



BONETTI

ATIVOS IMOBILIÁRIOS E FINANCEIROS

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 28.811 J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

BROKER, PERITO AVALIADOR

USA NAR FLORIDA 278.047.111, ABR®, SFR®, BPOS, ANBIMA CPA-20

Especialista em Ativos Imobiliários e Financeiros

Private Wealth Builder

de acordo com a resolução COFECI CRECI

IMÓVEL "AVALIANDO"



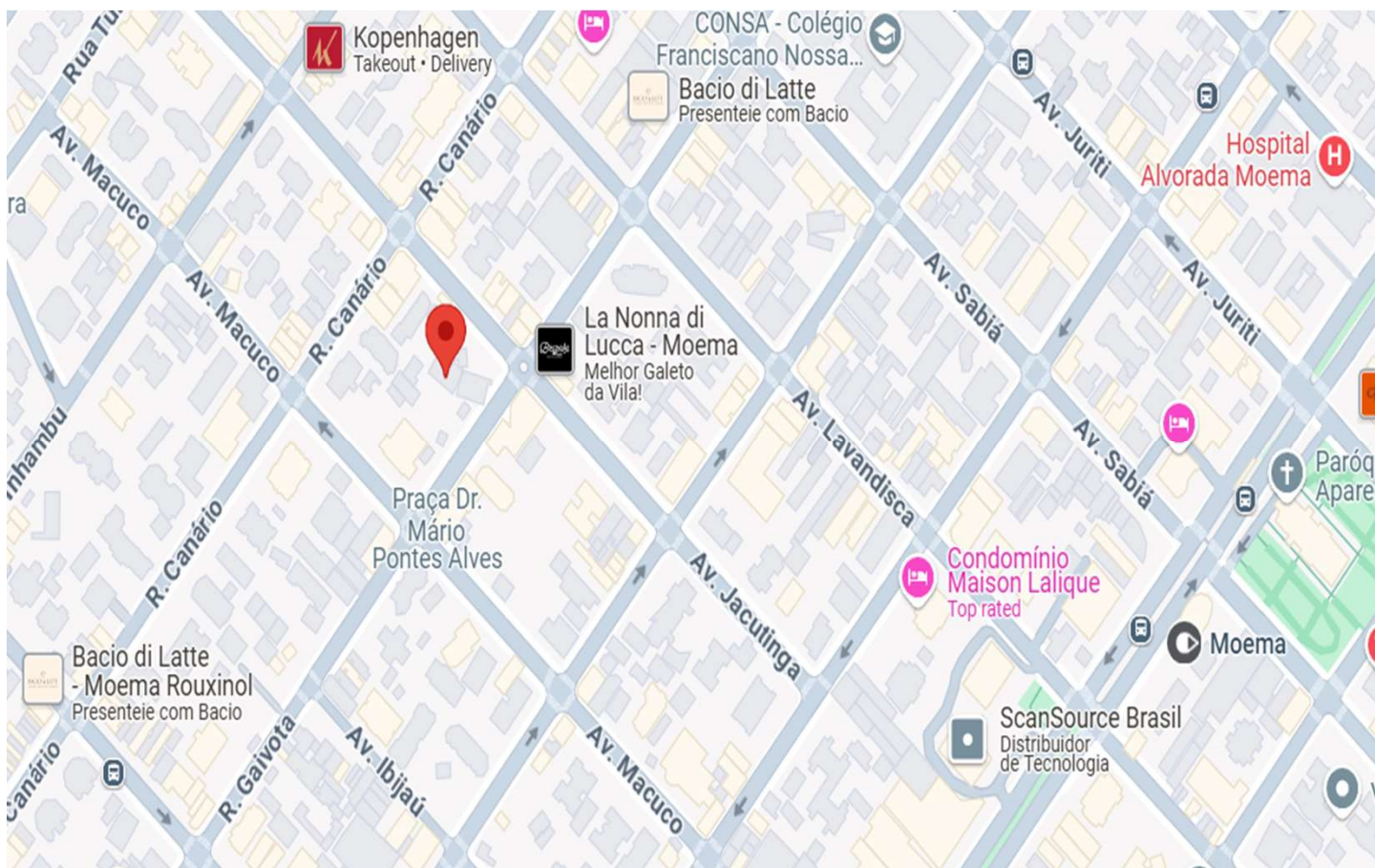
BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

SOLICITANTE

Dr. Rony



Av. Jacutinga, 360 – 140
Moema - São Paulo - SP - Brasil

SÃO PAULO (11) **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** (786) **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETIPERITOAVALIADORFEDERAL



Valide aqui
este documento



14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
SÃO PAULO

Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera
Oficial: Ricardo Nahat
Substituto: Julia Eiko Yuasa
Substituto: Fabio Cristians Franciulli

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matricula
118.550

ficha
01

São Paulo, 09 de agosto de 1.993.

