

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

1 SOLICITANTE

“ANTÔNIO NOGUEIRA DE AZEVEDO”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



3 LOCALIZAÇÃO

**Rua Padre Guido Del Toro, 617 - Chácara Inglesa
São Paulo - SP - CEP 05142-120**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

4 OBJETIVO

Por solicitação de Antônio Nogueira de Azevedo, portador do documento de identidade RG nº 16.086, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.756.518-68, residente e domiciliado na Rua Professor Oliveira de Sousa, 413, Vila Cavaton, São Paulo, SP, CEP 02962-090, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração, para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - “PTAM”

PTAM MRSX315016091 - 10/2020

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e / ou locação imobiliária. Atende ainda as 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 que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 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

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

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

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – Valor da locação

A.T.C – Área Total construída

A.T.T – Área Total do Terreno

AT – Área do terreno

C.M² – Custo por metro quadrado

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

V.M – Valor médio

TG – Total Geral

MG – Média geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R.F.D – Resultado do fator de depreciação

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “METODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real do imóvel localizado na Rua Padre Guido Del Toro, 617, Chácara Inglesa, São Paulo, SP, CEP 05142-120.

9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

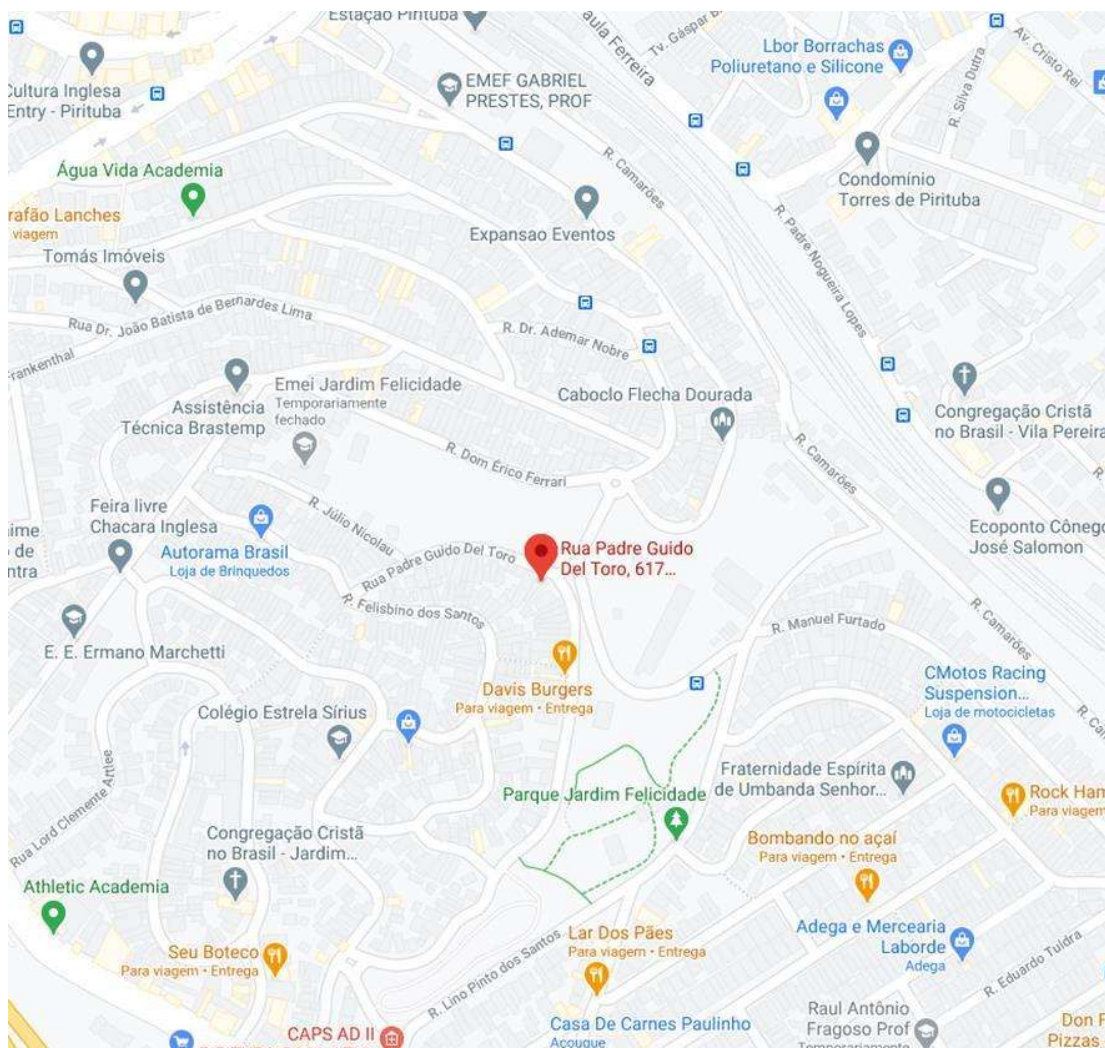
10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IPTU nº 078.364.0051-4	
Testada: 5,00 m	
Área do terreno: 143,00 m ²	
Área construída: 190,00 m ²	
Área ocupada pela construção: 95,00 m ²	
Padrão de construção: 1-C	Uso: residência
Ano da construção corrigido: 1990	

Matrícula nº 55.980	
16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
Livro 2 Ficha 1	
Registro anterior: 55.978 - do mesmo Cartório	
Lote 12 Quadra 0 do Jardim Felicidade	
Área do terreno: 142,50 m ²	
Frente: 5,00 m	
Profundidade: 33,75 m do lado direito - 35,00 m do lado esquerdo	
Fundos: 3,85 m	

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

11 MAPA DA REGIÃO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.

12 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS - VALOR REAL EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

$$IA = \frac{(\text{valores referenciais (01 a 08)}) \times (m^2 IA)}{08}$$

13 GRÁFICO DE VENDA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

14 TABELA DE CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS				Rua Padre Guido Del Toro, 617, Chácara Inglesa São Paulo - SP - CEP 05142-120			
TIPO	ÁREA CONSTRUÍDA m²	VALOR VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE (11)	VALOR MÉDIO DE VENDA m²
R1	183	R\$ 870.000,00	SO0116	Remax Agility	30438-J	2640-6740	R\$ 4.754,10
R2	108	R\$ 510.000,00	PJF11	Celma Souza	100727-F	97547-1739	R\$ 4.722,22
R3	105	R\$ 489.000,00	1305	Foccus Imóveis	03654-F	94791-5601	R\$ 4.657,14
R4	183	R\$ 880.000,00	SO2797	Arthur da A Antunes	12652-J	94732-0395	R\$ 4.808,74
R5	270	R\$ 850.000,00	574	Santos Braga Imóveis	131167-F	3569-9933	R\$ 3.148,15
R6	110	R\$ 583.000,00	SO2081	Arthur da A Antunes	12652-J	94732-0395	R\$ 5.300,00
R7	290	R\$ 1.000.000,00	SO0920	Gil & Lopes	29067-J	3904-4066	R\$ 3.448,28
R8	102	R\$ 700.000,00	SO0108	Contente Imóveis	19251-J	3589-7300	R\$ 6.862,75
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 37.701,38
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 4.712,67
IA		AC					
		190					
		m²	Valor	TEMPO	Depreciação	Valor	VALOR FINAL
		AC	Apurado	CONSTRUÇÃO	por Tempo	%	C/ DEPRECIACÃO
			VGW	IAC	R\$		R\$
		190	R\$ 895.407,30	05 anos	R\$ 59.186,42	6,61	R\$ 836.220,88
		190	R\$ 895.407,30	10 anos	R\$ 79.422,63	8,87	R\$ 815.984,67
		190	R\$ 895.407,30	20 anos	R\$ 135.206,50	15,1	R\$ 760.200,80
		190	R\$ 895.407,30	25 anos	R\$ 167.530,71	18,71	R\$ 727.876,59
		190	R\$ 895.407,30	30 anos	R\$ 199.944,45	22,33	R\$ 695.462,85
		190	R\$ 895.407,30	40 anos	R\$ 276.054,07	30,83	R\$ 619.353,23

