

CHRISTIANE APARECIDA CORRÊA
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 96.673
Tel (11) 99589 3000 - christiane@lanaiimoveis.com.br

Excelentíssima Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Foro Regional XV – Butantã.

PROCESSO: 1005777-20.2013.8.26.0704
CLASSE – ASSUNTO: Procedimento Ordinário – Despesas Condominiais
REQUERENTE: Condomínio Edifício Belle Epoque
REQUERIDO: Nelson Secaf Junior

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

Christiane Aparecida Corrêa, CRECI n. 96.673, perita honrosamente nomeada nos autos referenciados, vem apresentar a Vossa Excelência o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM** do imóvel localizado à Rua Marcus Pereira nº 248, apto 141, Vila Andrade, São Paulo/SP.

Objetivo – Determinar o valor de venda global do imóvel.

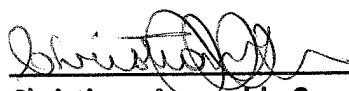
Data da vistoria – 29/10/2015.

Valor global encontrado – R\$ 955.609,37 (novecentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e nove reais e trinta e sete centavos).

Outrossim, coloco-me à disposição do Magistrado bem como das partes envolvidas para eventuais esclarecimentos se necessário.

Nestes Termos,
P. deferimento,

São Paulo, 03 de novembro de 2015.


Christiane Aparecida Corrêa
CRECI 96.673
RG 28.852.733-1
CPF 290.557.168-39

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

1 – SOLICITANTE

Processo número: 1005777-20.2013.8.26.0704
 Classe – Assunto: Procedimento Ordinário – Despesas Condominiais
 Requerente: Condomínio Edifício Belle Epoque
 Requerido: Nelson Secaf Junior



Vista do imóvel avaliando

LOCALIZAÇÃO

Rua Marcus Pereira, nº 248 – apto 141
 Condomínio Edifício Belle Epoque
 VILA ANDRADE – SÃO PAULO – SP

lewis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

2. ÍNDICE

1. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 01
2. Índice.....	pag. 02
3. Objetivo.....	pag.03
4. Número do Parecer.....	pag.03
5. Da competência / ABNT – NBR 14653.....	pag. 04 / 05
6. Abreviaturas.....	pag. 06
7. Preliminares/vistoria.....	pag. 07
8. Descrição do imóvel.....	pag. 08 / 09
9. Características da Região / melhorias e confrontações.....	pag. 09 / 10
10. Mapa da Localização / Vista aérea.....	pag. 11
11. Documentação anexa.....	pag. 11
12. Fotos do imóvel avaliando.....	pag. 12 / 18
13. Metodologia aplicada.....	pag. 18
14. Fotos de imóveis referenciais.....	pag. 20 / 23
15. Homogeneização de dados e resultado das coletas.....	pag. 23
16. Nota de esclarecimento.....	pag. 24
17. Conclusão do parecer.....	pag. 25

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado GLOBAL para VENDA do apartamento situado na Rua Marcus Pereira, nº 248 - 14º andar – apto 141, no Bairro Vila Andrade, de propriedade de NELSON SECAF JUNIOR, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 178.607 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” como contribuinte municipal sob nº 171.198.0047-6.

4. NÚMERO DESTA PARECER – “PTAM”

“PTAM – PER 011 * 11/2015”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

5. 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) n.ºs 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 regulamentam a sua forma de elaboração.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

5.1 – 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;

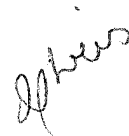
Parte 4: Empreendimentos;

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

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

6. 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.

Chris

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

7. PRELIMINARES

7.1 - Por intimação formal da Excelentíssima Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Foro Regional XV – Butantã; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor Real para VENDA do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste parecer, está devidamente Registrado na matrícula de nº 178.607 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, cadastrado perante PMSP - (Prefeitura Municipal de São Paulo) sob o número de contribuinte nº 171.198.0047-6.

7.3 - VISTORIA

O requerido, proprietário e morador do imóvel, o Sr. Nelson Secaf Junior, **RECUSOU O AGENDAMENTO DA VISTORIA** feita por intermédio do síndico do Condomínio e **NÃO AUTORIZOU** a entrada desta signatária para vistoria "in Loco" do IA.

Esta perita visitou o Condomínio Belle Epoque, no dia 29/10/2015 no período da manhã na companhia do zelador e do síndico do Condomínio onde visitou a unidade 202 (R1) a venda com características semelhantes ao IA em termos de acabamentos, sendo conferida a metragem e disposição do apto. Segundo informações colhidas pelo zelador do prédio, Sr. Agostinho, o estado de conservação do imóvel em questão, apto nº 141 encontra-se regular com os acabamentos padrão da época da entrega do condomínio e semelhantes ao apto 202 visitado.

Munida dessas informações, esta signatária conclui seu PTAM, sem a necessidade de solicitar intimação ao requerido para a vistoria "in loco".

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado em uma rua de mão dupla sem saída, totalmente residencial que inicia na Praça Crescilda Ambuda. Os pontos de transportes públicos mais próximos do imóvel avaliando estão na Av. Dr. Luiz Migliano na altura do número 2635, cerca de 650m; e na Av. Giovanni Gronchi na altura do número 4822, cerca de 600m, avenidas estas, duas das principais do bairro.