IMÓVEL: - APARTAMENTO TIPO Nº 141, localizado no 14º andar do "EDIFÍCIO ITACOLÔMY", situado à Avenida Jacutinga nº 360, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área real privativa de 152,7191m², área real comum de 111,54030854m², área real total de 264,25940854m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4,855986% do terreno e demais coisas do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,04855986.

PROPRIETARIA: - CONSTRUTORA BASILE LTDA, CGC/MF. nº 60.514.817/0001-00, com sede nesta Capital, à Rua Arthur de Paula Ferreira nº 248, sala 2.

REGISTROS ANTERIORES: - R.2/matrs. 68.170, 68.171 e 68.172; R.17/matr. 105.795 deste Registro.

CONTRIBUINTES: - 041.117.0026-8/0027-8/0028-4.

O Escr. Autº (Guimerio Scaquetti)

R.1, em 21 de julho de 2000.

TÍTULO: - VENDA E COMPRA.

Por escritura de 30 de maio de 2000, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, (Lº 3259, fls. 099), CONSTRUTORA BASILE LTDA, já qualificada, com sede na Rua Escobar Ortiz nº 383, transmitiu a **JOÃO AUGUSTO DOS SANTOS MARTINS**, empresário, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CLAUDIA FORTES MARTINS**, comerciante, brasileiros, RG nºs 18.362.306-SSP/SP e 18.759.047-SSP/SP, CIC em comum nº 086.894.178-69, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Jacutinga nº 360, aptº 141, pelo valor de R\$150.000,00, (cento e cinquenta mil reais), o imóvel desta matrícula; lançado atualmente pelo contribuinte nº 041.117.0235-1. A vendedora apresentou CND do INSS nº 54442000-21608005, emitida em 19 de julho de 2000; e CQTF emitida em 19 de julho de 2000, via internet.

O Escr. Autº (Milton de Souza).

Av.2/118.550, em 08 de novembro de 2.012.

Conforme ofício nº 1178/2012 (relação nº 105/2012) expedido em 23 de outubro de 2012 pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Itapeverica da Serra - TRT 2ª Região, extraído dos autos nº 00011823620115020331 da ação trabalhista movida por SERGIO DO

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GKKPL-6E2AU-5WKE6-DVNKG>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
SÃO PAULO

Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera
Oficial: Ricardo Nahat
Substituto: Julia Fêko Yuasa
Substituto: Fábio Cristians Franciulli

LIVRO N.º 2 --REGISTRO
GERAL

matricula
118.586

ficha
01

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 09 de agosto de 1.993.

IMÓVEL: - ADEGA Nº A14, localizada no 2º subsolo do "EDIFÍCIO ITACOLMY", situado à Avenida Jacutinga nº 360, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UMA ADEGA com a área real privativa de 3,700m², área real comum de 1,39942605m², área real total de 5,09942605m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,060925% do terreno e demais coisas do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,00060925.

PROPRIETÁRIA: - CONSTRUTORA BASILE LTDA, CGC/MF. nº 60.514.817/0001-00, com sede nesta Capital, à Rua Arthur de Paula Ferreira nº 248, sala 2.

REGISTROS ANTERIORES: - R.2/matrs. 68.170, 68.171 e 68.172; R.53/mat. 105.795 deste Registro.

CONTRIBUINTE: - 041.117.0026-8/0027-8/0028-4.

O Escr. Auto Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

R.1, em 21 de julho de 2000.

TÍTULO: - VENDA E COMPRA.

Por escritura de 30 de maio de 2000, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, (Lº 3259, fls. 099), CONSTRUTORA BASILE LTDA, já qualificada, com sede na Rua Escobar Ortiz nº 383, transmitiu a **JOÃO AUGUSTO DOS SANTOS MARTINS**, empresário, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CLÁUDIA FORTES MARTINS**, comerciante, brasileiros, RG nºs 18.362.306-SSP/SP e 18.759.047-SSP/SP, CIC em comum nº 086.894.178-69, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Jacutinga nº 360, aptº 141, pelo valor de R\$5.000,00, (cinco mil reais), o imóvel desta matrícula; lançado atualmente pelo contribuinte nº 041.117.0235-1. A vendedora apresentou CND do INSS nº 54442000-21608005, emitida em 19 de julho de 2000; e CQTF emitida em 19 de julho de 2000, via internet.

O Escr. Autº Milton de Souza (Milton de Souza).

Av.2/118.586, em 08 de novembro de 2.012.