Vida Útil (estimativa) 780 / mês
 Vida Útil Aparente 360 / mês
 Vida Útil Real 360 / mês
 Vida Útil Remanescente (estimativa) 420 / mês

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUIMOS** que:

O valor real do imóvel avaliando representa, nesta data, a importância de **R\$ R\$ 695.462,85 (SEISCENTOS E NOVENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS).**

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

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

16 IPTU 078.364.0051-4



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
078.364.0051-4	2020	01	01/01/2020

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R PADRE GUIDO DEL TORO, 617
CEP 05142-120
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PADRE GUIDO DEL TORO, 617
CEP 05142-120

Contribuinte(s):
CPF 175.147.498-45 MARIA JOSE DOS SANTOS

Mensagens:
DECLARAÇÃO ACEITA - LEI 11614/94 E IN. SF/SUREM 14/09
DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART. 7.
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 143
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 143
Testada (m): 5,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 190
Área ocupada pela construção (m²): 95
Ano da construção corrigido: 1990
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 190	CONSTRUÇÃO 1.368,00	OBSOLESC 0,7000	CONSTRUÇÃO 181.944,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 143	TERRENO 920,00	PROFUND 1,0000	TERR INCORPORADO 131.560,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND TIPO TERR	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
307.008,00	0,010	-593,00	2.477,08	0,500000	-208,34	1.030,20	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

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
1.030,20	0,00	0,00	1.030,20	24/02/2020

Data de Emissão: 29/10/2020
Número do Documento: 1.2020.003052491-6
Solicitante: MAURICIO RODRIGUES DA SILVA (CPF 106.632.718-19)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 27/01/2021, em www.prefeitura.sp.gov.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020
Cadastro do Imóvel: 078.364.0051-4	
Local do Imóvel: R PADRE GUIDO DEL TORO, 617 CEP 05142-120 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: R PADRE GUIDO DEL TORO, 617 CEP 05142-120	
Contribuinte(s): CPF 175.147.498-45 MARIA JOSE DOS SANTOS	
Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	143
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	143
Testada (m):	5,00
Fração ideal:	1,0000
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	190
Área ocupada pela construção (m²):	95
Ano da construção corrigido:	1990
Padrão da construção:	1-C
Uso:	residência
Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	920,00
- da construção:	1.368,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	131.560,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	181.944,00
Base de cálculo do IPTU:	313.504,00
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/10/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/	
Data de Emissão: 08/07/2020 Número do Documento: 2.2020.001625612-3 Solicitante: EUNICE SOUZA AUGUSTO EDEN (CPF 640.819.588-15)	

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

18 MATRÍCULA Nº 55.980

16°RI 00000000

fls. 234

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
55.980

ficha
1

São Paulo, 14 de maio de 1.984

IMÓVEL:- UM TERRENO, à Rua Padre Guido Del Toro, parte do --
lote 12 da quadra 0 do Jardim Felicidade, 31º subdistrito --
Pirituba, medindo 5,00m de frente para a citada rua, lado --
par, contados a partir de 73,50m da esquina formada por esta
rua com a Viela nº 1, lado esquerdo de quem desta entra na --
quela, por 33,75m da frente aos fundos pelo lado direito de/
quem da rua olha para o terreno, confrontando com o remanes-
cente do lote 12, 35,00m pelo lado esquerdo, confrontando --
com o lote 13, e 3,85m nos fundos, confrontando com parte do
lote 21, encerrando a área de mais ou menos 142,50m2.
PROPRIETÁRIOS:- LAZARO FERREIRA DOS SANTOS, operário, RG nº-
3.970.434-SP e sua mulher BERENICE SIMÕES DOS SANTOS, do lar
RG nº 10.502.923-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob nº --
230.172.528-68, domiciliados nesta Capital.
CONTRIBUINTE:- 078.364.0012-3 (maior área)
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 55.978, deste.
O OFICIAL, *Luiz Carlos da Silva*

R-1/ 55.980 - Por escritura de divisão datada de 18 de -
abril de 1984, livro 224- fls. 54 das notas do 1º Tabelião /
da Comarca de Osasco, deste Estado, o imóvel foi transmitido
a MARIA JOSE DOS SANTOS, do lar, RG nº 11.731.078-SP e seu
marido PEDRO GOMES DOS SANTOS, operário, RG nº 3.970.433-SP,
brasileiros, inscritos no CPF sob nº 495.109.918-72, casados
sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, -
domiciliados nesta Capital, pelo valor de \$691.000,00.- Va-
lor venal do terreno \$1.381.344,00 (maior área).- São Paulo,
14 de maio de 1984.- O escrevente autorizado, - - - - -
Bernardo M

Prenotação: 513916 de 21/05/2018

AV-2/55.980.- De conformidade com a Certidão datada de 18 de maio de
2.018, extraída dos autos da Ação de EXECUÇÃO CIVIL- PROCESSO
SOB Nº. 00159415220088260020, movida por ANTONIO NOGUEIRA
DE AZEVEDO, inscrito no CPF/MF sob nº. 054.756.518-68, contra os
proprietários PEDRO GOMES DOS SANTOS, brasileiro, operário, RG.
nº. 3.970.433-SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 495.109.918-72, e sua
mulher MARIA JOSÉ DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG. nº.
11.731.078-SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 175.147.498-45, residentes e
domiciliados nesta Capital, produzida eletronicamente, conforme
disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009
(CONTINUA NO VERSO)

Mod. 01 - 10.000 - 7-83

to é cópia do original, assinado digitalmente por MARLI MUNHOZ, liberado nos autos em 27/09/2018 às 11:34.
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015941-52.2008.8.26.0020 e código 14C0120.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

16°RI 00000000

fls. 235

matrícula 55.980	ficha 1 verso		
----------------------------	---	--	--

da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida e assinada pela Escrivã/Diretora: VALESCA BACIEGA, do Ofício Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de R\$104.064,69.- Figurando como **FIEL DEPOSITÁRIO**: PEDRO GOMES DOS SANTOS, já qualificado.- São Paulo, 05 de junho de 2.018.- **ESCREVENTE SUBSTITUTO** (Dora Maria de Oliveira Penna).

CERTIFICA FINALMENTE QUE até 05 de Junho de 2018, nada mais consta, além do que já foi relatado na presente certidão, expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 agosto de 2004 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

São Paulo, 05 de Junho de 2018

Daniela Martins
Escrivente Autorizada

31º SUBDISTRITO PIRITUBA		16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 20 de maio de 1944 até a data atual, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.		Emolumentos R\$ Isento	
		Estado R\$ Isento	
		Aposentadoria R\$ Isento	
		Registro Civil R\$ Isento	
		Trib. de Justiça R\$ Isento	
		Min. Público R\$ Isento	
		Imp. s/serviços R\$ Isento	
		Total R\$ Isento	
		Guia 102 / 2018	

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CAP.XIV, 12, D).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLI MUNHOZ, liberado nos autos em 21/09/2018 às 11:34. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015941-52.2008.8.26.0020 e código 14C0120.