O condomínio foi edificado em Torre única denominada CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELLE EPOQUE, com 23 andares com 02 apartamentos por andar. Sendo 21 andares com apto “tipos” e os 22º e 23º andares com 02 coberturas duplex. Totalizando 44 apartamentos no condomínio, sendo 42 tipos e 02 coberturas.

O terreno do condomínio tem topografia em aclive acentuado e possui 02 subsolos.

Os apartamentos tipos possuem 03 vagas de garagens, para veículos de passeio, cobertas, dispostas nos subsolos e os apartamentos de cobertura possuem 04 vagas. As vagas por apartamento são paralelas ou frente a frente e são fixas, não possuindo rodizio das mesmas.

O condomínio possui 01 portaria de pedestres com funcionários durante 24h, e 01 portão de entrada e saída para veículos.

O pavimento térreo é utilizado para a área de lazer e paisagismo. Esta área de lazer é bem estruturada e conservada, constituída por:

- 01 piscina (adulto/infantil) com sol durante todo o dia;
- Academia;
- Salão de festas;
- Sauna;
- Playground;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

- Sala de jogos;
- Jardim.

A construção tem 30 anos, e sua aparência é bem conservada. O padrão da construção é médio/alto, de alvenaria convencional, com 03 elevadores (02 sociais e 01 de serviço), gerador e fachada de pintura branca.

A unidade em avaliação encontra-se no 14º andar com sua vista principal para frente do condomínio, possui 209m² de área privativa, assim como todas as unidades “tipos” do condomínio, constituída com: galeria de entrada, lavabo, sala para 02 ambientes, sala de jantar, varanda, 02 suítes com banheira de hidromassagem, 02 dormitórios, 01 banheiro social, sala de almoço, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios de empregada e banheiro de empregada.

O apartamento possui 02 entradas (de serviço e social).

O acabamento interno é de padrão médio/alto com piso em madeira e mármore travertino na sala, carpete nos dormitórios e cerâmica na área dos banheiros, cozinha, área de serviço e dormitórios de empregada; armários planejados na cozinha, área de serviço, dormitórios e banheiros.

Segundo informações colhidas o apartamento está conservado, porém com necessidade de reforma/manutenção por estar com a maior parte dos acabamentos padrão de 30 anos.

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se à Rua Marcus Pereira nº 248, apartamento 141, rua esta sem saída, a 400m da Av. Giovanni Gronchi e a 500m da Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares com a Av. Dr. Luiz Migliano, bairro Vila Andrade, Subprefeitura do Butantã, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05642-907.

Chris

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

A Rua Marcus Pereira possui traçado sinuoso e nível moderadamente inclinado, em pista dupla pavimentada, dotada de calçadas laterais cimentadas, guias, sarjetas, iluminação pública e arborização. O fator de ser uma rua sem saída agrega valor aos imóveis situados neste por oferecer maior segurança.

A macrorregião (raio de 1 a 2 km) é muito bem estruturada comercialmente sendo constituída de Shopping, padarias, farmácias, restaurantes, mercados, postos de gasolina, centros comerciais e de serviços, escolas, hospitais e academias.

A microrregião (< 1 km) e a ocupação da circunvizinhança são constituídas de forma heterogênea e mista, formada por imóveis residenciais de padrão médio, alto e baixo. Dentro desta área também encontramos boa infraestrutura comercial, com padarias, estabelecimentos comerciais em geral e serviços.

A comunidade de Paraisópolis fica aproximadamente 1,5 km do imóvel avaliando.

9.1 – Melhorias públicas

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma “ZM2”.

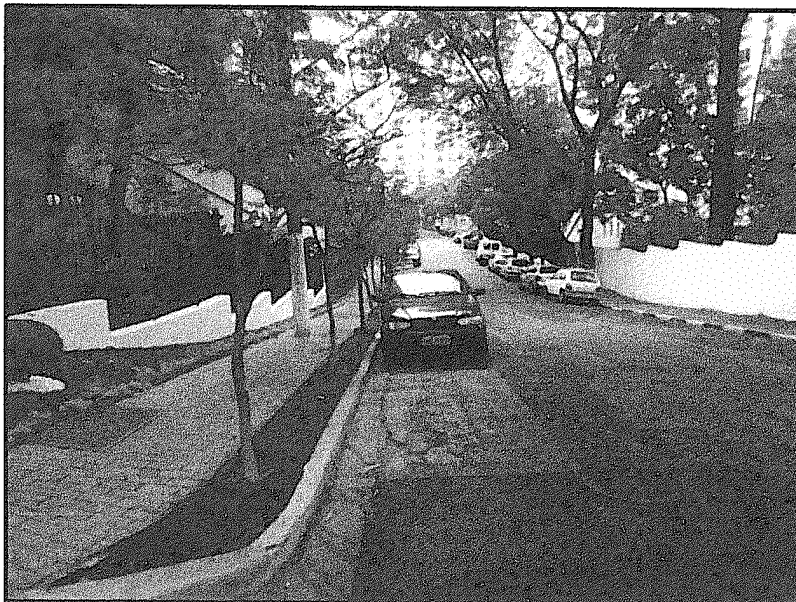
Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, gás, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, Agencias dos Correios, Clínicas Odontológicas e médicas, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos e postos de gasolina.