Conforme ofício nº 1178/2012 (relação nº 105/2012) expedido em 23 de outubro de 2012 pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Itapeverica da Serra - TRT 2ª Região, extraído dos autos nº 00011823620115020331 da ação trabalhista movida por SERGIO DO

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGES2-G9KVX-ZRSDH-BQFEC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



14.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
SÃO PAULO

Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera
Oficial: Ricardo Nahat
Substituta: Julia Eiko Yuasa
Substituto: Fabio Cristians Franciulli

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matricula
118.568

ficha
01

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 09 de agosto de 1.993.

IMÓVEL: - VAGA TRIPLA T14, (constituída pelos boxes 29, 42 e 49), da garagem localizada no 2º subsolo do "EDIFÍCIO ITACOLONY", situado à Avenida Jacutinga nº 360, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UMA VAGA com a área real privativa de 30,000m², área real comum de 11,34661761m², área real total de 41,34661761m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,493983% do terreno e demais coisas do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,00493983.

PROPRIETARIA: - CONSTRUTORA BASILE LTDA, CGC/MF. nº 60.514.817/0001-00, com sede nesta Capital, à Rua Arthur de Paula Ferreira nº 248, sala 2.

REGISTROS ANTERIORES: - R.2/matrs. 68.170, 68.171 e 68.172; R.35/matrs. 105.795 deste Registro.

CONTRIBUÍNTES: - 041.117.0026-8/0027-8/0028-4.

O Escr. Autº (Guimerio Scaquetti)

R.1, em 21 de julho de 2000.

TÍTULO: - VENDA E COMPRA.

Por escritura de 30 de maio de 2000, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, (Lº 3259, fls. 099), CONSTRUTORA BASILE LTDA, já qualificada, com sede na Rua Escobar Ortiz nº 383, transmitiu a **JOÃO AUGUSTO DOS SANTOS MARTINS**, empresário, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CLAUDIA FORTES MARTINS**, comerciante, brasileiros, RG nºs 18.362.306-SSP/SP e 18.759.047-SSP/SP, CIC em comum nº 086.894.178-69, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Jacutinga nº 360, aptº 141, pelo valor de R\$35.000,00, (trinta e cinco mil reais), o imóvel desta matrícula; lançado atualmente pelo contribuinte nº 041.117.0235-1. A vendedora apresentou CND do INSS nº 54442000-21608005, emitida em 19 de julho de 2000; e CQTF emitida em 19 de julho de 2000, via internet.

O Escr. Autº (Milton de Souza).

Av.2/118.568, em 08 de novembro de 2.012.

Conforme ofício nº 1178/2012 (relação nº 105/2012) expedido em 23 de outubro de 2012 pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Itapetereca da Serra - TRT 2ª Região, extraído dos autos nº 00011823620115020331 da ação trabalhista movida por SERGIO DO

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EP3MD-BP-JEA-59FC7-272LL>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

OBJETIVO



Este parecer tem por objetivo **determinar o “valor de mercado”** do referido imóvel, devidamente cadastrado junto ao **14º CRI e MATRÍCULA 118.550**

PARECER TÉCNICO # 280525

Este parecer Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto da Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim regido:

Art 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação de compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e/ou locação imobiliária, podendo, desde que credenciado, também produzir o "PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA".

Atende ainda às Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nos 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e também **regulamentam a sua forma de elaboração.**

