

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando R. General Jardim 137 – Consolação , São Paulo - SP, 01223-011

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: Dr . ANTONIO CARLOS FERRAZ DE CARVALHO



Vista do Imóvel Avaliando



Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	6
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	9
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
11. CONFRONTAÇÕES	9
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	10
13. VISTA AÉREA	10
14. METODOLOGIA UTILIZADA	11
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	12
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	12
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	13
15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	14
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	14
16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	15
16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	16
16.3. RESULTADO AUFERIDO	17
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	17
18. NOTAS	19
19. CONCLUSÃO	20
20. ANEXOS	21
20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	21
20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	22
20.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	23
20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECHE	24
20.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL	25
20.6. Valor Venal do Imóvel	28
20.7. IPTU	29



1. SOLICITANTE

Dr . ANTONIO CARLOS FERRAZ DE CARVALHO, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, secção São Paulo, sob o n.º 149.193, domiciliado na Av. Chucri Zaidan, 1550, Vila Cordeiro, São Paulo/SP.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel situado à Rua General Jardim, 137 – Consolação - São Paulo – SP - Cep.: 01223-011, de propriedade de Monica Chagas Vicente, inscrita no CPF sob o Nº 102.267.078 - 05, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 80.218 do 5.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente Cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 007.084.0456-1.

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - CEO 005/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.



5. Partes da ABNT/NBR

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

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais; Parte

4: Empreendimentos;

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

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M² -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M² -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação. TG

-Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. APARTAMENTO AVALIANDO

O Apartamento objeto deste PTAM, de propriedade de Monica Chagas Vicente inscrita no CPF sob o Nº 102.267.078 - 05, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 80.218 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente Cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 007.084.0456-1, nos seguintes termos:

“Apartamento nº 36, localizado no 3º Andar do EDIFÍCIO SAINT ELIE, Situado na Rua General Jardim nº137, no 7º Subdistrito - Consolação, com a área real privativa de 50,160 m², mais a área real comum de divisão não proporcional de 25,835 m², perfazendo a área real total de 75,995 m², correspondendo -lhe no terreno a fração ideal de 1,4182 %.”.

8. VISTORIA

O Apartamento foi vistoriado "in Loco", somente por fora, por este subscritor, no dia 18/06/2024 no período da manhã sendo conferida a metragem do Apartamento (através do GEOSAMPA), IPTU e Matrícula, verificada a idade do mesmo 29 anos (1995), analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

A fachada do edifício encontrava -se em reforma, bem como o interior do mesmo. Não conseguimos maiores informações por conta disto.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Frente	25,48 m
Orientação cardeal	norte
Extensão	33,88 m
Topologia	plano
Posição	no meio quadra

Sobre a Edificação

Posição em relação à rua	No mesmo nível
Quantidade de andares	10
Quantidade de unidades	67
Quantidade de subsolos	2
Idade	38
Idade aparente	35
Aspecto geral	Médio padrão
Revestimento da fachada	Pintura antiga e massa
Esquadria porta	madeira
Esquadria janelas	alumínio
Interfone	sim
Piscina	não
Jardim	sim
Churrasqueira	sim
Hidrômetro individual	sim