9.2 – Confrontações

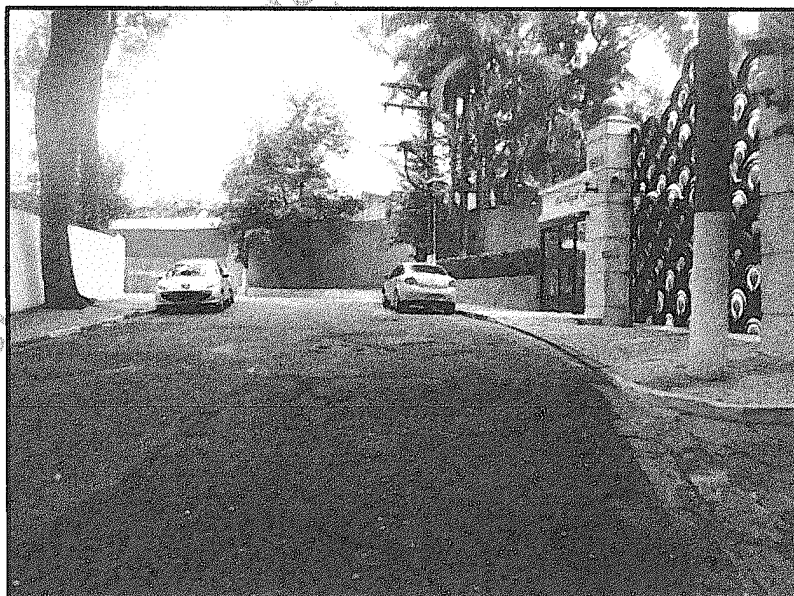
A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de nº 178.607 do 11º Registro de Imóveis desta Capital de São Paulo e faz parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

12. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)



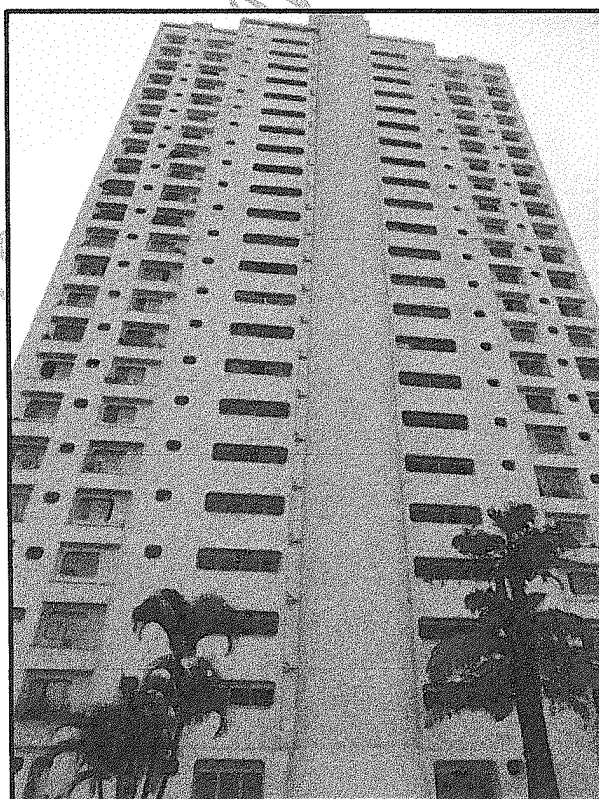
VISTA LOGRADOURO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