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111

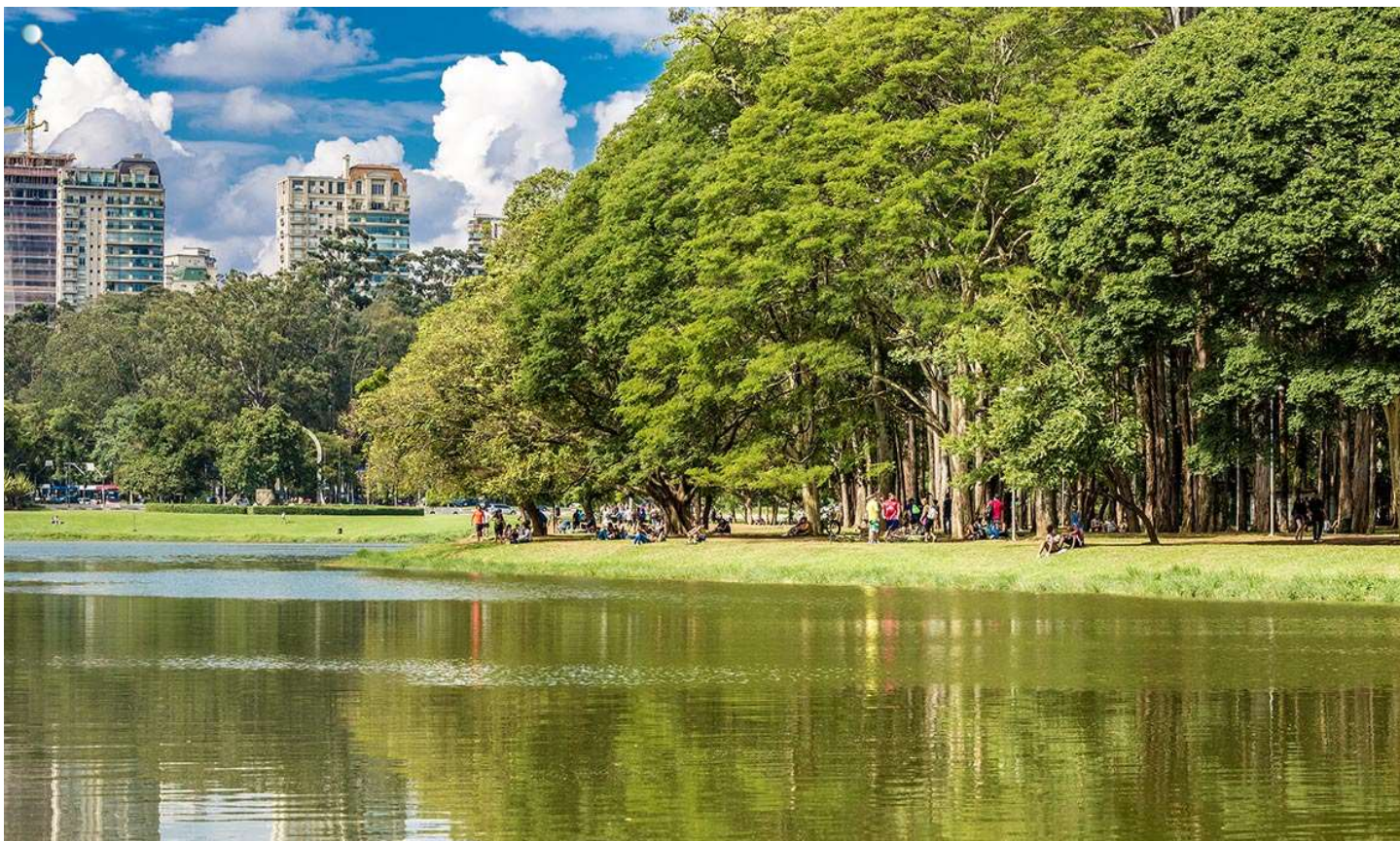


SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAAVALIADORFEDERAL

BAIRRO

DESCRIÇÃO DA REGIÃO



Moema é um [distrito](#) situado na [Zona Sul](#) do [município](#) de [São Paulo](#). Antes chamado de **Indianópolis**, experimentou um grande crescimento imobiliário na [década de 1970](#) e, ainda hoje, continua a atrair [investimentos](#),^[4] sendo considerado uma [região nobre](#) da cidade. Moema lidera o *ranking* do [índice de desenvolvimento humano](#) no município (0,961),^[5] segundo dados do ano [2000](#), e tem a segunda maior renda média mensal domiciliar da cidade, na frente da [Vila Mariana](#) e sendo superada apenas pelo [Morumbi](#).^[2] No distrito de Moema, pertencente a subprefeitura da Vila Mariana, está localizado o [Parque Ibirapuera](#), um dos maiores da cidade e tido como um dos cartões postais mais representativos de São Paulo, inaugurado em [1954](#). Assim como os bairros de [Indianópolis](#), [Jardim Lusitânia](#), parte do bairro do Paraíso e [Vila Nova Conceição](#), que possui, atualmente, o metro quadrado mais caro da cidade. No distrito vizinho, [Campo Belo](#), está localizado o [Aeroporto de Congonhas](#), o mais movimentado do [Brasil](#).

TRANSPORTE

BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR® 278-047-111 BRA CNAT: 11-111 CRECI: 130-111



SÃO PAULO (11) **9.8141.8011** (CHAT 7/7)

R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

MIAMI (786) **619.1111** (CHAT 7/7)

Instagram: @BONETTIPERITOAAVALIADORFEDERAL

METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada foi o **"MÉTODO COMPARATIVO"**, tendo sido possível verificar junto ao mercado, imóveis com as características semelhantes ao "imóvel avaliando", obedecendo as **normas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT**; optamos ainda encontrar uma média entre os imóveis referenciais, considerando que são semelhantes entre si e do próprio "imóvel avaliando", aplicando a seguir a devida e indispensável **"HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS" bem como os devidos "SANEAMENTOS" (idade aparente, padrão construtivo, área útil, área total, topografia...)**.