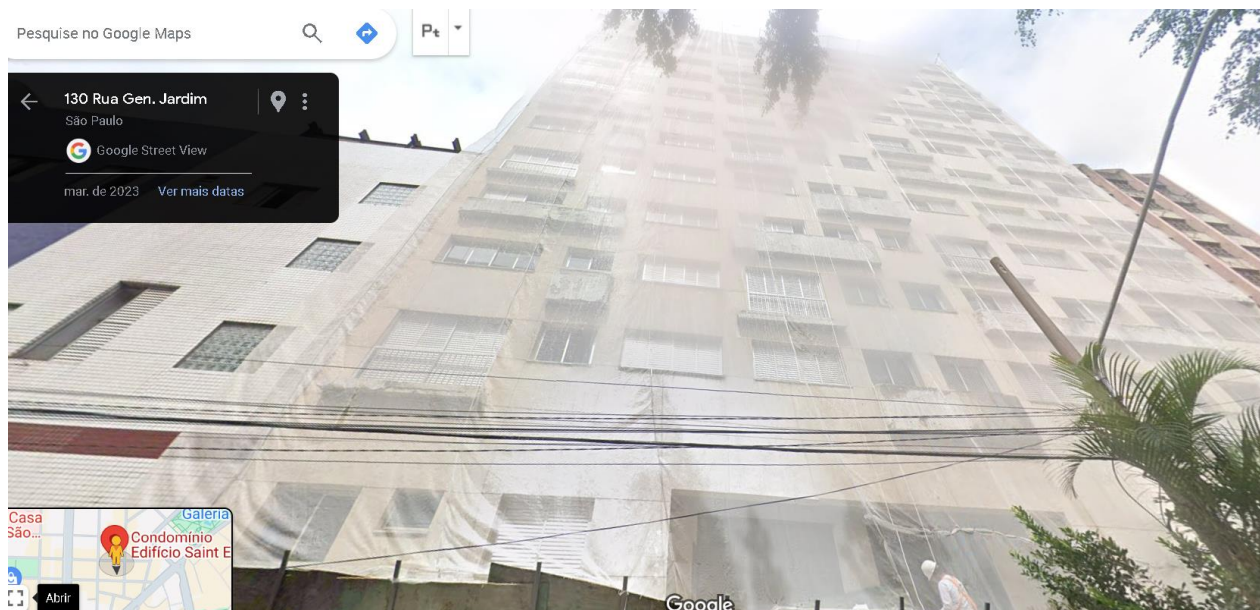
Sobre a unidade em avaliação

Orientação das janelas principais	norte
-----------------------------------	-------

Cômodo	descrição	piso	parede	acabamento parede	teto
área serviço	Azulejo	cerâmica	alvenaria	massa	reboco
Corredor de Acesso aptos	Piso granilite ----- -	Contrapiso	alvenaria -----	massa -----	----- ----
sala	Porta Madeira	Piso	alvenaria	pintura	gesso
banheiro	Porta Madeira	cerâmica	alvenaria	pintura	gesso
cozinha	pia granito	cerâmica	alvenaria	azulejo	gesso
dormitório	piso	contrapiso	alvenaria	pintura	gesso

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO

VISTA EXTERNA



VISTA GARAGEM



10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Rua General Jardim, 137, em um quarteirão entre a Avenida Ipiranga e Rua Marques de Itu, local que apresenta as características apresentadas nas seguintes tabelas abaixo:

Sobre a Região
Zoneamento: ZC
Principal Avenida próxima: Av. Ipiranga e São Luís (Centro)

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

2 Shopping Center – Shopping Light-Shopping Pátio Higienópolis
35 Prédios Comerciais
5 Praças
Diversas Ruas arborizadas
vários Pontos de ônibus e Estações de Metro Próximas
4 Padarias
4 Supermercado
3 Agência dos Correios
2 Colégios de Ensino fundamental e médio e Faculdades
15 farmácias
4 agências de grandes bancos nacionais

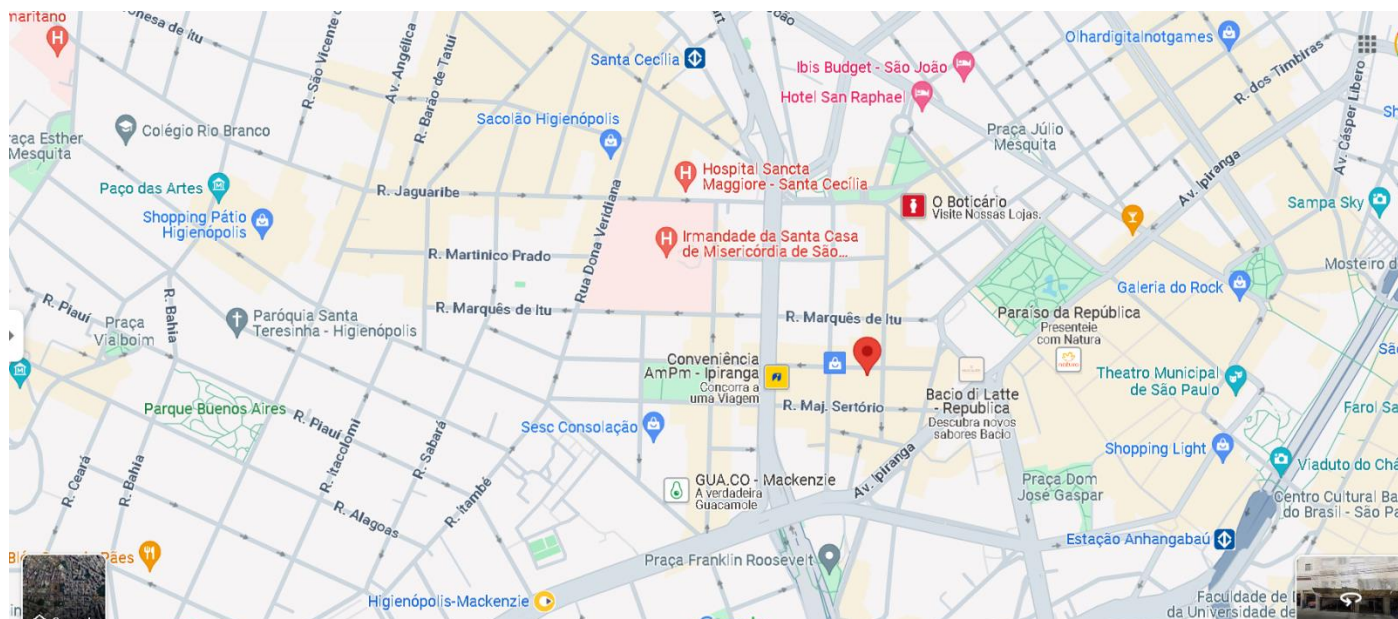
Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Ciclo faixa
Rede de gás
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