Pág. 00002 / 00002

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

19 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 16 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 29 de Outubro de 2020.

Atenciosamente



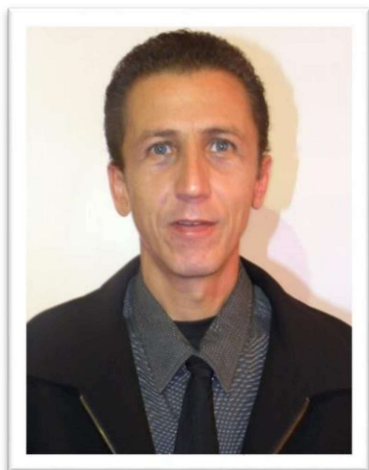
Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

20 CURRÍCULO DO AVALIADOR

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA



Brasileiro - Casado - 49 anos
Rua Altena, 194 - Jardim Catarina
São Paulo - CEP 03910-030
Contato: (11) 3422-3458 / 99733-6810
E-mail: mauriciorsx@creci.org.br
CNAI 016091
Corretor de imóveis - CRECI-SP 112341

Cursando Direito na Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Nomeação como Membro Voluntário para perícias de avaliação mercadológica perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes - 12/12/2016.

Formação para Perito Judicial regulamentado pelo CRECI-SP.



Claro Fixo: (11) 3422-3458

Vivo / WhatsApp: (11) 99733-6810

negócios imobiliários

CRECI 112341 CNAI 016091

Contrato Avaliação de Imóvel

CONTRATANTE:

Antônio Nogueira de Azevedo, inscrito no CPF/MF sob nº 054.756.518-68, RG nº 2.416.086, residente e domiciliado à Rua Professor Oliveira de Sousa, 413, Vila Cavaton, SP, CEP 02962-090.

CONTRATADO:

MRSX Empreendimentos e Assessoria Imobiliária Eireli – ME, cadastrada no CNPJ sob nº 28.666.235/0001-36 e Mauricio Rodrigues da Silva - Consultor Imobiliário, registrado no CRECI-SP, sob o nº 112341-F e Perito Judicial - CNAI sob o nº 016091, com sede na Rua Âltena, 196 - Jardim Catarina - CEP 03910-030, São Paulo - SP.

IMÓVEL A SER AVALIADO:

Rua Padre Guido Del Toro nº 617, Chácara Inglesa, SP, CEP 05142-120.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor REAL de Venda.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o CONTRATANTE contrata o serviço do CONTRATADO, para avaliar o imóvel acima descrito, nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O CONTRATADO compromete-se elaborar o laudo - PTAM Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo para entrega do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de até 07 dias.

CLÁUSULA TERCEIRA: Os honorários para os serviços de avaliação serão de R\$1.100,00 (Um mil e cem Reais) que serão pagos pelo CONTRATANTE ao CONTRATADO, nas seguintes condições: 50% R\$ 550,00 (Quinhentos e cinquenta reais) na assinatura do contrato e os 50% restantes, imediatamente no ato da entrega do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, através de depósito bancário BANCO ITAÚ – AG. 7451 – C/C 14.134-0 – MRSX Empreendimentos e Assessoria Imobiliária Eireli – ME, CNPJ 28.666.235/0001-36.



Claro Fixo: (11) 3422-3458

Vivo / WhatsApp: (11) 99733-6810

negócios imobiliários

CRECI 112341

CNAI 016091

Fica eleito o foro desta capital para dirimir quaisquer dúvidas provenientes do presente contrato. E assim, justos e contratados, assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma.

São Paulo, 27 de outubro de 2020.

CONTRATANTE:

Antônio Nogueira de Azevedo CPF 054.756.518-68
(por seu Advogado)
Fabio Henrique Augusto Eden
OAB/SP 206.709

CONTRATADO:

MRSX Empreendimentos e Assessoria Imobiliária Eireli – ME
CNPJ 28.666.235/0001-36

MAURICIO RODRIGUES DA SILVA
CPF 106.632.718-19
CRECI-SP 112341-F / PERITO JUDICIAL - CNAI 016091

*RESOLUÇÃO COFECI 1.066 / 2007 "Dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária e dá outras providências".

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS



PARECER

TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei n.º 6530/78

RESOLUÇÃO 1066 DE 2007 (INCLUI ATO NORMATIVO Nº 001/2011 – Parágrafo Único)

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS - ABNT – NBR nº 14653-2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 03 de novembro de 2020.

Solicitante: ANTÔNIO NOGUEIRA DE AZEVEDO, com CPF/MF sob nº 054.756.518-68, domiciliado na Rua Professor Oliveira de Sousa, nº 413, Vila Cavaton, São Paulo, SP. CEP. 02962-090.

RESUMO

Valores apurados do m² = **Bruto** R\$ 4.275,14 - **Líquido** = 3.929,28

Valor de venda apurado do imóvel na condição atual – R\$ 746.562,00

Data da apuração – 31-10-2020.

Perito Avaliador – CARLOS ROBERTO BERTI – CNAI Nº 29939

IMÓVEL AVALIANDO:

Rua Padre Guido Del Toro, nº 617 – Ch. Inglesa – São Paulo – SP
Fotos Fachada e Entorno do Imóvel

Fachada



A Esquerda do Imóvel



A Direita do Imóvel



Em frente ao imóvel



Lateral e praça em frente



Reparos detectados



Cadastro Imobiliário – IPTU - PMSP – 2020



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
078.364.0051-4	2020	01	01/01/2020

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R PADRE GUIDO DEL TORO, 617

CEP 05142-120

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PADRE GUIDO DEL TORO, 617

CEP 05142-120

Contribuinte(s):

CPF 175.147.498-45

MARIA JOSE DOS SANTOS

Mensagens:

DECLARAÇÃO ACEITA - LEI 11614/94 E IN. SF/SUREM 14/09

DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART. 7.

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 143
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 143
 Testada (m): 5,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 190
 Área ocupada pela construção (m²): 95
 Ano da construção corrigido: 1990
 Padrão da construção: 1-C
 Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 190	X 1.368,00	X 0,7000	= 181.944,00	X 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP. 143	X 920,00	X 1,0000	= 131.560,00	X 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP.	X	X	= TERR. NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
307.008,00	X 0,010	+ -593,00	= 2.477,08	X 0,500000	+ -208,34	= 1.030,20	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CÉDULO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.030,20	- 0,00	+ 0,00	= 1.030,20	24/02/2020

Data de Emissão:

19/10/2020

Número do Documento:

1.2020.002941827-1

Solicitante:

CARLOS ROBERTO BERTI (CPF 035.764.498-09)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 17/01/2021, em www.prefeitura.sp.gov.br