FONTES

A pesquisa **foi realizada baseada nos "imóveis ofertados na rua/região", através de portais imobiliários, via telefone, IN LOCO e, conversas informais com demais colegas corretores, imobiliárias e especialistas na região.**

AMOSTRAS



USA REALTOR © 278.047.111 **BRA** CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

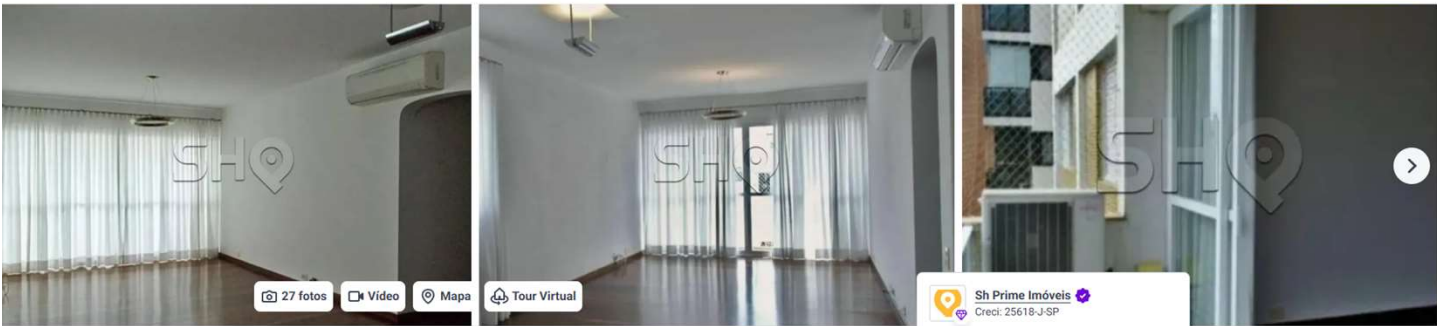


Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

AMOSTRA 1

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)



27 fotos Video Mapa Tour Virtual

Destaque

[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Sul](#) / [Indianópolis](#) / [Avenida Jacutinga](#)

Venda
R\$ 1.900.000 * Condomínio R\$ 2.589 IPTU R\$ 746

145 m² 4 quartos 4 banheiros
3 vagas 1 suíte Aceita animais

Todas as características ▾

Endereço
Avenida Jacutinga, 352 - Indianópolis, São Paulo - SP

Sh Prime Imóveis
Creci: 25618-J-SP

★ 4.3/5 (18 classificações) ⓘ
🏠 10.751 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Carlos Bonetti
carlos.bonetti@kwsp.com.br
(11) 98141-8011

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-indianopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-145m2-id-2783318627/>



11 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Apartmentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Indianópolis / Avenida Jacutinga

Venda

R\$ 970.000

Condomínio R\$ 1.320 IPTU R\$ 353

82 m² 2 quartos 2 banheiros

1 vaga Armário na cozinha Cozinha

Endereço

Avenida Jacutinga - Indianópolis, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

MIX Mix Assessoria Em Imóveis Limitada

4/5 (2 classificações)

136 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Carlos Bonetti

carlos.bonetti@kwsp.com.br

(11) 98141-8011

Olá, gostaria de ter mais informações

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-de-cozinha-indianopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-82m2-id-2800598629/>

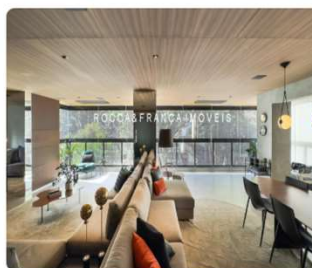
AMOSTRA 3



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



Apartamento à venda com 3 quartos, 250m²

Avenida Jacutinga, Indianópolis, São Paulo - SP — Código: APo7677

Venda: R\$ 6.990.000

IPTU: R\$ 2.500

Condomínio: R\$ 4.000

Venda

R\$ 6.990.000

Condomínio ⓘ

R\$ 4.000

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/2d23ef0e-4988-407f-ac9d-9f84ccb6528a>

SÃO PAULO (11) **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** (786) **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAAVALIADORFEDERAL



18 fotos

Vídeo

Mapa

Tour Virtual

Destaque

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Indianópolis / Rua Canário

Venda

R\$ 888.300

Condomínio
R\$ 966

IPTU
R\$ 33

67 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Aceita animais

Salão de festas

Todas as características ▾

Endereço

Rua Canário, 988 - Indianópolis, São Paulo - SP

Sh Prime Imóveis

CreCI: 25618-J-SP

★

4.3/5 (18 classificações) ⓘ

🏠

10.751 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Carlos Bonetti

carlos.bonetti@kwsp.com.br

(11) 98141-8011

Olá, gostaria de ter mais informações

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-indianopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-67m2-id-2732541015/>

