Contato	Imobiliária	Link
11.1	11-3087-9222	11-94968-8869	CDIA-Corretores Associados	Apartamento com 2 quartos e mobiliado, 61 m² na Zona Oeste em Pinheiros, São Paulo - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
11.2		11-91414-4333	Tribeira Imóveis	Apartamento com 2 quartos e com playground, 60 m² na Zona Oeste em Pinheiros, São Paulo - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
11.3	11-2796-7045		B&G IMOBILIARIA, ADM	Apartamento na Rua Fradique Coutinho, 781, Pinheiros em São Paulo, por R\$ 970.000 - Viva Real
11.4	11-4020-1955		Quintoandar	Apartamento com 2 quartos à venda em Pinheiros, São Paulo por R\$ 810.000,00 - QuintoAndar
11.5	11-3999-2001		ADMIN-NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Apartamento com 2 quartos e com cozinha, 80 m² na Zona Oeste em Pinheiros, São Paulo - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
11.6	11-3031-6885	11-97661-7479	Madah Imóveis Ltda	Apartamento com 2 quartos e com interfone, 70 m² na Zona Oeste em Pinheiros, São Paulo - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
11.7	11-3889-2400	11-97368-6673	ANAUATE ASSESSORIA	Apartamento com 2 quartos e com piscina, 72 m² na Zona Oeste em Pinheiros, São Paulo - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
11.8		11-95001-5888	Hedge Imóveis	Apartamento na Rua Fradique Coutinho, 623, Pinheiros em São Paulo, por R\$ 579.000 - Viva Real
11.9	11-3230-4186		Quintoandar Venda 3	Apartamento à venda com 2 Quartos, Pinheiros, São Paulo - R\$ 810.000, 82 m² - ID: 2982970823 - Imovelweb
11.10	11-3230-4186		Quintoandar Venda 3	https://www.quintoandar.com.br/comprar/imovel/sao-paulo-sp-brasil#

14.4 Valor Comparativo para VENDA:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o grupo acima de imóveis pesquisados, na sequência demonstrado graficamente.



14.5 GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14.6 DEPRECIÇÃO POR ANO DE CONSTRUÇÃO – TG

IMÓVEL AVALIANDO- IA	78,56	MED - C	805.048,31	Média (C+P+H)
	78,56	MED - P	764.795,74	784.922,03
	78,56	MED - H	784.922,03	

VENDA - VALOR DO IA PARCIAL		Valor de Venda		VM	
		Médio	R\$ 9.991,37	R\$ 7.760,30	
ATC	Valor de Venda				
78,56	R\$ 784.922,03				
	Valor	TEMPO	Depreciação	Valor	VALOR FINAL
m²	Apurado	CONSTRUÇÃO	por Tempo	%	C/ DEPRECIÇÃO
ATC	VG	IAC	R\$		R\$
78,56	R\$ 784.922,03	5 anos	R\$ 51.883,35	6,61	R\$ 733.038,68
78,56	R\$ 784.922,03	10 anos	R\$ 69.622,58	8,87	R\$ 715.299,44
78,56	R\$ 784.922,03	20 anos	R\$ 118.523,23	15,10	R\$ 666.398,80
78,56	R\$ 784.922,03	30 anos	R\$ 175.273,09	22,33	R\$ 609.648,94
78,56	R\$ 784.922,03	40 anos	R\$ 241.991,46	30,83	R\$ 542.930,57

VALOR SUGERIDO PARA VENDA	
R\$ 609.648,94	

Conforme NBR 14.653-1 que fixa as diretrizes e calculando a depreciação das amostras, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação.

Na hora da avaliação de mercado do valor do imóvel, o cálculo da depreciação será relevante, afinal ela considera o tempo de uso do bem. Entretanto, existem fatores externos e sensíveis a uma análise menos matemática. Nem sempre um imóvel antigo estará em condições piores que um mais novo. O estado de conservação não diminui, necessariamente, conforme aumenta o tempo de uso do imóvel. Podemos listar como relevantes para a valorização ou desvalorização de um imóvel: Localização; Estado de conservação; Estilo arquitetônico; Poluição sonora; Índice de criminalidade; Situação da documentação do imóvel; Obrigações fiscais do imóvel.