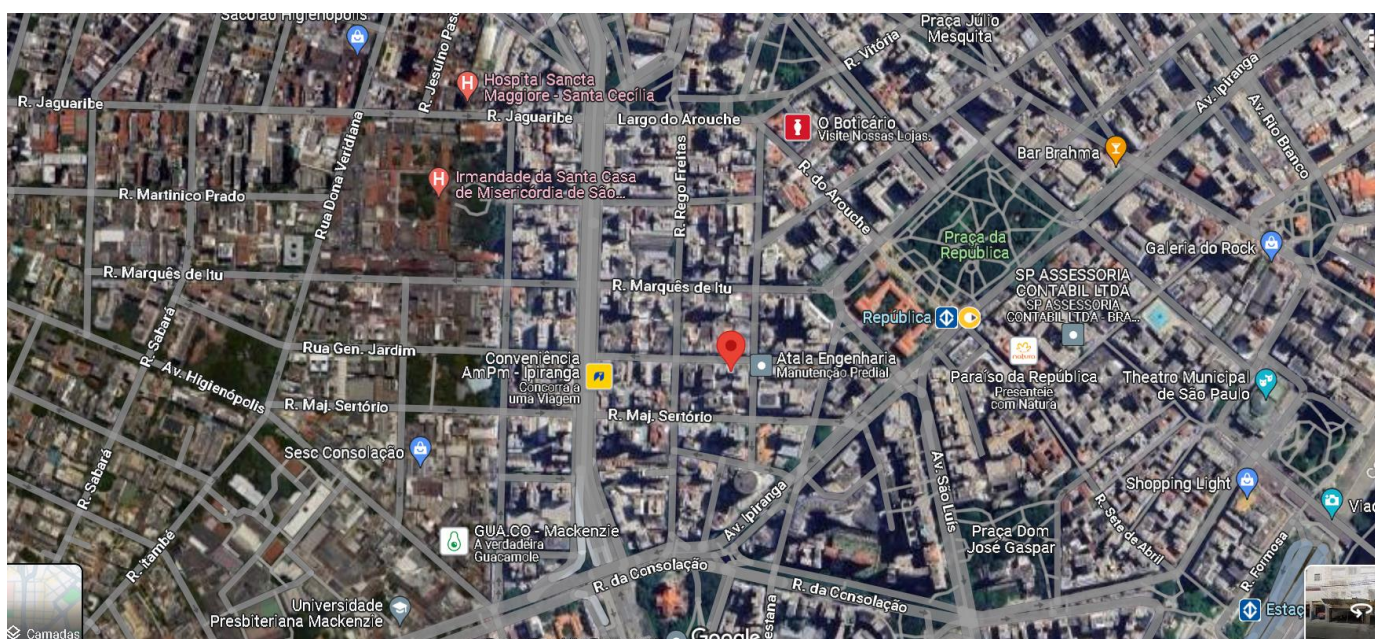
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 80.218 do 5º Registro de Imóveis do município de São Paulo e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (Três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo:

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 316.000,00 – 34,00m² – 28 Anos