AMOSTRA 5



Apartamento à venda com 3 quartos, 131m²

Rua Canário, Moema, São Paulo - SP — Código: 1743604

Venda: R\$ 1.440.000

IPTU: R\$ 713

Condomínio: R\$ 2.058

Venda

R\$ 1.440.000

Condomínio ⓘ

R\$ 2.058

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/1d239c0b-caa5-414e-bd40-2ac91b492ab2>

AMOSTRA 6



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

Home > venda > SP > São Paulo > Indianópolis > Apartamento > Apartamento à venda com 2 quartos, 83m²

[Compartilhar](#) [Salvar](#)



<https://www.buskaza.com.br/imoveis/00aa36bc-bff5-4d0b-9bf8-5b6fa5859e7d>



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

FONTES DE PESQUISAS & ANÁLISES



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia

Sites do Secovi-SP

Selecione...

Condomínios

Notícias

Pesquisas e Índices

Legislação

Serviços

Associados

Buscar

Entrar

Notícias

Pesquisas e Índices

Indicadores

Ações Locatícias

Manual Grapohab

Ver mais...

Núcleo Legislativo

Legislação

Projetos de Lei

Sistema NEL

Noticias Legislativas

Posto de Serviços

Câmara de Mediação

Certificado Digital

Prefeitura

Receita Federal

Receita Previdenciária

Indicadores do Mercado

Indicadores

CUB-SP

2015

Ano: 2016

Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total	
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total
JAN	1.232,14
FEV	1.232,70
MAR	1.232,86
ABR	1.234,38
MAI	1.234,67
JUN	1.276,68
JUL	1.292,18
AGO	1.292,27
SET	1.295,08

CUB

fonte: **SINDUSCON**



FONTES UTILIZADAS

BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111

na fins do aprendizado neste curso, vamos utilizar o **MÉTODO DO VALOR DECRESCENTE**, cujos coeficientes podem ser resumidos na tabela abaixo:

TABELA pronta

RAZÃO	1,5%	2,0%	2,5%	4,0%
IDADE APAR.	Resid. prolet. rúst./média	Resid. Sup/luxo	Apartº/ gal. pto escritório	Barraços
5 ANOS	0.927	0.904	0.881	0.815
10	0.860	0.818	0.776	0.700
15	0.798	0.738	0.683	0.542
20	0.739	0.667	0.602	0.442
25	0.686	0.604	0.530	0.360
30	0.635	0.545	0.468	0.294
40	0.535	0.445	0.362	0.195
50	0.435	0.364	0.280	
60	0.335	0.295		

Horizontalis

DEPRECIAÇÃO

**Método do VALOR
DECRESCENTE**

$$VC = AC \times CUB \times c \times KD$$

FONTES UTILIZADAS



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111

c. **Fator de Topografia (Topo):**
(Conforme recomendado pela Norma IBAPE/2)

• Terreno plano (situação paradigmática)	1,00
• Declive até 5%	0,95
• Declive de 5% a 10%	0,90
• Declive de 10% a 20%	0,80
• Declive > 20%	0,70
• Aclive até 10%	0,95
• Aclive até 20%	0,90
• Aclive > 20%	0,85
• Abaixo nível rua até 1,00 m	1,00
• Abaixo nível rua de 1,00 a 2,50 m	0,90
• Abaixo nível rua de 2,50 a 4,00 m	0,80
• Abaixo nível rua de 4,00 a 6,00 m	0,70
• Abaixo nível rua de 6,00 a 8,00 m	0,60
• Abaixo nível rua de 8,00 a 10,00 m	0,50

 **IBAPE NACIONAL**
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia

TOPOGRAFIA

fonte: IBAPE



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

SANEAMENTO DE AMOSTRAS

em relação ao imóvel avaliando

ABREVIATÖES

ÍNDICE FISCAL = de cada região/rua

CUB = Custo Construção

AMOSTRAS = 8 (incluindo telefone das imobiliárias e links)

AU = Área Útil

AT = Área Total

TOPOGRAFIA = Plano, Aclive, Declive...(e %)

TAB = fator correção

PADRÃO EDIFICAÇÃO = Médio, Superior, Fino e Luxo

IDADE APARENTE (interior) = 5 a 50 anos

COMERCIAL = Valor especulado (se vendido = 1,0)