Valor Venal de Referência - PMSP – 2020

27/10/2020

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

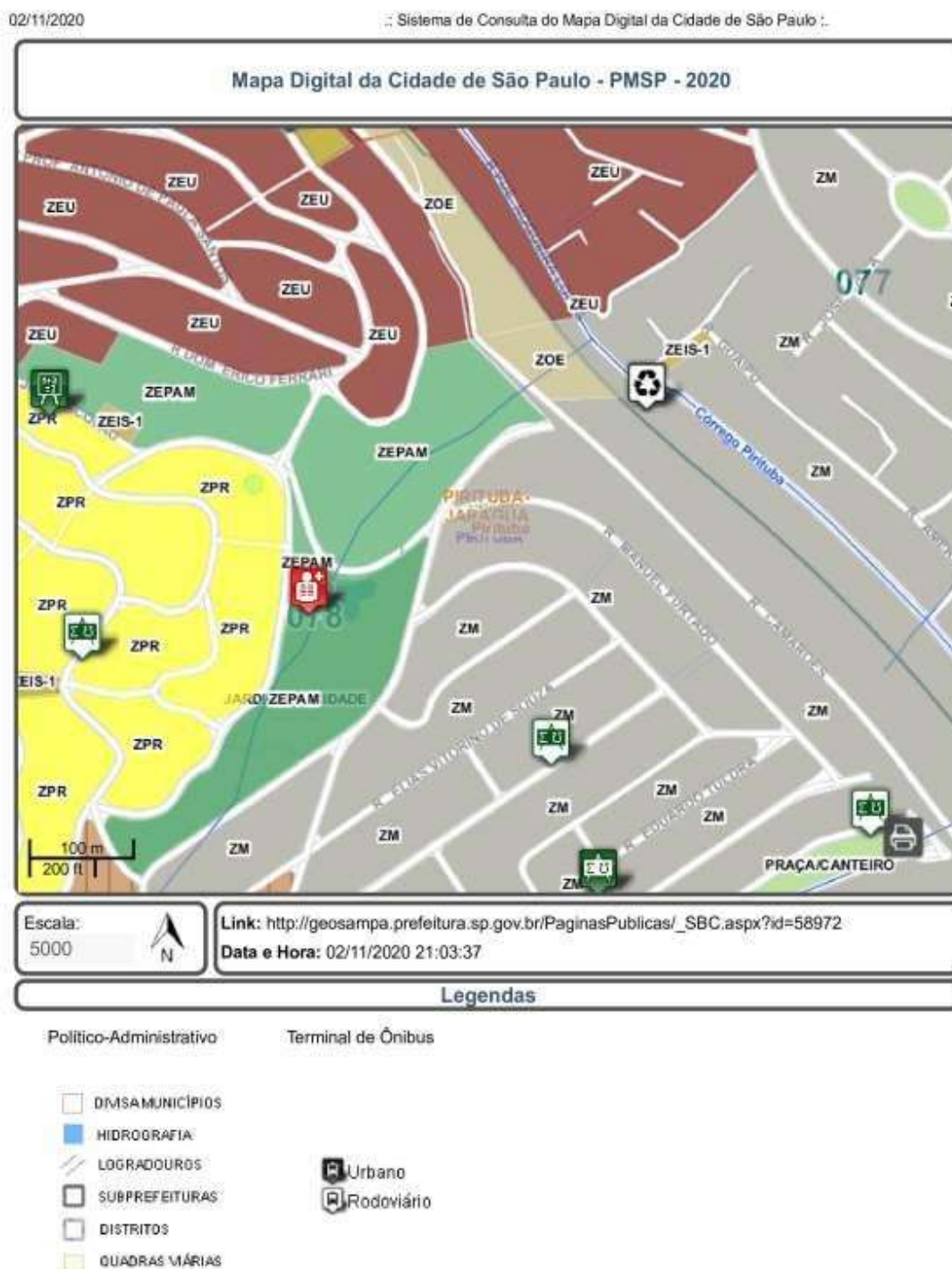


Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	078	364	0051	4	*	?	Data	27/10/2020
--	-----	-----	------	---	---	---	------	------------

SQL	Valor	Endereço
078.364.0051.4	469.610,00 R	PDE GUIDO DEL TORO, 00617.05142-120

MAPA DIGITAL REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – PMSP – 2020

MAPA DIGITAL REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – PMSP – 2020

02/11/2020 Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

Perímetros das Zonas (1)

QUALIFICAÇÃO	TRANSFORMAÇÃO	Municípios do Estado de São Paulo	Distrito	Subprefeituras
ZCs	ZEU	Rede cicloviária	Trem Metropolitano - Estação	Zona Origem-Destino
ZC	ZEU	Favela - Habitasampa	Cortiço - Habitasampa	Alagamento
ZCa	ZEUa	Risco de Deslizamento	Deslizamento	Inundação
ZC-ZEIS	ZEUP	Dutos	Parques Municipais Urbanos e Lineares	Drenagem
ZCOR	ZEUP	Área Inundável	Setor	Ensino Fundamental e Médio
ZCOR-1	ZEUPa	Educação Infantil	Rede Privada	Ensino técnico público
ZCOR-2	ZEM	UBS/Posto/Centro de Saúde	Bombeiros	Polícia Civil
ZCOR-3	ZEM	Polícia Militar	Guarda Civil Metropolitana	Ecoponto
ZCORa	ZEMP	Shopping Center		
ZM	PRESERVAÇÃO			
ZM	ZPR			
ZMa	ZPR			
ZMIS	ZER			
ZMISa	ZER-1			
ZEIS	ZER-2			
ZEIS-1	ZERa			
ZEIS-2	ZPDS			
ZEIS-3	ZPDS			
ZEIS-4	ZPDSr			
ZEIS-5	ZEPAM			
ZDE	ZEPAM			
ZDE-1	ZEP			
ZDE-2	ZEP			
ZPI	ZOE			
ZPI-1	ZOE			
ZPI-2				
CLUBES	PRACASECANTEIROS			
AC-1	Praça/Canteiro			
AC-2				

1 - Matrícula Imóvel Nº 55.980 – do 16º C.R.I. de São Paulo - SP.LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

55.980

ficha

1

São Paulo, 14 de maio de 1.984

IMÓVEL:- UM TERRENO, à Rua Padre Guido Del Toro, parte do --
lote 12 da quadra 0 do Jardim Felicidade, 31º subdistrito --
Pirituba, medindo 5,00m de frente para a citada rua, lado --
par, contados a partir de 73,50m da esquina formada por esta
rua com a Viela nº 1, lado esquerdo de quem desta entra na --
quela, por 33,75m da frente aos fundos pelo lado direito de/
quem da rua olha para o terreno, confrontando com o remane-
cente do lote 12, 35,00m pelo lado esquerdo, confrontando --
com o lote 13, e 3,85m nos fundos, confrontando com parte do
lote 21, encerrando a área de mais ou menos 142,50m2.
PROPRIETÁRIOS:- LAZARO FERREIRA DOS SANTOS, operário, RG nº-
3.970.434-SP e sua mulher BERENICE SIMÕES DOS SANTOS, do lar
RG nº 10.502.923-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob nº --
230.172.528-68, domiciliados nesta Capital.
CONTRIBUINTE:- 078.364.0012-3 (maior área)
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 55.978, deste.
O OFICIAL, *Caranda Tenente de Leg.*

R-1/ 55.980 - Por escritura de divisão datada de 18 de -
abril de 1984, livro 224- fls. 54 das notas do 1º Tabelião /
da Comarca de Osasco, deste Estado, o imóvel foi transmitido
a MARIA JOSE DOS SANTOS, do lar, RG nº 11.731.078-SP e seu -
marido PEDRO GOMES DOS SANTOS, operário, RG nº 3.970.433-SP,
brasileiros, inscritos no CPF sob nº 495.109.918-72, casados
sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, -
domiciliados nesta Capital, pelo valor de \$691.000,00.- Va-
lor venal do terreno \$1.381.344,00 (maior área).- São Paulo,
14 de maio de 1984.- O escrevente autorizado, - - - - -