Imóvel Anunciado **Sh Prime Imóveis**

Tel. 11-4750-2300 COD. SH69556

Rua General Jardim ,137 -Consolação

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-34m2-venda-RS316000-id-2622162730/>

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2

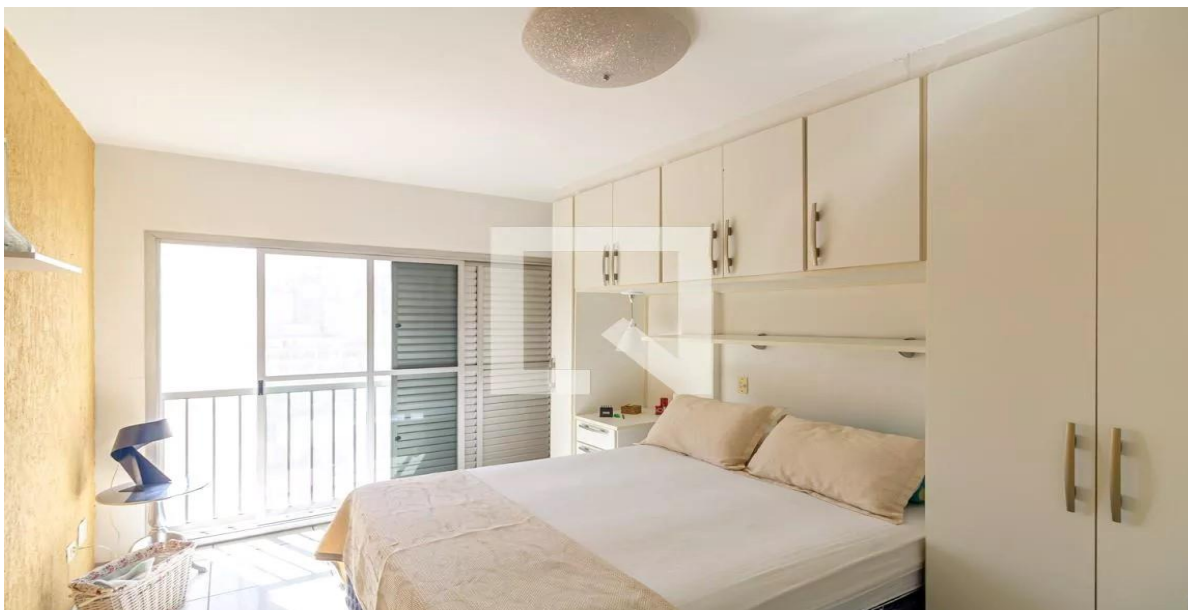


317.012,00 – 33,00m² – 28 anos

Imóvel Anunciado LOFT
Tel. 4020-2208 - Imóvel mwjmk3
Rua General Jardim ,137 -Consolação

https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-general-jardim-republica-sao-paulo-1-quarto-33m2/nwjmk3?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 325.000,00 – 42,00m² – 28 anos

Imóvel a venda na 5 Andar Imóveis **1366887**

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894066887/comprar/apartamento-1-quarto-vila-buarque-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor



de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor anunciado} - \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis														
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)														
Endereço do IA:		Rua General Jardim, 137						Cidade/UF:		São Paulo / SP				
Terreno (m²):		0												
Construção (m²):		50,16						Idade do IA:		30				
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS														
5%														
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
R1	Rua General Jardim, 137	34	Anúncio	R\$ 316.000,00	30	R\$ (15.800,00)	R\$ 8.829,41	0	70	40	Entre regular e reparos si	D 5	33,8000	R\$ 8.829,41
R2	Rua General Jardim, 137	33	Anúncio	R\$ 317.012,00	30	R\$ (15.850,60)	R\$ 9.126,10	0	70	40	Entre regular e reparos si	D 5	33,8000	R\$ 9.126,10
R3	Rua General Jardim, 137	42	Anúncio	R\$ 325.000,00	30	R\$ (16.250,00)	R\$ 7.351,19	0	70	40	Entre regular e reparos si	D 5		R\$ 7.351,19
R4						R\$ -				0				
R5						R\$ -				0				
R6						R\$ -				0				
R7						R\$ -				0				
R8						R\$ -				0				
R9						R\$ -				0				
R10						R\$ -				0				
													Total:	R\$ 25.306,71
													Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):	R\$ 8.435,57
													Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 423.128,11