Considero que esse imóvel IA, seu estado de conservação é considerado um imóvel de 53 anos de utilização. Mas de acordo com



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 348}

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

os a Localização, índice de criminalidade, documentações, está bem avaliado.

Agora devo considerar que este IA não possui GARAGEM, em um bairro de extrema necessidade de uma vaga para equivaler com a valorização dos imóveis da região.

Tenho que destacar também que o Condomínio apesar de bem cuidado pelo tempo de construção, não possui ATRATIVOS para LAZER, tais como: Parquinho, Academia, Salão de Jogos, Sauna, Piscina e outros que são atualmente bem solicitados.

Considero também que o IA INTERNAMENTE está necessitando alguns reparos não estruturais, apenas de maneira considerável em relação a piso, pintura, elétrica, janelas, paredes e batentes, mais por tempo de uso e falta de manutenção.

Por esses motivos destacados acima, considero que o IA Imóvel Avaliando mostra-se com um tempo de uso de acima de 30 anos.

15. CÁLCULOS CONCLUSIVOS

15.1 - CÁLCULO DO IA COM DEPRECIÇÃO POR TEMPO

$(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado de venda dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA Depreciado pelo Tempo de Construção ou Modernização} = \text{Conclusão do Parecer Técnico Parcial de Avaliação Mercadológica.}$

IA Venda	VALOR MÉDIO DEPRECIADO Acima de 30 anos dos 53 Anos de existência	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA Depreciado
R\$ 784.922,03	R\$	78,56	R\$ 609.648,94



16. CONCLUSÃO

A vistoria realizada em acordo com a NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, CONCLUIMOS que:

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, conclui-se que o Valor de Mercado Atual, considerando pagamento a vista, para a propriedade comercial situada: Rua Fradique Coutinho, 531 apto. E 72 Bloco E, objeto da Matrícula 7710 Registrada no 10º Cartório de Registro de Imóveis, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total de 78,56 m², objeto deste trabalho, para VENDA, importa em **R\$ 609.648,94 (Seiscentos e Nove Mil, Seiscentos e Quarenta e Oito Reais e Noventa e Quatro Centavos)**, praticado nesta data. 28 de agosto de 2023.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 350}

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

16.1 - Para homogeneização dos valores obtidos na pesquisa, são consideradas as variáveis que mais influenciam na obtenção do preço de uma propriedade na região, observações e fatores resumidos em:

16.2 - A documentação (georreferenciamento) e a questão ambiental, por serem obrigatórios para transferência de imóveis residenciais.

16.3 - Tem ocorrido muitos negócios na região, principalmente depois de dois anos que acabou a pandemia.

16.4 - Existe a ocorrência de negócios na região e principalmente em busca de imóveis com valores baixos e para reforma parcial.

16.5 - Os informantes relatam que os negócios são fechados com prazo curto, no máximo financiadas por bancos ou à vista. Falam que depende muito da situação do vendedor e do estado do imóvel ou devendo ser feitas benfeitorias.

Por esse motivo **CONSIDERAMOS** que no caso de Venda, esse valor possa ser **VARIÁVEL PARA MENOR EM CERCA DE 5 % , PARA UMA NEGOCIAÇÃO MÍNIMA DE VENDA.**

16.6 - O IA Imóvel em questão, dificilmente valorizam o imóvel na negociação de Venda.

16.7 - Atualmente, é praticamente obrigatória a regularidade documental da propriedade, sendo mais observada a transferência do imóvel em cartório com a apresentação de toda a documentação.

16.8 - Resumindo, temos uma Economia voltando a movimentar, empresas saindo do Home Office, por esse motivo, o mercado está voltando a esquentar para Venda de imóveis semelhantes ao do IA.

16.9 - É importante destacar que o imóvel já tem uma idade de mais de 53 anos, Mas atualmente existem Benfeitorias relatadas acima a serem realizadas.