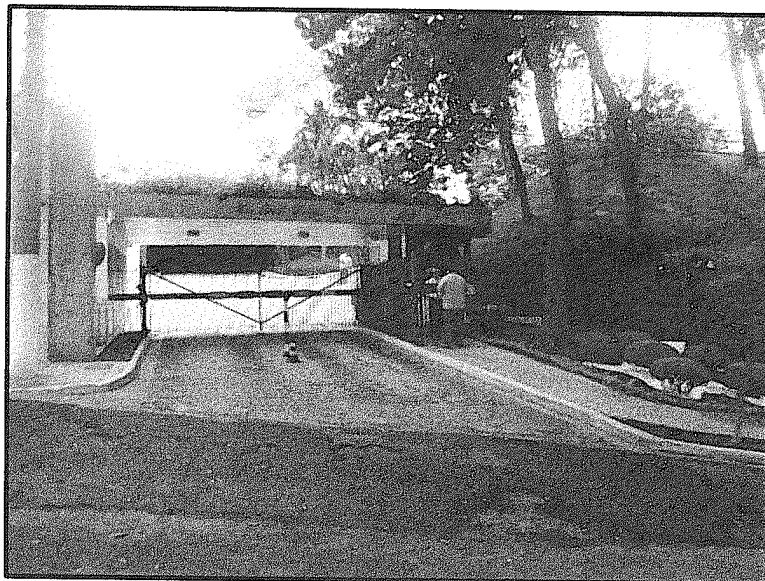


VISTA FACHADA



Christiane

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



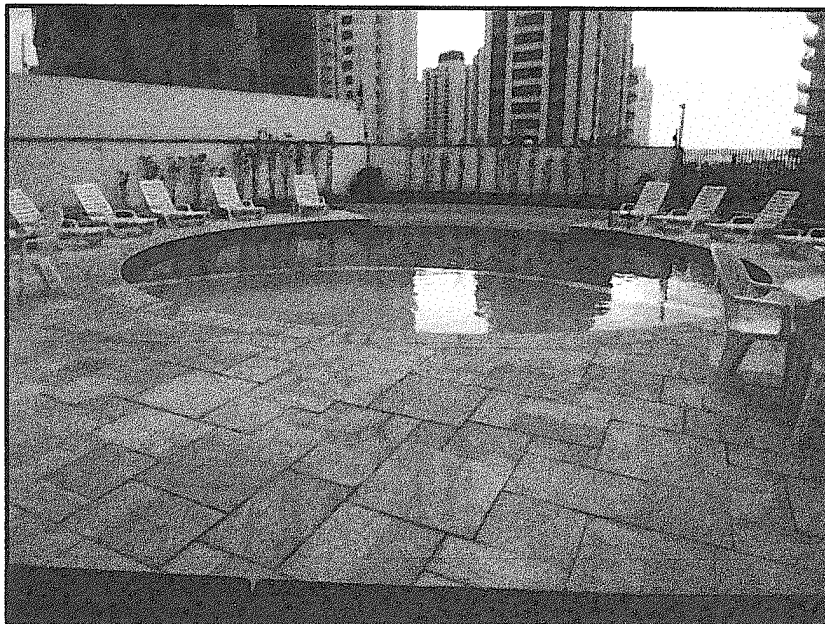
VISTA PORTARIA



Cher

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

VISTA PISCINA



VISTA PLAYGROUND



Cher

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

VISTA SALÃO DE FESTAS

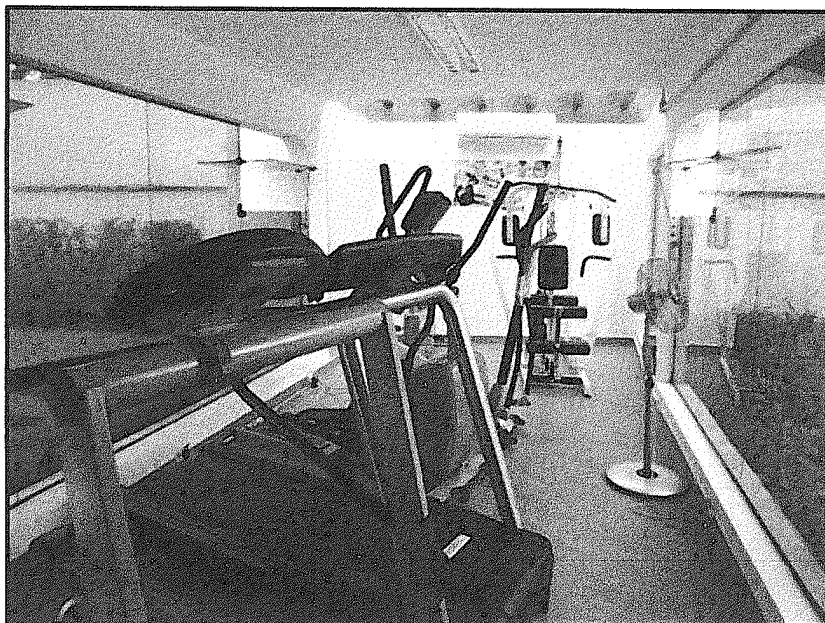


VISTA SALÃO DE JOGOS/BRINQUEDOTECA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

VISTA ACADEMIA

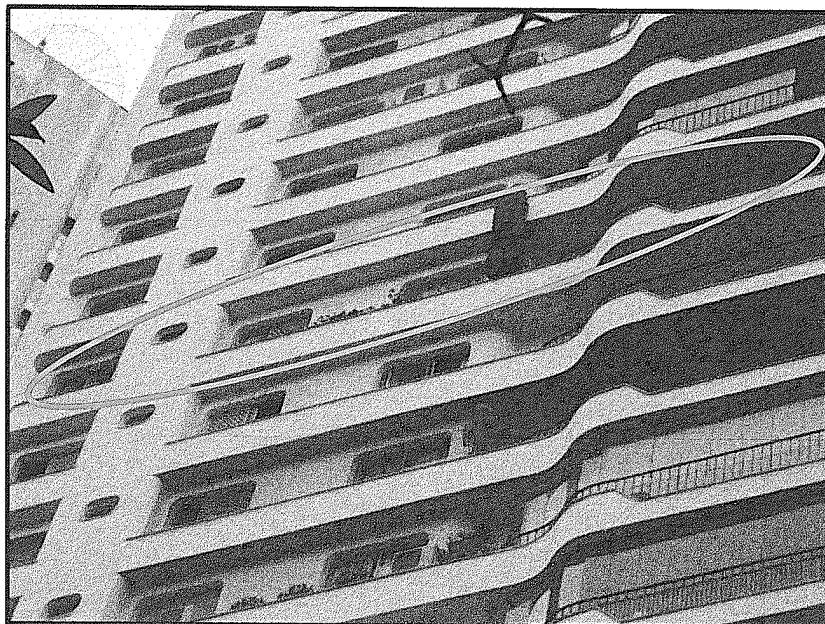


VISTA JARDIM



brun

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VISTA EXTERNA APTO 141

FOTOS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O proprietário/morador não autorizou a vistoria “in loco” do apartamento conforme comentado no item 7.3 – Vistoria, deste PTAM.

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer, foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o **VALOR GLOBAL DO IMÓVEL.**

13.1 – Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados por escritórios imobiliários renomados da região e proprietários identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R10”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir o valor apresentado ao final deste parecer técnico.