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 423.128,11

Na tabela acima, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

16.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor depreciado} = \text{Valor do imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator Ross-Heidecke}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator Ross-Heidecke}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida útil do imóvel} = \frac{\text{idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

	Total: R\$	25.306,71
Média de m2 corrido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de Imóveis referenciais):	R\$	8.435,57

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	70	40	Entre regular e reparos si	D	5	33,8000	R\$ 8.829,41
0	70	40	Entre regular e reparos si	D	5	33,8000	R\$ 9.126,10
0	70	40	Entre regular e reparos si	D	5		R\$ 7.351,19
		0					
		0					
		0					
		0					
		0					
		0					
		0					
						Total:	R\$ 25.306,71
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 8.435,57

16.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:	R\$ 423.128,11
--	-----------------------

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

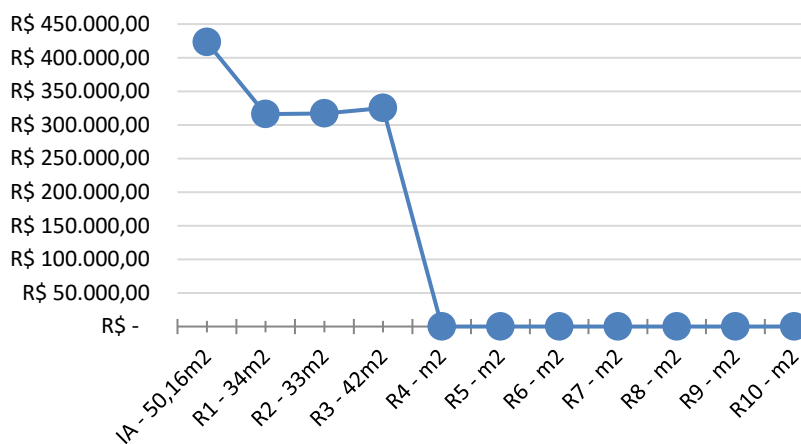
O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e grifado na cor amarelo está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

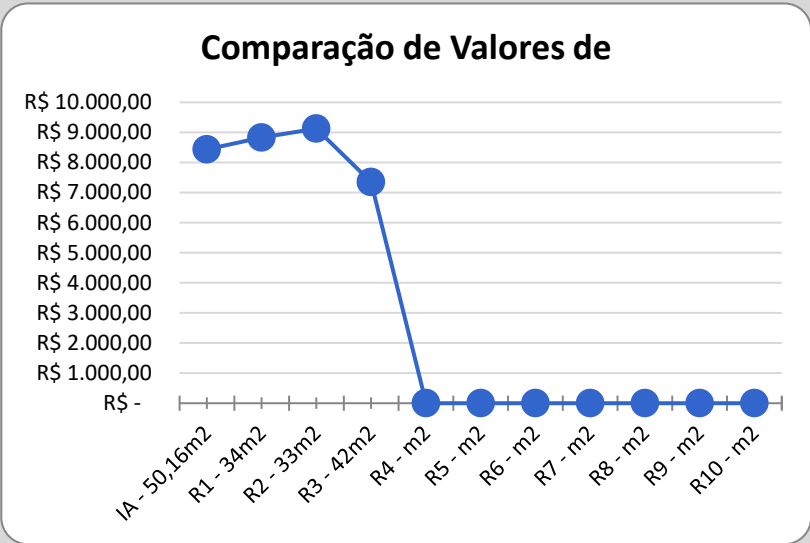
DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 50,16m2	R\$ 423.128,11
R1 - 34m2	R\$ 316.000,00
R2 - 33m2	R\$ 317.012,00
R3 - 42m2	R\$ 325.000,00
R4 - m2	R\$ -
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

Comparação de Valores brutos dos Imóveis



Imóveis	Valor do m2
IA - 50,16m2	R\$ 8.435,57
R1 - 34m2	R\$ 8.829,41
R2 - 33m2	R\$ 9.126,10
R3 - 42m2	R\$ 7.351,19
R4 - m2	
R5 - m2	
R6 - m2	
R7 - m2	
R8 - m2	
R9 - m2	
R10 - m2	



18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações e mesmo na mesma rua do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais , quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

Importante fazermos que o imóvel avaliando encontra se na metade de sua vida útil tendo hoje 30 anos e que necessita de reformas para sua valoração mercadológica e para que atinja assim

o valor aqui encontrado .Notem ainda que o valor da avaliação apresentada não destoa muito do Valor Venal de Referência da PMSP (que encontra -se ao final deste em “anexos”).