Por se tratar de um imóvel antigo, mas reformado, **após os reparos acreditamos que a sua valorização acontecerá em cerca de 15% a mais no preço de Venda.**



17 Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 57 folhas impressas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada digitalmente e PETICIONADA NO PROCESSO EM EPÍGRAFE.

Nestes termos,

São Paulo, 28 de agosto de 2023

PERITO AVALIADOR
: MARCO AURELIO FIALHO FERRER

CRECI-SP nº 144.995-F




PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA 1s. 352
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18. ANEXOS

18.1 - MATRÍCULA DO IMÓVEL IA

14:33

fabiano_e 568845 29/08/2023 08:50:28 1 CNM 111138.2.0007710-95



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

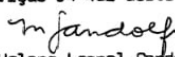
matrícula 7710 ficha 1

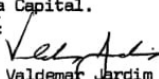
São Paulo, 28. JUL. 1976

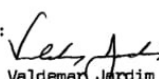
Imóvel: O APARTAMENTO nº E-72 localizado no 7º andar do CONJUNTO NOVO PINHEIROS, à Rua FRADIQUE COUTINHO nº 531, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área útil de 62,3883 m², a área comum de 16,1717 m², e a área total de 78,5600 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,799% no terreno descrito na inscrição de condomínio 391 deste Cartório. (Contribuinte 015 007 0276 5).

Proprietários: ADEMIR ALVES RODRIGUES (RG 4 426 137 e CPF 010 025 118), securitário e s/m. IREMA FERNANDES RODRIGUES (RG 4 279 400 e CPF 199 210 808), securitária, brasileiros, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 94 451 deste Cartório.

A Oficial: 
Maria Helena Leonel Gardolfo

R. 1 em 28. JUL. 1976
Pelo instrumento particular de 21 de julho de 1976, os proprietários venderam o imóvel, pelo valor de R\$230 000,00, a FRANCISCO TADEU CIPULLO (RG 5 741 033 e CPF 368 112 468), brasileiro, maior, solteiro, cronocana - lista, domiciliado nesta Capital.
O escrevente autorizado: 
Valdemar Jardim




R. 2 em 28. JUL. 1976
Pelo instrumento particular referido no R. 1, o adquirente hipotecou o imóvel, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida de R\$ 200 000,00 equivalentes na data do contrato a 1 294 UPC, pagáveis por meio de 276 prestações mensais, do valor inicial de R\$2 804,76, a primeira das quais 30 dias da data do título, nelas incluídos juros de 10% ao ano.
O escrevente autorizado: 
Valdemar Jardim

Av. 3 em 19. OUT. 1987
Fica cancelada a hipoteca objeto do R. 2, em virtude da autorização da-

(continua no verso)

7710

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx?HashCRC=8BF931E-2E71-4AED-93C4-F15E78DEE84> Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10isp.com.br e as demais em www.registradores.onr.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais.

www.registradores.onr.org.br

7710

7710



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA fls. 353
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

fabiano_c 568845 29/08/2023 08:50:28 2 CNM 111138.2.0007710-95



matrícula	ficha
7710	1
	verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx?hashORC=8BF4934E2E714AED93C4F152E78DEEB4>
Certidões de Matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.fonsp.com.br e as demais em www.registradores.onr.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais

da pela credora nos termos do instrumento particular datado de 21 de setembro de 1987.

A escrevente autorizada:

Maria Tereza Marques Rostitucci
Maria Tereza Marques Rostitucci

* * *

Av. 4 em 19. CUI. 1987

Da escritura referida no registro seguinte consta que o atual estado civil de Francisco Tadeu Cipullo é o de casado com Ide de Oliveira Cipullo conforme certidão de casamento extraída do assento nº 12.648 de 27 de dezembro de 1980, do Cartório de Registro Civil e Anexos do Distribuidor, Contador e Partidor do 1º subdistrito de Santo André, SP, no regime da comunhão de bens, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 5.448, no Livro 3, do 8º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.