Corrêa

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

14. FOTOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

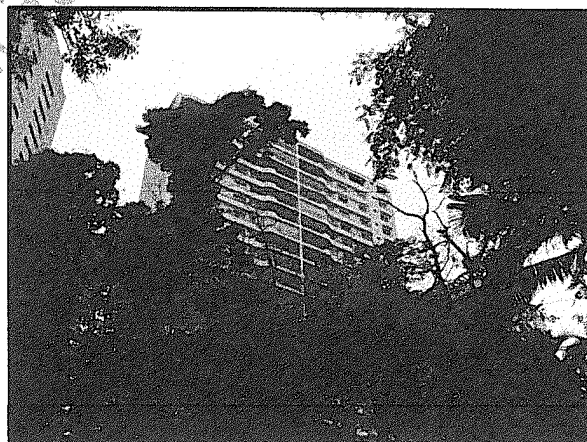
R1

Local: Rua Marcus Pereira, 248
 Tipo: Apartamento, 202
 Área Privativa: 209 m²
 Dormitórios: 04 dorm. (02 suítes)
 Vagas de Garagem: 03
 Localização: Mesmo cond. IA
 Oferta de Venda: **R\$ 950.000,00**
 Fonte: Sra. Ana Maria (prop.)
 Contato: (11) 98106 9288



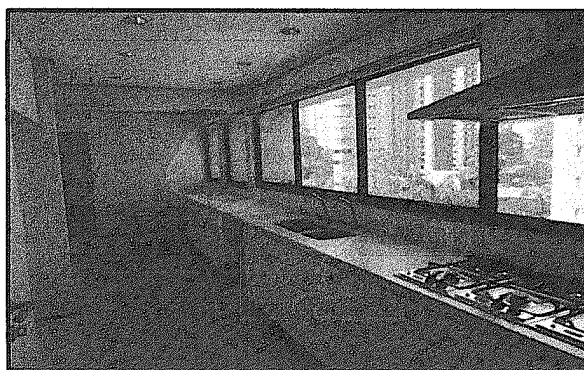
R2

Local: Rua Marcus Pereira, 248
 Cobertura: Apartamento, 222
 Área Privativa: 400 m²
 Dormitórios: 04 (03 suítes)
 Vagas de Garagem: 04
 Localização: Mesmo cond. IA
 Oferta de Venda: **R\$ 1.800.000,00**
 Fonte: Sra. Deise (prop.)
 Contato: (11) 99982 6739



R3

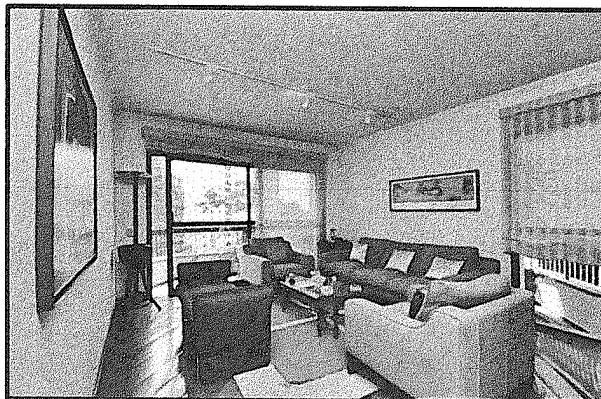
Local: Av. Dr. Guilherme Dumont Villares
 Tipo: Apartamento
 Área Privativa: 277 m²
 Dormitórios: 04 (02 suíte)
 Vagas de Garagem: 03
 Oferta de Venda: **R\$ 1.000.000,00**
 Fonte: Imob. Coelho da Fonseca
 Contato: (11) 37456000
 Código: 97393



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

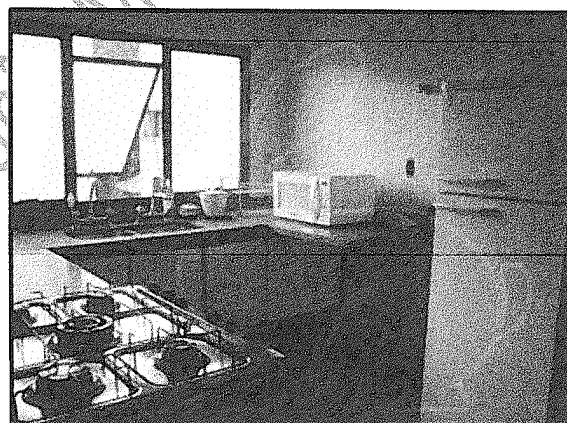
R4

Local: Rua Abdu Ambuda
 Tipo: Apartamento
 Área Privativa: 210 m²
 Dormitórios: 04 (02 suítes)
 Vagas de Garagem: 03
 Oferta de Venda: **R\$ 1.000.000,00**
 Fonte: Imob. Coelho da Fonseca
 Contato: (11) 37456000
 Código: 482576