Verificamos também que embora o mesmo esteja próximo a Cracolândia , e a quem possa ter falso julgamento disto , existe na rua de traz um novo empreendimento ,com as mesmas características ,uma infra completa de lazer , com as dimensões em M² aproximadas sendo vendido a R\$ 19.964,77 (Dezenove Mil , Novecentos e Sessenta e Quatro Reais e Centavos acima) o M².

Temos também obras de novos empreendimentos no entorno do Apartamento Avaliando ,em um Raio de 500 Metros ,que irão mudar o ambiente, a vizinhança e o comercio, fazendo assim com que famílias inteiras possam a voltar a frequentar as ruas e parques próximos aos empreendimentos ,estes empreendimento estão se utilizando do Programa Requalifica Centro da PMSP, além de ações pesadas do Governo do Estado para requalificar e reurbanizar o Centro da Capital.

19. CONCLUSÃO

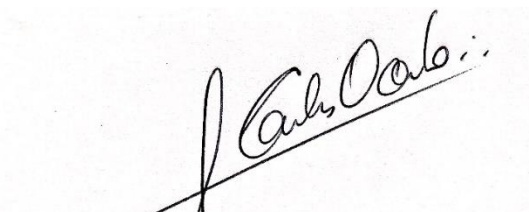
Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 423.128,11
(Quatrocentos e Vinte e Três Mil , Cento e Vinte Oito Reais e Onze Centavos)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica , que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

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

Atenciosamente



CARLOS EDUARDO OCANHA
CRECISP 195326-F

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **CARLOS EDUARDO OCANHA**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 195326-F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Av. Parada Pinto, 3556 – apto 84, São Paulo, SP.
- Telefone: (11) 992-073-294
- E-mail: ocanha@nucleodeprojetosenegocios.com.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2018;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2019;
- Perito Judicial -Creci -Agosto/2019;
- Curso COAF – Prevenção a Lavagem de Dinheiro -Abril/2020.
- Corretor de imóveis autônomo na Lopes Imobiliária (2018-2020)
- Proprietário de Imobiliária (Núcleo de Negócios - CNPJ 38.217.364/0001-09) até 2023
- Consultor e Corretor Sillube Intermediações e Negócios Imobiliários LTDA. - Atual.

20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

20.5. Matrícula do Imóvel

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 Marco Antônio Violin - Substituto
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8181
 www.quinto.com.br

São Paulo, 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

Matrícula: **80.218** Ficha: **01** São Paulo, 29 de dezembro de 2005

IMÓVEL: Apartamento n.º 36, localizado no 3.º andar, do EDIFÍCIO SAINT ELIE, situado na rua General Jardim, n.º 137, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área real privativa de 50,160m², mais a área real comum de divisão não proporcional de 25,835m², perfazendo a área real total de 75,995m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,4182%.

CONTRIBUINTE: 007.084.0456-1.

PROPRIETÁRIA: ANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., CNPJ 50.866.524/0001-38, com sede nesta Capital, na rua Boa Vista, n.º 254, 12.º andar, conjunto n.º 1.207.

REGISTRO ANTERIOR: R. 5 de 28/09/1982 da M. 22.148, R. 3 de 25/08/1982 da M. 38.006 e R. 8 (instituição e especificação de condomínio) de 29/02/1996, da M. 55.275, todas deste Registro de Imóveis.

MARCO ANTONIO VIOLIN
 Oficial Substituto

Av. 1 / 80.218 alteração da denominação social
 Em 12 de fevereiro de 2009 - Prot. 219.394 (04/02/09)

Pelo instrumento particular datado de 21 de janeiro de 2009, com força de escritura pública, e instrumento particular de 6.ª Alteração e Consolidação do Contrato Social datado de 12 de julho de 2006, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 35220838398, em 22/08/2006 (prova arquivada em 20/03/2008, na matrícula 80.235, no protocolo 209.863), procedo à presente averbação para constar que a proprietária ANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., já qualificada, alterou sua denominação social para ZAHOUŁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 50.866.524/0001-38, com sede nesta Capital, na rua Manoel da Nóbrega, n.º 1966/1968.