Prenotação: 513916 de 21/05/2018

AV-2/55.980.- De conformidade com a Certidão datada de 18 de maio de
2.018, extraída dos autos da Ação de EXECUÇÃO CIVIL- PROCESSO
SOB Nº. 00159415220088260020, movida por ANTONIO NOGUEIRA
DE AZEVEDO, inscrito no CPF/MF sob nº. 054.756.518-68, contra os
proprietários PEDRO GOMES DOS SANTOS, brasileiro, operário, RG.
nº. 3.970.433-SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 495.109.918-72, e sua
mulher MARIA JOSÉ DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG. nº.
11.731.078-SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 175.147.498-45, residentes e
domiciliados nesta Capital, produzida eletronicamente, conforme
disposto no parágrafo 6º. do artigo 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009

(CONTINUA NO VERSO)

Mod. 01 - 10.000 - 7-83

2 - Matrícula Imóvel Nº 55.980 – do 16º C.R.I. de São Paulo - SP.

matrícula **55.980** ficha **1**
verso

da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida e assinada pela Escrivã/Diretora: VALESCA BACIEGA, do Ofício Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de R\$104.064,69.- Figurando como **FIEL DEPOSITÁRIO**: PEDRO GOMES DOS SANTOS, já qualificado.- São Paulo, 05 de junho de 2.018.- ESCRIVENTE SUBSTITUTO *[assinatura]* (Dora Maria de Oliveira Penna).

ESTUDO COMPARATIVO DE IMÓVEIS COMPATÍVEIS NA REGIÃO

Considerando a documentação apresentada, faremos a avaliação do imóvel através de estudos norteado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado pelo valor do metro quadrado, segundo a NBR nº 14653-2 da ABNT.

Imóvel Residencial localizado na **Rua Padre Guido Del Toro, nº 617, Chácara Inglesa, São Paulo, SP, CEP. 05142-120**, com o zoneamento ZPR – Zona Predominantemente Residencial destinada majoritariamente ao uso residencial, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial com densidade construtiva e demográfica baixas.

Fica entre a Rua dos Camarões e a Rodovia dos Bandeirantes, em frente à Praça Tonico e Tinoco e ao lado do Parque Jardim Felicidade.

Um pequeno comércio local e uma Unidade Básica de Saúde distante 100 metros do imóvel, 2,0 Km do Tietê Plaza Shopping e a 3,5Km da Ponte do Piqueri.

AMOSTRAGEM PARA IMÓVEL AVALIANDO:

Estudos feitos por amostragens na região, com levantamento de imóveis compatíveis, são demonstrados através da planilha abaixo:

Rua Padre Guido Del Toro, nº 617 - Chácara Inglesa - Pirituba - São Paulo - SP							
Amostragem	LOCALIZAÇÃO	VALOR LOCAÇÃO	m²	VALOR	URL	Imobiliária	fone
amostra 1	Padre Guido Del Toro - Ch. Inglesa	R\$ 900.000,00	273	R\$ 3.296,70	https://url.gratis/Qtyu2X	Quinto Andar Imóveis	11-4020-1955
amostra 2	Padre Guido Del Toro - Ch. Inglesa	R\$ 870.000,00	183	R\$ 4.754,10	https://url.gratis/ZONt6	Remax Agility	11-2640-6740
amostra 3	Padre Guido Del Toro - Ch. Inglesa	R\$ 583.000,00	110	R\$ 5.300,00	https://url.gratis/dgzaP	Acacia Imobiliária	11-3834-7477
amostra 4	Dom Enrico Ferrari - 260 metros	R\$ 700.000,00	150	R\$ 4.666,67	https://url.gratis/Ds8y0	Roberto & Santos Imov	11-3975-5411
amostra 5	Na Região - Chácara Inglesa	R\$ 700.000,00	168	R\$ 4.166,67	https://url.gratis/RmDPp	Nova Shekinah Imov.	11-5181-2006
amostra 6	R. João Batista B. de Lima - 600 mts	R\$ 590.000,00	150	R\$ 3.933,33	https://url.gratis/Elbur	Nosso Teto - Pirituba	11-3904-0816
amostra 7	Rua Tatsuo Okashi - 250 metros	R\$ 1.200.000,00	268	R\$ 4.477,61	https://url.gratis/Fxkwf	Roberto & Santos Imov	11-3975-5411
amostra 8	Rua Tatsuo Okashi - 250 metros	R\$ 750.000,00	170	R\$ 4.411,76	https://url.gratis/yvEzE	F Costa Neg. imob.	11-2255-6852
Valor médio		R\$ 6.293.000,00	1472	R\$ 4.275,14			
Imóvel Avaliando - Metragem retirada do cadastro imobiliário			190,00	R\$ 812.275,82			
Fator de depreciação - Método Heidecke "D"			-8,09%	-R\$ 65.713,11	R\$ 746.562,70		
Entre Regular/Necessitando de reparos simples (observações externas)							
Valor de provável de venda / Valor líquido do m²				R\$ 746.562,70	R\$ 3.929,28		

IMÓVEIS APURADOS NA PESQUISA

<

IMÓVEIS APURADOS NA PESQUISA

	AMOSTRA Nº 5	Endereço	Na Região - Chácara Inglesa			
	Bairro	Chácara Inglesa	Cidade	São Paulo	UF	SP
	Tipo Imóvel	Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
	Área Incorporada m²		Área Construída m²	168	ANO	
	Área Privativa m²		Testada em metros linear			
	Valor real apurado R\$	R\$ 700.000,00		Valor do m²	R\$ 4.166,67	
	Valor depreciado R\$			Valor do m²		
	Fonte pesquisada	Nova Shekinah Imov.			Fone	11-5181-2006
	URL reduzido	https://url.gratis/RmDPp				
Observações:						
	AMOSTRA Nº 6	Endereço	R. João Batista B. de Lima - 600 mts			
	Bairro	Chácara Inglesa	Cidade	São Paulo	UF	SP
	Tipo Imóvel	Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
	Área Incorporada m²		Área Construída m²	150	ANO	
	Área Privativa m²		Testada em metros linear			
	Valor real apurado R\$	R\$ 590.000,00		Valor do m²	R\$ 3.933,33	
	Valor depreciado R\$			Valor do m²		
	Fonte pesquisada	Nosso Teto - Pirituba			Fone	11-3904-0816
	URL reduzido	https://url.gratis/Elbur				
Observações:						
	AMOSTRA Nº 7	Endereço	Rua Tatsuo Okashi - 250 metros			
	Bairro	Chácara Inglesa	Cidade	São Paulo	UF	SP
	Tipo Imóvel	Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
	Área Incorporada m²		Área Construída m²	268	ANO	
	Área Privativa m²		Testada em metros linear			
	Valor real apurado R\$	R\$ 1.200.000,00		Valor do m²	R\$ 4.477,61	
	Valor depreciado R\$			Valor do m²		
	Fonte pesquisada	Roberto & Santos Imov.			Fone	11-3975-5411
	URL reduzido	https://url.gratis/Fxkvwf				
Observações:						
	AMOSTRA Nº 8	Endereço	Rua Tatsuo Okashi - 250 metros			
	Bairro	Chácara Inglesa	Cidade	São Paulo	UF	SP
	Tipo Imóvel	Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
	Área Incorporada m²		Área Construída m²	170	ANO	
	Área Privativa m²		Testada em metros linear			
	Valor real apurado R\$	R\$ 750.000,00		Valor do m²	R\$ 4.411,76	
	Valor depreciado R\$			Valor do m²		
	Fonte pesquisada	F Costa Neg. imob.			Fone	11-2255-6852
	URL reduzido	https://url.gratis/yvEzE				
Observações:						

Para: ANTÔNIO NOGUEIRA DE AZEVEDO.