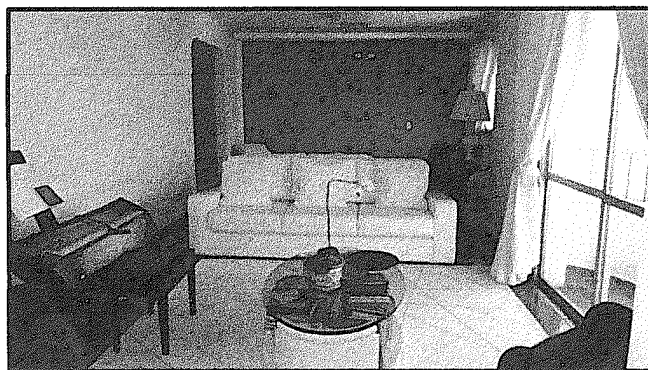
R5

Local: Rua Abdu Ambuda
 Tipo: Apartamento
 Área Privativa: 210 m²
 Dormitórios: 04 (02 suítes)
 Vagas de Garagem: 03
 Oferta de Venda: **R\$ 1.000.000,00**
 Fonte: Imob. Coelho da Fonseca
 Contato: (11) 37456000
 Código: 96419



R6

Local: Rua Marcus Pereira
 Tipo: Apartamento
 Área Privativa: 209 m²
 Dormitórios: 04 (02 suítes)
 Vagas de Garagem: 03
 Localização: Mesmo cond. IA
 Oferta de Venda: **R\$ 990.000,00**
 Fonte: Imob. Coelho da Fonseca
 Contato: (11) 37456000
 Código: 96170

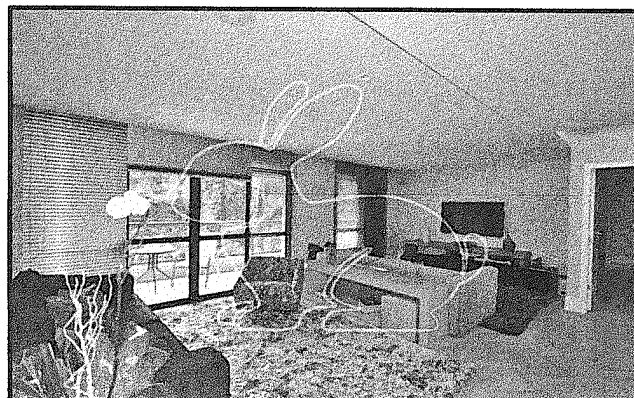


louis

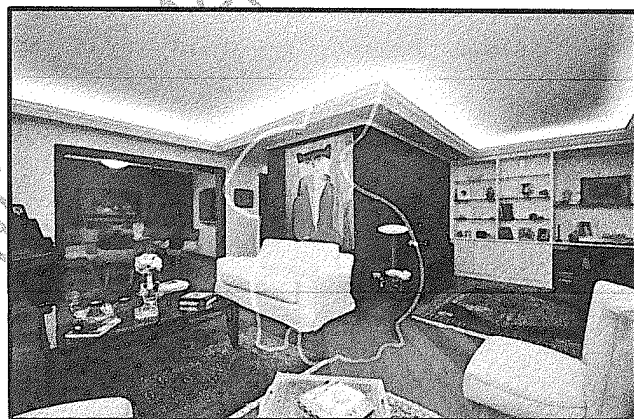
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

R7

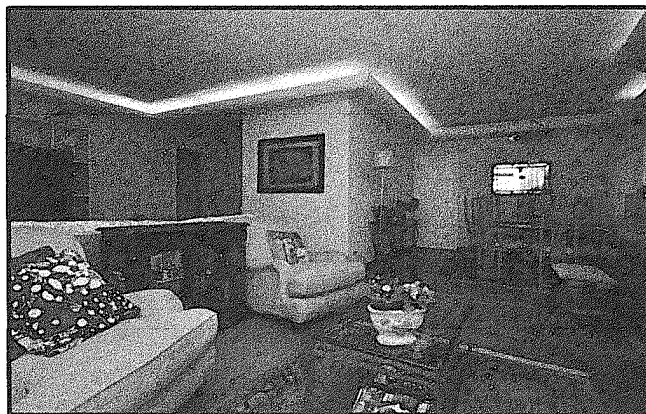
Local: Rua Marcus Pereira
 Tipo: Apartamento
 Área Privativa: 163 m²
 Dormitórios: 04 (02 suítes)
 Vagas de Garagem: 04
 Oferta de Venda: **R\$ 910.000,00**
 Fonte: Imob. Coelho da Fonseca
 Contato: (11) 37456000
 Código: 26262

**R8**

Local: Rua José Galante
 Tipo: Apartamento
 Área Privativa: 213 m²
 Dormitórios: 04 (02 suítes)
 Vagas de Garagem: 03
 Oferta de Venda: **R\$ 1.00.000,00**
 Fonte: Imob. Coelho da Fonseca
 Contato: (11) 37456000
 Código: 95264

**R9**

Local: Rua José da Silva Ribeiro
 Tipo: Apartamento
 Área Privativa: 203 m²
 Dormitórios: 04 (02 suítes)
 Vagas de Garagem: 03
 Oferta de Venda: **R\$ 960.000,00**
 Fonte: Imob. Coelho da Fonseca
 Contato: (11) 37456000
 Código: 299194



lewis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

R10

Local: Rua Abdu Ambuda

Tipo: Apartamento

Área Privativa: 250 m²

Dormitórios: 04 (02 suítes)