MARCO ANTONIO VIOLIN
 Oficial Substituto

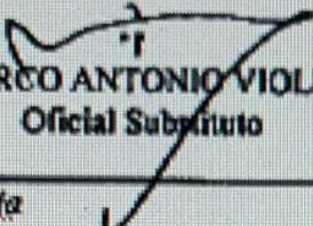
R. 2 / 80.218 venda e compra
 Em 12 de fevereiro de 2009 - Prot. 219.394 (04/02/09)

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 1, a proprietária ZAHOUŁ

Continua no verso

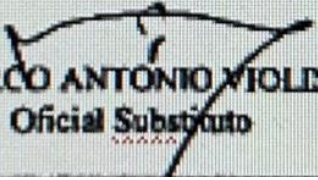
Matrícula 80.218	Ficha 01 Verso
----------------------------	-----------------------------

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu por venda feita a **MONICA CHAGAS VICENTE**, brasileira, solteira, maior, agente administrativa, RG 16.680.137-9/SSP-SP, CPF 107.267.078-05, residente e domiciliada nesta Capital, na rua General Jardim, n.º 137, apartamento n.º 36, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 73.920,00, satisfeito do seguinte modo: R\$ 31.920,00 com recursos próprios; R\$ 17.400,00 importância debitada da conta vinculada do FGTS da compradora; e R\$ 24.600,00, financiados pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, dentro do SFH, com recursos do FGTS. Valor atribuído pela PMSP: R\$ 98.573,00.


MARCO ANTONIO VIOLIN
 Oficial Substituto

R. 3 / 80.218 alienação fiduciária
 Em 12 de fevereiro de 2009 - Prot. 219.394 (04/02/09)

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 1, a proprietária **MONICA CHAGAS VICENTE**, já qualificada, alienou em caráter fiduciário à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra n.º 4, Lotes 3/4, o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 24.600,00, que será paga no prazo de 240 meses, em prestações mensais e sucessivas, a primeira vincenda em 21/02/2009 no valor de R\$ 220,64. Sistema de Amortização: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO. JUROS: à taxa nominal de 4,5000% ao ano e efetiva de 4,5941% ao ano. Avaliação do imóvel: R\$ 83.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do aludido instrumento arquivado neste Registro.


MARCO ANTONIO VIOLIN
 Oficial Substituto

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
Marco Antônio Violin - Substituto
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

Pedido nº 350.907 - ARISP PROTOCOLO DIGITAL N.º S10100004462D

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICO mais, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS E TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de 15/10/2010, integralmente noticiados na presente certidão.

Oficial: R\$ 19,61, Estado: R\$ 5,57, Ipeesp: R\$ 4,13, Reg. Civil: R\$ 1,03, Trib. Just.: R\$ 1,03, Total: R\$ 31,37

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/06/1931, passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

Escreventes Autorizados:
Fernanda Rodrigues da Silva
José Manuel da Costa
Mária da Glória M. Milani

Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais

VALOR VENAL DO IMÓVEL:



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	007	084	0456	1	<input <="" td="" type="text" value="?"/> <td>Data</td> <td> 26/06/2024 </td>	Data	26/06/2024
--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	--	------	---

SQL	Valor	Endereço
007.084.0456.1	393.896,00	R GAL JARDIM, 00137 AP 36 VILA BUARQUE 01223-011

IPTU DO IMÓVEL :

CADASTRO DO IMÓVEL		EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
007.084.0456-1		2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R GENERAL JARDIM, 137 - AP 36
VILA BUARQUE CEP 01223-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GENERAL JARDIM, 137 - AP 36
VILA BUARQUE CEP 01223-011

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

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

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 872
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 872
Testada (m): 31,45

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 76
Área ocupada pela construção (m²): 864
Ano da construção corrigido: 1995
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):		FATORES		BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÇÃO	76	CONSTRUÇÃO	0,7100	CONSTRUÇÃO	176.935,00	CONSTRUÇÃO	1,000000
TERRENO INCORP	872	TERRENO	1,0000	TERRENO INCORP	129.431,00	TERRENO INCORP	1,000000
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		TERRENO NÃO INCORP		TERRENO NÃO INCORP	

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
229.098,00	0,010	-529,10	1.761,88	1,000000	-1.513,40	248,48

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (D)	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
248,48	0,00	0,00	248,48	16/02/2024

Data de Emissão: 26/06/2024
Número do Documento: 1.2024.002533078-1
Solicitante: DIGITACAO E APOIO JCVS LTDA (CNPJ 38.217.364/0001-09)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 24/09/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br