De acordo com vossa solicitação, apresento a conclusão do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, quanto ao valor de venda do imóvel situado à **Rua Padre Guido Del Toro, nº 617, Chácara Inglesa, São Paulo, SP, CEP. 05142-120**, descrito abaixo:

1 – IMÓVEL - Matrícula nº 55.980 registrado no 16º C.R.I. de São Paulo - SP:

Trata-se de um imóvel com a Inscrição Cadastral na Prefeitura Municipal de São Paulo, SP sob nº **078.364.0051-4** – constituído de uma **Área Incorporada de 143,00 m²**, de uma **Área Construída de 190,00 m²**, uma **Testada de 5,00 metros** e com o Ano da Construção corrigido de 1990.

IMÓVEL: UM TERRENO, à Rua Padre Guido Del Toro, parte do lote 12 da quadra O do Jardim Felicidade, 31º subdistrito-Pirituba, medindo 5,00m de frente para a citada rua, lado par, contados a partir de 73,50m da esquina formada por esta rua com a Viela nº 1, lado esquerdo de quem desta entra naquela, por 33,75m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o remanescente do lote 12, 35,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 13, e 3,85m nos fundos, confrontando com parte do lote 21, encerrando a área de mais ou menos 142,50m².

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 55.978 do 16º C.R.I. de São Paulo, SP.

CONTRIBUINTE:- 078.364.0051-4

R-1 / 55.980:- Por escritura de divisão datada de 18 de abril de 1984, livro 224 – fls. 54 das notas do 1º Tabelião da Comarca de Osasco, deste Estado, o imóvel foi transmitido a MARIA JOSÉ DOS SANTOS, do ar, RG nº 11.731.078-SP e seu marido PEDRO GOMES DOS SANTOS, operário, RG nº 3.970.433-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob nº 495.109.918-72, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 691.000,00. – Valor venal do terreno Cr\$ 381.344,00 (maior área). São Paulo, 14 de maio de 1984.

Descrição do Entorno do Imóvel:

Trata-se de um imóvel localizado na **Rua Padre Guido Del Toro, nº 617, Chácara Inglesa, São Paulo, SP, CEP. 05142-120**, com o zoneamento ZPR – Zona Predominantemente Residencial destinado majoritariamente ao uso residencial, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial com densidade construtiva e demográfica baixas.

Fica entre a Rua dos Camarões e a Rodovia dos Bandeirantes, em frente à Praça Tonico e Tinoco e ao lado do Parque Jardim Felicidade.

Um pequeno comércio local e uma Unidade Básica de Saúde distante 100 metros do imóvel, 2,0 Km do Tietê Plaza Shopping e a 3,5Km da Ponte do Piqueri.

Imóvel muito bem localizado compatível ao seu uso residencial.

Conclusão

Tomando-se por base as considerações descritas acima e ponderando a **impossibilidade da visita técnica ao interior do imóvel e a averbação da construção que não consta em sua matrícula**, suas características e os atributos obtidos, quanto ao imóvel, sua localização e seu entorno, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, **situação externas detectadas (pintura porta de aço, beiral e entrada dos fios descascando e ao fundo parede com tijolos aparentes)**, serviços públicos e privados, seu tipo, fins de utilização, sugerimos para o imóvel supracitado, o seguinte parecer:

"IMÓVEL" - Matrícula nº 55.980 com registro no 16º C.R.I de São Paulo - SP.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:

Para Venda: R\$ 746.562,00 (setecentos e quarenta e seis mil, quinhentos e sessenta e dois reais), nas condições aparentemente apuradas nesta data.

Obs. Estamos admitindo-se uma variação de até **10%** (dez por cento), para cima ou para baixo pelas condições acima da não visita técnica por falta de autorização. Esta variação em condições normais é de 5% (cinco por cento)

(Utilizado o Método Comparativo de Dados - Fontes: Fipec-Zap – Portais Imobiliários - Imóveis anunciados na região – Prefeitura Municipal de São Paulo, Valor venal de referência, Iptu e Mercado Imobiliário).

Desde já me coloco a disposição para eventuais dúvidas

Atenciosamente,



Empresa: C. R. Berti - Avaliações e Serviços

CNPJ/MF: 30.067.752/0001-30

Perito Judicial – Carlos Roberto Berti

CPF/MF – 035.764.498-09

Certificado Nº AA08-38AC-DA72-9CFB

Creci nº 150337 - CNAI nº 29939



CARLOS BERTI
PERITO JUDICIAL - AVALIADOR
CRECI - 150337

+55 11 96697-1300

crberti@creci.org.br

www.crberti.com.br

RECIBO DE PAGAMENTO

Eu **CARLOS ROBERTO BERTI**, Perito Avaliador, inscrito no **CPF/MF sob o nº 035.764.498-09**, declaro que recebi de **ANTÔNIO NOGUEIRA DE AZEVEDO**, inscrito no **CPF/MF sob o nº 054.756.518-68**, referente a serviços prestados de avaliação de um imóvel localizado no endereço abaixo descrito:

CADASTRO PMSP – IPTU Nº 078.364.0051-4.

Rua Padre Guido Del Toro, nº 617, Chácara Inglesa, São Paulo, SP, Cep. 05142-120.

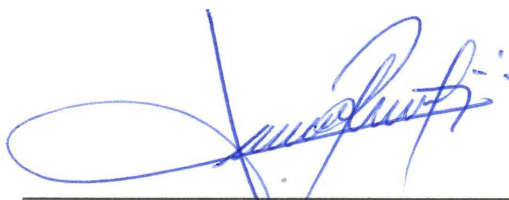
Valor acordado à vista é de:

R\$ 1.565,60

(um mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos)

E, por ser expressão da verdade, damos a mais ampla e irrevogável quitação de 100% do valor orçado.

São Paulo, 03 de novembro de 2020.



CARLOS ROBERTO BERTI
PERITO JUDICIAL
CPF. 035764498-09
CRECI Nº 150.337-F
CNAI Nº 29939

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nº. 1771.704.24

SOLICITANTE

Por solicitação de Antônio Nogueira de Azevedo, portador do documento de identidade RG nº 16.086, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.756.518-68, residente e domiciliado na Rua Professor Oliveira de Sousa, 413, Vila Cavaton, São Paulo, SP, CEP 02962-090.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua Padre Guido Del Toro, 617, Chácara Inglesa, São Paulo, SP, CEP 05142-120.

OBJETIVO

Determinar o valor real do imóvel.

METODOLOGIA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o "METODO COMPARATIVO", que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

ABNT – NBR 14653

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78). Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78. Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária. Atende ainda as 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 que regulamentam a sua forma de elaboração.

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

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

PRELIMINARES - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel devidamente cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo / SP, IPTU nº. 078.364.0051-4.

Matrícula nº. 55.980, do 16º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

FOTO DO IMÓVEL



IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
078.364.0051-4	2020	01	01/01/2020

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R PADRE GUIDO DEL TORO, 617

CEP 05142-120

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PADRE GUIDO DEL TORO, 617

CEP 05142-120

Contribuinte(s):

CPF 175.147.498-45

MARIA JOSE DOS SANTOS

Mensagens:

DECLARACAO ACEITA - LEI 11614/94 E IN. SF/SUREM 14/09

DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART. 7.

LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 143
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 143
 Testada (m): 5,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 190
 Área ocupada pela construção (m²): 95
 Ano da construção corrigido: 1990
 Padrão da construção: 1-C
 Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 190	X 1.368,00	X OBSOLESC 0,7000	= CONSTRUÇÃO 181.944,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 143	X 920,00	X PROFUND 1,0000	= TERR INCORPORADO 131.560,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	X	= TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
307.008,00	X 0,010	+ -593,00	= 2.477,08	X 0,500000	+ -208,34	= 1.030,20	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.030,20	- 0,00	+ 0,00	= 1.030,20	24/02/2020

MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 55.980 ficha 1 São Paulo, 14 de maio de 1.984

IMÓVEL:- UM TERRENO, à Rua Padre Guido Del Toro, parte do -- lote 12 da quadra 0 do Jardim Felicidade, 31º subdistrito -- Pirituba, medindo 5,00m de frente para a citada rua, lado -- par, contados a partir de 73,50m da esquina formada por esta rua com a Viela nº 1, lado esquerdo de quem desta entra na -- quela, por 33,75m da frente aos fundos pelo lado direito de/ quem da rua olha para o terreno, confrontando com o remane- cente do lote 12, 35,00m pelo lado esquerdo, confrontando -- com o lote 13, e 3,85m nos fundos, confrontando com parte do lote 21, encerrando a área de mais ou menos 142,50m2.

PROPRIETÁRIOS:- LAZARO FERREIRA DOS SANTOS, operário, RG nº- 3.970.434-SP e sua mulher BERENICE SIMÕES DOS SANTOS, do lar RG nº 10.502.923-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob nº -- 230.172.528-68, domiciliados nesta Capital.

CONTRIBUINTE:- 078.364.0012-3 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 55.978, deste.

O OFICIAL, *Leandro Pizzoni de Souza*

R-1/ 55.980 -- Por escritura de divisão datada de 18 de -- abril de 1984, livro 224- fls. 54 das notas do 1º Tabelião / da Comarca de Osasco, deste Estado, o imóvel foi transmitido a MARIA JOSE DOS SANTOS, do lar, RG nº 11.731.078-SP e seu -- marido PEDRO GOMES DOS SANTOS, operário, RG nº 3.970.433-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob nº 495.109.918-72, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, -- domiciliados nesta Capital, pelo valor de R\$691.000,00.- Va -- lor venal do terreno R\$1.381.344,00 (maior área).- São Paulo, 14 de maio de 1984.- O escrevente autorizado, - - - - -

Leandro Pizzoni de Souza

Prenotação: 513916 de 21/05/2018

AV-2/55.980.- De conformidade com a Certidão datada de 18 de maio de 2.018, extraída dos autos da Ação de EXECUÇÃO CIVIL- PROCESSO SOB Nº. 00159415220088260020, movida por ANTONIO NOGUEIRA DE AZEVEDO, inscrito no CPF/MF sob nº. 054.756.518-68, contra os proprietários PEDRO GOMES DOS SANTOS, brasileiro, operário, RG. nº. 3.970.433-SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 495.109.918-72, e sua mulher MARIA JOSÉ DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG. nº. 11.731.078-SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 175.147.498-45, residentes e domiciliados nesta Capital, produzida eletronicamente, conforme disposto no parágrafo 6º. do artigo 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009

(CONTINUA NO VERSO)

Mod. 01 - 10.000 - 7-83

Este é cópia do original, assinado digitalmente por MARLI MUNHOZ, liberado nos autos em 21/09/2018 às 11:34. o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015941-52.2008.8.26.0020 e código 14C0120.

matricula **55.980** ficha **1** verso

da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida e assinada pela Escrivã/Diretora: VALESCA BACIEGA, do Ofício Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de R\$104.064,69.- Figurando como **FIEL DEPOSITÁRIO**: PEDRO GOMES DOS SANTOS, já qualificado.- São Paulo, 05 de junho de 2.018.- **ESCREVENTE SUBSTITUTO**, (Dora Maria de Oliveira Penna).

CERTIFICA FINALMENTE QUE até 05 de Junho de 2018, nada mais consta, além do que já foi relatado na presente certidão, expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 agosto de 2004 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

São Paulo, 05 de Junho de 2018

Daniela Martins
Escrivente Autorizada

31º SUBDISTRITO PIRITUBA

Pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 20 de maio de 1944 até a data atual, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Emolumentos	RS Isento
Estado	RS Isento
Aposentadoria	RS Isento
Registro Civil	RS Isento
Trib. de Justiça	RS Isento
Min. Público	RS Isento
Imp. e serviços	RS Isento
Total	RS Isento
Guia	102 / 2018

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CAP.XIV, 12, D).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLI MUNHOZ, liberado nos autos em 21/09/2018 às 11:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015941-52.2008.8.26.0020 e código 14C0120.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Imóvel: IPTU 078.364.0051-4
Rua Padre Guido Del Toro, 617, Chácara Inglesa
São Paulo, SP, CEP 05142-120

Amostras	Área do Imóvel Referencial m ²	Valor para Venda R\$	Média para o valor de venda R\$
1	110	R\$ 583.000,00	R\$ 5.300,00
2	102	R\$ 700.000,00	R\$ 6.862,75
3	158	R\$ 550.000,00	R\$ 3.481,01
4	150	R\$ 590.000,00	R\$ 3.933,33
5	168	R\$ 700.000,00	R\$ 4.166,67
6	320	R\$ 1.354.000,00	R\$ 4.231,25

	R\$ 27.975,01
média para a região	R\$ 4.662,50

IA m ²	190,00 m ²
-------------------	-----------------------

VALOR REAL PARA VENDA:	R\$ 885.875,00
------------------------	----------------

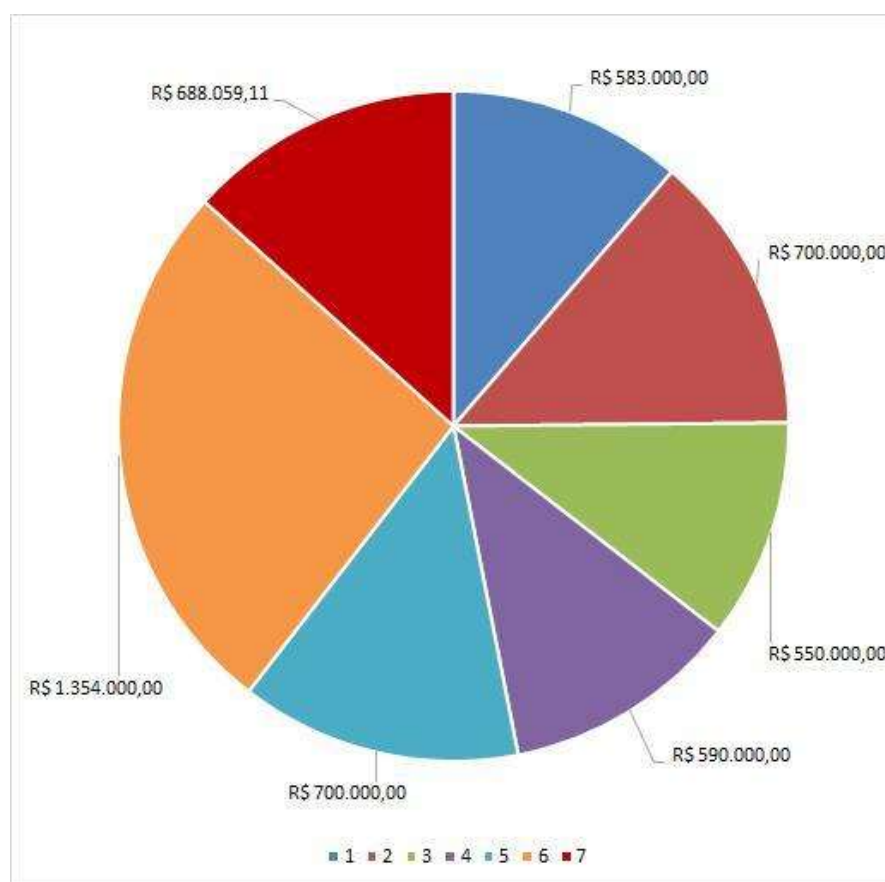
DEPRECIAÇÃO PELO TEMPO: 22,33%	R\$ 197.815,89
--------------------------------	----------------