Vagas de Garagem: 04

Oferta de Venda: **R\$ 950.000,00**

Fonte: Imob. Coelho da Fonseca

Contato: (11) 37456000

Código: 350575



15. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

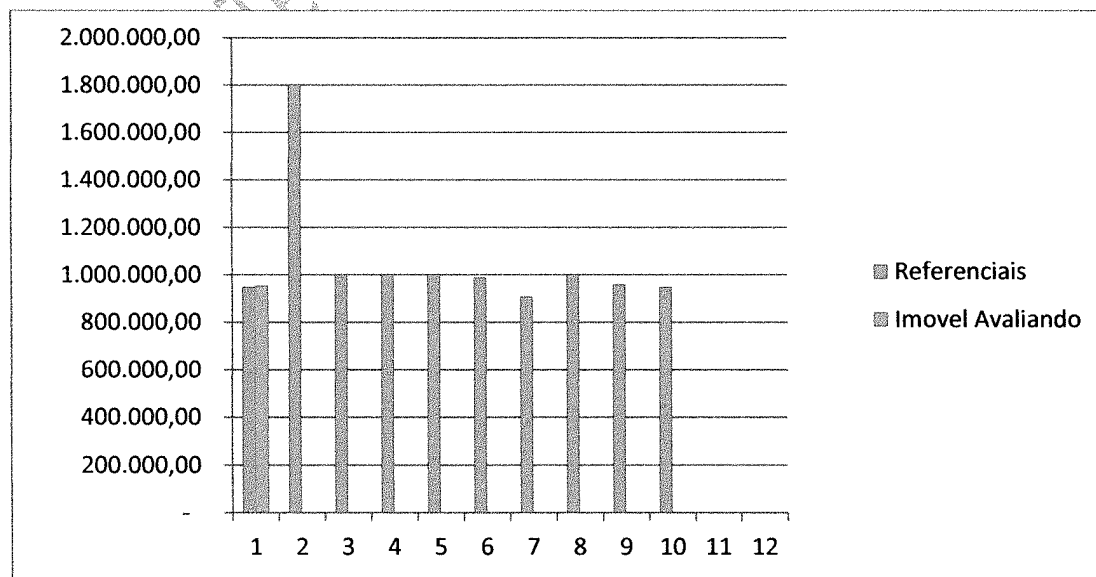
15.1 – EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Homogeneização:

VENDA

$$IA = \frac{(\text{valores referenciais 01 a 10}) \times (\text{m}^2 \text{ IA})}{10}$$

15.2 – GRÁFICO DEMONSTRATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

16. NOTA DE ESCLARECIMENTO

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração o Valor de Mercado para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, sendo notado também os valores de IPTU de R\$ 464,75 (quatrocentos e sessenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) mensais e o valor de Condomínio que importa nesta data em R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais).

É importante frisar que os imóveis Referenciais aqui comparados estão localizados no OU no mesmo condomínio do IA OU em ruas/avenidas no entorno com distancias de no máximo 700m com o mesmo padrão do IA, o que torna o resultado deste PTAM extremamente preciso.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

17. CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; **CONCLUIMOS** que:

O valor GLOBAL do imóvel para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 955.609,37 (novecentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e nove reais e trinta e sete centavos).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio econômica, semelhante, não sendo, portanto, necessária aplicação de qualquer fator de correção/ajuste, porém deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do mercado e das circunstâncias as quais se objetivam a necessidade deste PTAM.

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

Atenciosamente

São Paulo, 03 de novembro de 2015.


CHRISTIANE A CORRÊA
CRECI Nº 96.673
(HABILITADO EM 2010)
Perita em Avaliações Imobiliárias
pelo CAAVI e PROECCI atuando desde 2012



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

FINANÇAS E
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 171.198.0047-6

Local do Imóvel:

R MARCUS PEREIRA, 248 - AP 141
VILA ANDRADE CEP 05642-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARCUS PEREIRA, 248 - AP 141
VILA ANDRADE CEP 05642-020

Contribuinte(s):

CPF 023.230.458-06 NELSON SECAF JUNIOR

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	5.012	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0174
Área total (m²):	5.012		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	326	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	2.200	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1985		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.416,00
- da construção:	1.790,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	95.847,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	408.478,00
Base de cálculo do IPTU:	504.325,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/02/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/11/2015

Número do Documento: 2.2015.001291413-1

Solicitante: CHRISTIANE APARECIDA CORREA (CPF 290.557.168-39)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

ficha

178.607

01

São Paulo, 04 de dezembro de 1985.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 141, localizado no 14º andar do EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE, situado à Rua Marcus Pereira nº 248, na Vila Andrade, Parque bairro Morumbi, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 209,655m², área comum de 115,696m², perfazendo a área total de 325,351m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 1,7454% ou 0,017454. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro nº 20 feito na matrícula nº 128.781. Contribuinte: 171.198.0015-8 - área maior

PROPRIETÁRIA: VEPLAN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LIMITADA (CGC número 30.482.467/0001-86), com sede nesta Capital à Rua Padre João Manuel nº 808.

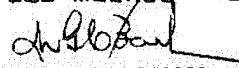
REGISTRO ANTERIOR: R.6 na matrícula nº 128.781 deste Cartório.



MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.1/ 178.607 : Conforme registro nº 12 feito na matrícula nº 128.781 por instrumento particular de 11 de abril de 1.984, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, foi hipotecado a AUXILIAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, com sede nesta Capital (CGC número 53.009.742/0001-44), para garantia da dívida de 220.000,00000 UPs - correspondentes na data do título a R\$2.251.715.400, pagável com juros e taxa nominal de 10% ao ano e a taxa efetiva de 10,471% ao ano, com vencimento total da dívida em 20 de maio de 1.986, reajustáveis, de acordo com o índice de variação da UPC, na forma do título. Figuram como fiadores JOSÉ CARLOS MELLO DURIVIO e sua mulher GILDA RIBEIRO JUNQUEIRA MELLO DURIVIO e PAULO MELLO DURIVIO e sua mulher MYLENE PIZARRO MELLO DURIVIO.