ACLIVE = ACL

DECLIVE = DECL

PADRÃO SUPERIOR, FINO, LUXO = SUP, FINO, LUXO



ANÁLISE DE AMOSTRAS E SANEAMENTO

BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111

PRÉDIO		EDIFICAÇÃO										COMERCIAL		
VARIÁVEIS		IND FISCAL	GAR	R\$ GAR	PAV	TAB	EDIFICAÇÃO	TAB	AU	IDADE Anos	TAB	R\$ OFERTA	COND NEGÓCIO	TAB
CUB		R\$ 2.039,53												
IND FISCAL "AVALIANDO"		1,000	5	R\$ 50.000,00	14	1,07	LUXO	3,49	152	20	0,448			
AMOSTRA 1		x	1,000	6	R\$ 50.000,00	10	1,07	FINO	3,07	145	15	0,468	R\$ 1.900.000,00	OFERTA 0,8
FH = Fpav x Fpad x kd		1,67												
Fpav x Fpad x Kd		1,54												
FH (Fat Homog)		1,09												
FT		1,000												
q1 = [(VO x FO) + GAR]	x FH	R\$ 1.520.000,00	R\$ 0,00	GAR										
AU		145,00												
	q1	R\$ 11.422,50												
AMOSTRA 2		x	1,000	6	R\$ 50.000,00	8	1,07	SUP	2,41	82	20	0,468	R\$ 970.000,00	OFERTA 0,8
FH = Fpav x Fpad x kd		1,67												
Fpav x Fpad x Kd		1,21												
FH (Fat Homog)		1,39												
FT		0,000												
q1 = [(VO x FO) + GAR]	x FH	R\$ 776.000,00	R\$ 0,00	GAR										
AU		82,00												
	q1	R\$ 13.118,63												
AMOSTRA 3		x	1,000	6	R\$ 50.000,00	4	1,07	FINO	3,07	250	15	0,468	R\$ 6.990.000,00	OFERTA 0,8
FH = Fpav x Fpad x kd		1,67												
Fpav x Fpad x Kd		1,54												
FH (Fat Homog)		1,09												
FT		0,000												
q1 = [(VO x FO) + GAR]	x FH	R\$ 5.592.000,00	R\$ 0,00	GAR										
AU		250,00												
	q1	R\$ 24.341,45												

SÃO PAULO (11) 9.8141.8011 (CHAT 7/7)

MIAMI (786) 619.1111 (CHAT 7/7)

R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL



ANÁLISE DE AMOSTRAS E SANEAMENTO

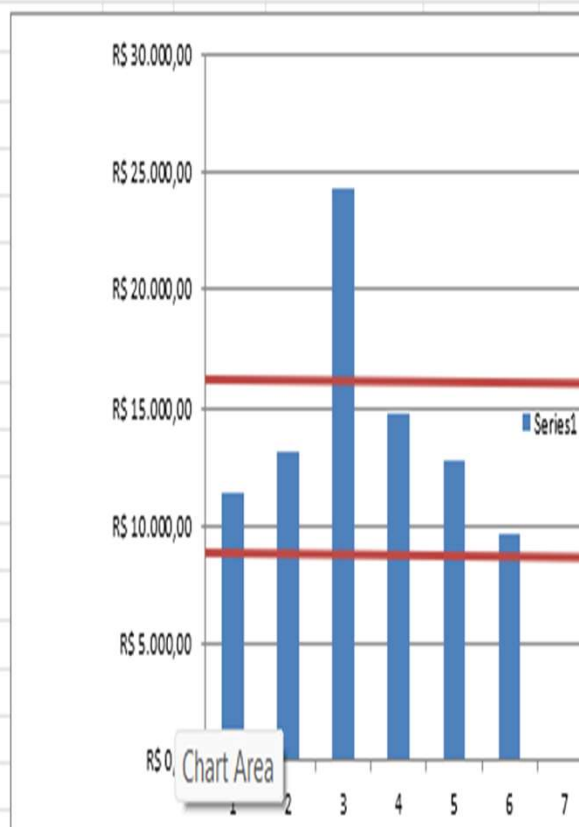
BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111

SANEAMENTO

TOTAL AMOSTRAS	R\$ 86.045,04	
# DE AMOSTRAS	6	
MÉDIA AMOSTRAS	R\$ 14.340,84	
SANEAMENTO (1) ALTO	R\$ 18.643,09	ABNT
SANEAMENTO (1) BAIXO	R\$ 10.038,59	ABNT
AMOSTRA 1	R\$ 11.422,50	s
A2	R\$ 13.118,63	s
A3	R\$ 24.341,45	s
A4	R\$ 14.703,32	s
A5	R\$ 12.809,34	s
A6	R\$ 9.649,81	s
SANEAMENTO (2)	R\$ 61.703,60	5
QU	R\$ 12.340,72	
AVALIANDO AU		
AU	152	
q MED	R\$ 12.340,72	
VALOR AVALIANDO	R\$ 1.875.789,36	





BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

REFERÊNCIAS

REFERÊNCIAS PROFISSIONAIS



Dr. Ives Gandra Martins

Sócio Fundador – GANDRA MARTINS Advocacia
3085.4544

Sr. José Augusto Viana

Presidente – CRECI/São Paulo
3886.4900

Sr. Alexandre Tirelli

Presidente – Sindicato dos Corretores de São Paulo
3889.5899

Dr. Gilberto Morelli de Andrade

Sócio Advogado
9.9221.9299

Dra. Alessandra Fachada

Proprietária de Imóveis e Advogada (arbitragem)
9.9981.7908

Sr. André Lima Sampaio

CEO – Lima Sampaio Construtora
9.8405.9888

Sr. Ricardo Lapoian

Corretor de Imóveis – LOPES Imóvel A
9.9222.6400

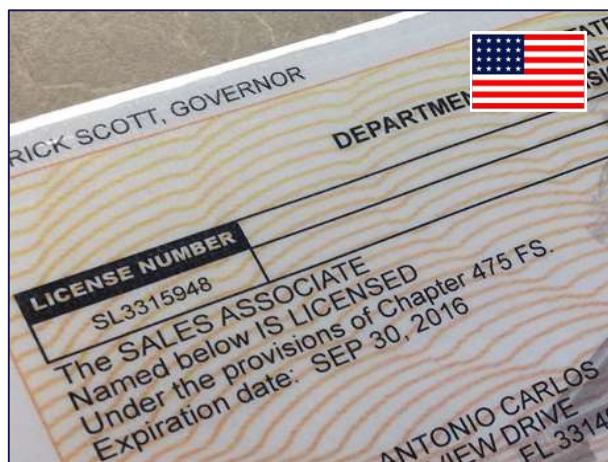
Sra. Olga Cunha Bueno Ferreira

Proprietária de Imóveis
9.9930.8618

Sr. Luiz Phelipe Zogbi

Proprietário de Imóveis
9.8758.0070

CREDENCIAIS PROFISSIONAIS



Licensed REALTOR® Flórida (USA)
Broker Price Opinion Specialist



Perito Avaliador (Judicial e Assistente)



Graduado Consultor Imobiliário

**CREDENCIAIS
PROFISSIONAIS**



**PERITO AVALIADOR FEDERAL
Judiciário e Assistente**

CURRÍCULO PROFISSIONAL



LINHA DIRETA
24/7

Carlos Bonetti
bonettiparcerias@gmail.com

SÃO PAULO

Wapp: (11) **9 8141 8011**

MIAMI

Cel: (786) **619 1111**



SOTHEBY´s REALTY (Brasil)
Diretor de Novos Negócios (2008)



GRUPO J. MACÊDO AUTOS
Diretor de Novos Negócios (1992 – 1995)

AUTOMOBILISMO



INDY CAR
Test Driver – Genoa Racing (1993)



INDY LIGHTS
Rookie of The Year (1992)



FÓRMULA FORD
Recordista Brasileiro
Interlagos, Jacarepaguá e Curitiba



FÓRMULA KART
Campeão Brasileiro e Paulista (1986)

FORMAÇÃO



GOLD COAST SCHOOLS (USA)
Graduação
Consultoria Imobiliária



UNISCIESP
Peritagem e Consultoria Imobiliária



BOSTON UNIVERSITY
Inglês



FAAP
Propaganda e Marketing



Colégio Santo Américo
Ensino Médio e Fundamental



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

CONCLUSÕES

em relação ao imóvel avaliando

CONCLUSÕES

Considerando os resultados de nossas **pesquisas produzidas "IN LOCO", "ONLINE" e "TELEFÔNICAS"**, bem como em conversas com diversos colegas **do mercado** e, analisando as **"áreas informadas no documento"**, bem como diversos fatores como pavimento, idade aparente, padrão construtivo, localização e outras variáveis, comparando-se às **diversas outras amostras e ofertas atualmente em comercialização** (eliminando ofertas sub/super avaliadas, segundo normas ABNT), **constato que o valor de mercado deste imóvel é:**

R\$ 1.875.789,36
(de acordo com as normas técnicas COFECI CNAI)

Relembramos também que o preço é regido pelo "soberano mercado" e da vontade e necessidade entre as partes; situações "além do controle do vendedor/investidor" podem afetar os valores de comercialização.

Atenciosamente,

ANTONIO CARLOS FERREIRA BONETTI

Broker REALTOR®, ABR®, SFR®, BPOS, ANBIMA CPA-20

Especialista em Ativos Financeiros e Imobiliários

Perito Avaliador Imobiliário Federal

Brasil

CNAI 11.111 - CRECI 28.811 J

EUA

GLOBAL REAL ESTATE ADVISOR

Licensed USA NAR FLORIDA Broker EALTOR ® 278.047.111

BROKER PRICE OPINION SPECIALIST (BPO)