A escrevente autorizada:

Maria Tereza Marques Rostitucci
Maria Tereza Marques Rostitucci

* * *

R. 5 em 19. CUI. 1987

Pela escritura de 1º de setembro de 1987 do 14º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1.108, fls. 190), FRANCISCO TADEU CIPULLO, administrador de empresas e s/m. IDE DE OLIVEIRA CIPULLO (RG 7.808.026 e CPF 368.112.468-04), brasileira, do lar, domiciliados nesta Capital, à Rua Baroneza de Itu nº 814, apto. 41, venderam o imóvel pelo valor de Cz\$800.000,00 a AN TONIA GOMES DA COSTA (RG 12.479.508 e CPF 667.658.548-00), brasileira, - maior, solteira, do lar, domiciliada nesta Capital, à Rua Nicola Ciolanº 272.

A escrevente autorizada:

Maria Tereza Marques Rostitucci
Maria Tereza Marques Rostitucci

* * *

Av.6 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Em 30 de maio de 2023 - (prenotação nº 597.003 de 09/05/2023)

Selo Digital: 11113833119E7E0059700323R

Nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula

continua na ficha 02

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec
Serviço de Atendimento
Escritório Conjuntado



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Fls. 354

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

fabiano_c 568845 29/08/2023 08:50:28 3 CNM 111138.2.0007710-95



LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL



10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula
7.710

ficha
02

CNM
111138.2.0007710.95

recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0007710-95.

Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari
* * *

Av.7 - PENHORA

Em 30 de maio de 2023 - (prenotação nº 597.003 de 09/05/2023)

Selo Digital: 1111383311940D0059700323K

Conforme certidão judicial expedida em 09 de maio de 2023, pela 3ª Vara Cível do Foro Central, da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 0029852-94.2022.8.26.0100) movida por **ANDRE HORTA MORENO VENEZIANO**, CPF nº 125.787.638-44; e **JOSE LUIZ BASTOS**, CPF nº 856.955.138-04, contra **PATRICIA GOMES DA COSTA**, CPF nº 153.632.028-59; **EDNEI FERNANDO COSTA**, CPF nº 113.043.438-98; e **ANTONIA GOMES DA COSTA**, CPF nº 667.658.548-00, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$184.665,41, figurando como fiel depositária a proprietária e executada Antonia Gomes da Costa.

Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari
* * *

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

cód. 0002

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

fabiano_c 568845 29/08/2023 08:50:28 4 CNM 111138.2.0007710-95



7.710

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQR=8BF4934E-2E71-4AED-93C4-F152E78DEEB4> e as demais em www.registradores.onr.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais.



10º Registro de Imóveis de São Paulo - SP

PEDIDO Nº 568845

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 7710 (CNM nº 111138.2.0007710-95), extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

Número do último ato praticado nesta matrícula: 7
São Paulo, 29 de agosto de 2023.

Certidão assinada por Fabiano Martins de Azevedo, Escrevente Autorizado, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Secretaria da Fazenda	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Ministério Público	R\$	1,96
Município	R\$	0,83
Total	R\$	68,25

Selo Digital: 1111383C316D900056884523J

O 13º subdistrito, BUTANTÁ, pertenceu à esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1978, quando passou a pertencer ao 13º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1940, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, 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.

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br

4 de 4

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec
Serviço de Atendimento Escrevente Conjugado



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.2 - IPTU DO IMÓVEL IA



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
015.007.0276-5	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R FRADIQUE COUTINHO, 531 - APTO 72 BL E
CEP 05416-914
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FRADIQUE COUTINHO, 531 - APTO 72 BL E
CEP 05416-914

Contribuinte(s):
CPF 667.658.548-00 ANTONIA GOMES DA COSTA

Mensagens:
DESCONTO NO VVI - LEI 17.719/21, ART.3
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13
REMISSAO TOTAL DO IPTU - LEI 15.889/13, ART. 14

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.694
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.694
Testada (m): 54,55