VALOR REAL PARA VENDA:	R\$ 688.059,11
------------------------	----------------

TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Valor %
05 anos	6,61
10 anos	8,87
20 anos	15,1
25 anos	18,71
30 anos	22,33
40 anos	30,83

	Código do Imóvel Referencial	Contato	Número do Creci	Telefone
1	SO2081	Arthur da A Antunes	12652-J	94732-0395
2	SO0108	Contente Imóveis	19251-J	3589-7300
3	SO1808	Marcelo Kavaleski	12652-J	94732-0395
4	CA0966	Nosso Teto	19493-J	3904-0816
5	22741	Nova Shekinah Imóveis	33877-J	5181-2006
6	S893131573	Adriana Capeloci	172278-F	3936-6312

GRÁFICO



CONCLUSÃO

O Valor do imóvel, de acordo com os cálculos realizados, representa a importância de

Para VENDA – R\$ 688.059,11 - (Seiscentos e oitenta e oito mil, cinquenta e nove reais e onze centavos).

São Paulo, 03 de novembro de 2020.

Atenciosamente

Leandro Basilio Pizzoni de Souza

LEANDRO BASILIO PIZZONI DE SOUZA

Perito Judicial

Creci 126.317-F Cnai 27.417



RECIBO DE PAGAMENTO

Eu, **Leandro Basilio Pizzoni de Souza**, Perito Judicial, com Creci nº 126.317-F e Cnai nº 27.417, recebi de **Antônio Nogueira de Azevedo**, inscrito no CPF/MF sob nº 054.756.518-68, a importância de R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais), referente a prestação de serviço de avaliação de um imóvel, localizado à Rua Padre Guido Del Toro nº 617, Chácara Inglesa, SP, CEP 05142-120.

São Paulo, 04 de novembro de 2020.



LEANDRO BASILIO PIZZONI DE SOUZA

Perito Judicial

Creci 126.317-F Cnai 27.417

LEANDRO BASILIO PIZZONI DE SOUZA

CRECI 126.317-F CNAI 27.417



Rua Professor Antônio de Paula Santos - Chácara Inglesa, São Paulo - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 170m²

170 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Lavanderia

Quintal



R\$ 650.000



Rua Engenheiro José Sá Rocha - Chácara Inglesa, São Paulo - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 180m²

180 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Área de serviço



R\$ 665.000



R\$ 691.000

Chácara Inglesa, São Paulo

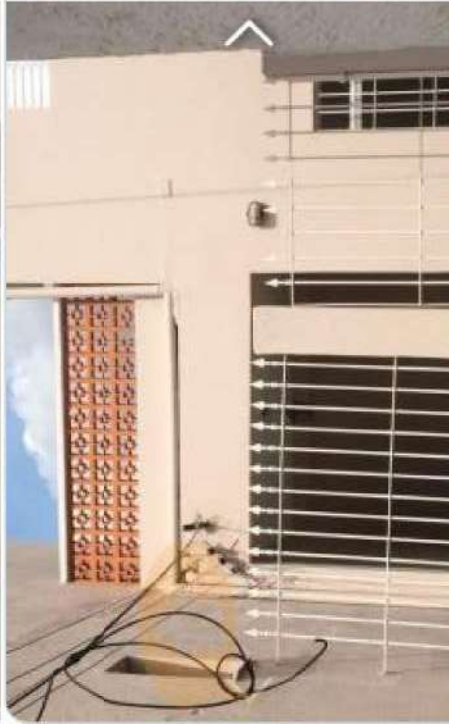
190 m² 3 dorm. 1 vaga

Casa Com 3 Dormitórios à Venda - Chácara Inglesa - São Paulo/sp

Casa de Vila Chácara Inglesa: 3 dormitórios! Sala gigante. Copa e cozi...



Contatar



R\$ 670.000

Rua Juréia 7

Chácara Inglesa, São Paulo

190 m² 3 dorm. 2 ban 2 vagas

Casa à Venda - na Chácara Inglesa

Sobrado Localizado próximo as estações de metrô Praça da Árvore (L...



Contatar



R\$ 650.000

Chácara Inglesa, São Paulo

190 m² 3 dorm. 2 ban 1 vaga

Casa Com 3 Dormitórios E 1 Vaga De Garagem - Chácara Inglesa

Oportunidade!! Ótimo sobrado com 03 dormitórios, ampla sala, cozin...



Contatar



R\$ 620.000

Rua José de Camargo

Chácara Inglesa, São Paulo

150 m² 2 dorm. 1 ban 1 vaga

Casa à Venda - Chácara Inglesa, 2 Quartos, 150 m²

O caminho mais prático, transparente e seguro até o imóvel dos seus ...



Contatar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII – NOSSA SENHORA DO Ó
2ª VARA CÍVEL

Rua Tomás Ramos Jordão, 101, 3º andar - Sala 308, Freguesia do Ó - CEP 02736-000, Fone: (11) 3992-5294, São Paulo-SP - E-mail: Nossa_sra_ocv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo: **0015941-52.2008.8.26.0020 - Execução de Título Extrajudicial**
 Exequente **Antônio Nogueira de Azevedo**
 Executado **Jonas Gomes dos Santos, Maria José dos Santos, Selma Gomes dos Santos, Cícera Gomes dos Santos, Vera Gomes dos Santos, Eunice Gomes Cândido, Raquel Gomes dos Santos, João Gomes dos Santos, Pedro Gomes dos Santos Filho, Marcos Gomes dos Santos e Bruno Gomes Barbosa Viana**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fernanda Mendes Simões Colombini

Vistos.

Fls. 288/338: Em observância à decisão de fls. 276, o exequente trouxe aos autos três estimativas do valor de venda do imóvel penhorado nos autos. Os executados não impugnaram as avaliações trazidas pelo exequente, conforme certificado a fls. 342.

A média de todas as avaliações servirá como referência para o valor de alienação do bem. Assim, o imóvel matriculado sob o nº 55.980 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP deverá ser vendido pelo preço de R\$ 710.027,99 (setecentos e dez mil, vinte e sete reais e noventa e nove centavos).

Requeira o exequente o que de direito em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 15 (quinze) dias.

Destaque-se a importância do protocolo da petição com a denominação adequada, sendo que petições diversas ou petição intermediária só devem ser utilizadas em casos excepcionais.

Int.

São Paulo, 16 de agosto de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**