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 79
Área ocupada pela construção (m²): 800
Ano da construção corrigido: 1970
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUIDA 79	CONSTRUÇÃO 3.144,00	OBSOLESC 0,3300	CONSTRUÇÃO 81.965,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO INCORP 1.694	TERRENO 8.947,00	PROFUND 1,0000	TERR INCORPORADO 186.786,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
116.253,00	0,010	-348,76	813,77	1,000000	-813,77	0,00

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	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
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão: 21/08/2023
Número do Documento: 1.2023.018806650-2
Solicitante: MARCO AURELIO FIALHO FERRER (CPF 080.367.138-53)

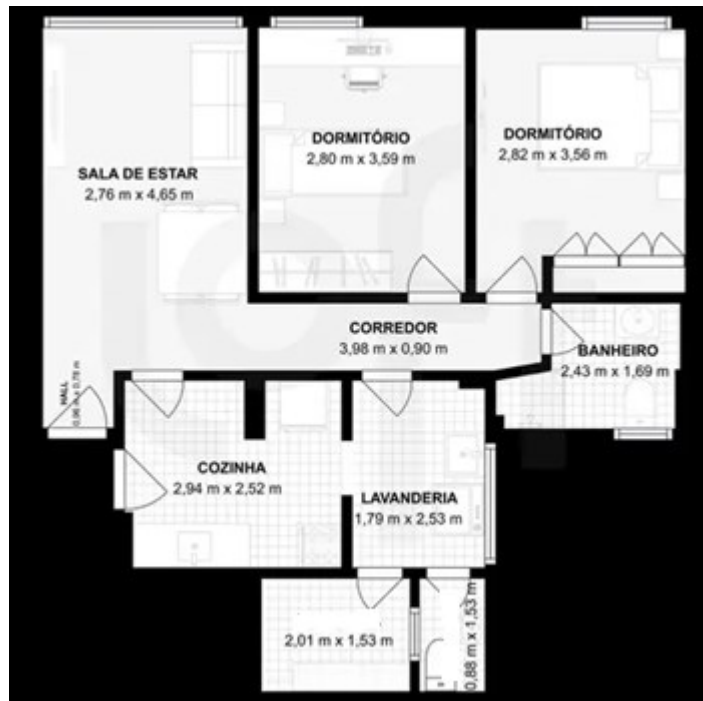
A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em www.prefeitura.sp.gov.br



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

19 PLANTA

19.1 Planta do Imóvel



20. ABREVIATURAS

ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas
Art. Artigo
AT Área do Terreno
ATC Área Total Construída
ATT Área Total do Terreno
AÚ – Área útil
C.m² Custo por Metro quadrado
CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional
CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CRECI-SP Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CRI – Cartório de Registro de Imóveis
DTC Depreciação por Tempo de Construção
IA Imóvel Avaliando
IAC Idade Aparente da Construção
IPTU Imposto Predial, Territorial e Urbano
m² Metro Quadrado
MG Média Geral
NBR Normas Brasileiras
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
R Referenciais
RFD Resultado do Fator de Depreciação
R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma
TG Total Geral
VGV ou VGL Valor Global da Venda ou Locação
VL Valor da Locação
VM Valor Médio
VV Valor de Venda
V.V.L – Valor de venda/Locação



21. CURRÍCULO

20.1 - MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER

CRECISP 144995 CORECON 27.373 CNAI 15058

Dados Pessoais

CPF: 080.367.138-53 RG 11.659.223-0

Endereço: Rua Apinajés, 1404 Apto 601

Bairro: Sumaré Cidade: São Paulo Estado: SP

Telefone 1: (11) 97014-0285 Telefone 2: (11) 94005-9877

E-mail: marcoferrer@creci.org.br

marcoferrer@marcoferrer.com.br

Formação:

Pós-graduação em Administração Contábil e Financeira com ênfase em Gestão Empresarial, FAAP/SP, conclusão 2008;
Graduação em Ciências Econômicas, PUC-SP, conclusão 2001
Cursos complementares:

- Perícia Econômica CORECON SP
- Perícia Mercadológica, CRECI-SP, CNAI,
- Perito Judicial, Assistente Técnico
- Conciliador e Mediador TJSP – SAJ - CEJUSC SP
- Gestão de Projetos (FGV/SP);
- PRINCE2 Foundation e Practitioner (Athem)
- Avaliação Mercadológica de Bens Móveis e Imóveis URBANOS, RURAIS, Glebas e Orientação para desenvolvimento de Holding Familiar. Ações Possessórias, Reintegração e Manutenção de Posse, Interdito Proibitório, Usucapião, Reais Dominiais, Desapropriação. Avaliação de Benfeitorias, Edificações, Instalações rurais e não reprodutivas.
- Conciliação e Mediação Jurídica, Condominial e Familiar.
- Gestão e Negociação de Imóveis Especiais, Alto Padrão, Grandes Áreas Urbanas e Rurais.

Cursos complementares:

Perito e Assistente Técnico Econômico e conforme Jurisprudência do STJ, confirmando o ECONOMISTA como profissional habilitado para AVALIAR IMÓVEIS, quatro Acórdãos, o 3º acórdãos de 2017, a Estrutura Legal das Profissões 1.411 - Art. 4 e 14º sobre Economia e Finanças, Decreto 31794 - atribui ao Conselho Federal da Profissão a regulamentação da atividade profissional, dentro do



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA^{fls. 360}

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

Escopo - conjunto das atividades Art. 3º anexo do Decreto 31794. também no site do COFECON está consolidado Legislação Aplicada - CONSOLIDAÇÃO capítulo 231 AVALIAÇÃO PATRIMONIAL, e IMÓVEIS NA CERTIDÃO que o CORECON-SP realiza, como Certidão mais completa e pelo CRECI-SP como Perito Avaliador Mercadológico.

Experiência

Perito Avaliador e Assistente Técnico Econômico de Bens e Imóveis, Perito e Assistente Técnico Mercadológico, Conciliador / Mediador pelo CEJUSC SAJ SP, Conselheiro da ACSP Distrital Oeste, Conselheiro do ECP, Pós-graduado em Gestão Empresarial Contábil e Financeira com ênfase em Gestão Empresarial pela FAAP, graduado em Ciências Econômicas pela PUC-SP atuando também Administrador de Imóveis e Gerenciamento de projetos, certificação PRINCE2 Foundation e inglês técnico.

Informações Complementares

Desde a minha formação como Perito Econômico e como Perito Mercadológico, presto serviço de Avaliações Empresárias e de Bens e Imóveis como também de Perito Judicial e Assistente Técnico em São Paulo Capital e Interior e Brasil.

Tanto para pessoas físicas e jurídicas, tanto para VENDA como para LOCAÇÃO e auxílio em Processos de Inventário, Litígio e Holding Familiar.

Atuo como Consultor de Investidores na área Imobiliária Urbana e Rural.2, onde agora estou abrindo os serviços para o Brasil.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

20.2 - CIRF 2023/24

MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER

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

Registro Civil
Filiação: **ASCLÉPIOS LEÃO SOUTO FERRER**
OTELINA FIALHO FERRER

Naturalidade: **SAO PAULO - SP** Data de Nascimento: **18/03/1962**
RG: **11659223-0 SSP - SP** CPF: **080.367.138-53**
Via: **1ª via** Data de Inscrição no CRECI: **11/07/2014**

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Carimur Bolaján
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: DF3324

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

IDENTIDADE PROFISSIONAL 2023
CRECISP 144995
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 15058

MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER

Marco Aurélio Fialho Ferrer
VALIDADE **30/04/2024**

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 15058**

Marco Aurélio Fialho Ferrer

inscrito em 20/06/2014 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 144.995 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
PROECCI/SP

Brasília (DF), 24 de julho de 2023.

Marco Aurélio Fialho Ferrer
Assinatura do Avaliador

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Rômulo Soares de Lima
RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: cb1fffd0cd42955c81d6807f73603f3b06cc01c1



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ^{Fls. 362}

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

20.3 CORECON MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER



20.4 SINDUSCON MARCO AURÉLIO FIALHO FERRER



Marco Aurélio Fialho Ferrer CNAI 15058 CRECI: 144.995 f CORECON: 27.327