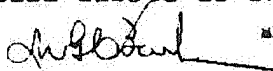
Data da matrícula.



MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA

Av.2/ 178.607 : Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço.

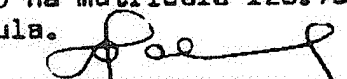
Data da matrícula.



MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA

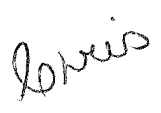
Av.3/178.607: Por instrumento particular de 31 de dezembro de 1.985, com força de escritura pública, a AUXILIAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, em liquidação extra-judicial, na qualidade de credora da VEPLAN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LIMITADA, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 12 na matrícula nº 128.781, mencionada na av. 01, e da cessão fiduciária averbada sob nº 13 na matrícula 128.781, - com referência ao imóvel objeto desta matrícula.

Data: 18 de abril de 1.986.



JIVALDO MARCHI, Oficial

- continua no verso -



matrícula

178.607

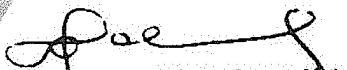
ficha

01

verso

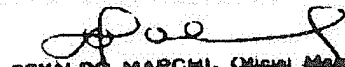
R.4/178.607: Por instrumento particular de 31 de dezembro de 1985, com força de escritura pública, a VEPLAN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LIMITADA (CGC nº 30.482.467/0001-86), com sede nesta Capital à Rua Padre João Manuel nº 808, VENDEU o imóvel a EDMUNDO EDENBURG (RG para estrangeiro nº 11.135.529-SP e CIC nº 317.096.997-87), empresário e sua mulher SUSANA ENRIQUETA LEJNER DE EDENBURG (RG para estrangeiro número 18.248.109-SP e CIC nº 066.294.808-48), argentinos, casados em 19 de junho de 1.962, em Buenos Aires - Argentina, sob o regime da comunhão de bens, sem pacto antenupcial, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Cassio da Costa Vidigal nº 70 apto. 111, pelo valor de R\$478.363.780.-

Data: 18 de abril de 1.986.


JOVALDO MARCHI, Oficial Matr.

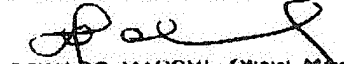
R.5/178.607: Por instrumento particular de 31 de dezembro de 1.985, com força de escritura pública, o imóvel foi HIPOTECADO a VEPLAN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LIMITADA (CGC nº 30.482.467/0001-86), com sede nesta Capital à Rua Padre João Manuel nº 808, para garantia da dívida de R\$291.501.000 (inclusive o valor de outros imóveis), pagável por meio de 180 prestações mensais, vencendo a primeira em 30 de janeiro de 1.986, com juros a taxa nominal de 10% ao ano e a taxa efetiva de 10,472% ao ano, reajustáveis monetariamente, as prestações pelo plano de equivalência salarial e o saldo devedor com base na variação da UPC, na forma do título. Prevista a multa de 10%. Valor da avaliação: R\$1.055.000.000, inclusive o valor de outros imóveis.

Data: 18 de abril de 1.986.


JOVALDO MARCHI, Oficial Matr.

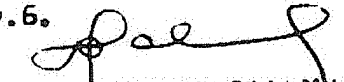
Av.6/178.607: Por instrumento particular de 31 de dezembro de 1.985, com força de escritura pública, a VEPLAN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LIMITADA cedeu e transferiu a AUXILIAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, em liquidação extra-judicial (CGC nº 53.009.742/0001-44), com sede nesta Capital à Avenida Nove de Julho nº 4.927, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto do R.5 desta matrícula, no valor de R\$291.501.000, inclusive o valor de outros imóveis.

Data: 18 de abril de 1.986.


JOVALDO MARCHI, Oficial Matr.

Av.7/178.607: AUXILIAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A emitiu em 31 de dezembro de 1.985, uma cédula hipotecária integral sob nº 000.985 Série A, representativa da dívida objeto do R.5 e Av.6.

Data: 18 de abril de 1.986.


JOVALDO MARCHI, Oficial Matr.

- continua na ficha 02 -

loves

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

178.607

ficha

02

Continuação

Av.8/178.607:- Por instrumento particular de 18 de fevereiro de 1987 e autorização da credora AUXILIAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, em Liquidação Extrajudicial, com sede nesta Capital, a Rua São Bento, 545, -- 9º andar, CEC nº 53.009.742/0001-44, datada de 18 de fevereiro de -- 1987, contida na cédula hipotecária integral averbada sob o nº 07, -- fica cancelada a hipoteca objeto do R.5 e R.6, bem como a referida cédula.

Data:- 13 de maio de 1987.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.9/178.607:- Por escritura de 20 de maio de 1987, do 8º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.676 folhas 159, e de conformidade com o aviso recibo de imposto expedido para o exercício de 1987 pela PMSP, verifica-se que o imóvel acha-se lançado atualmente pelo Contribuinte nº 171.198.0047-6.

Data:- 17 de março de 1988.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.10/178.607:- Por escritura de 20 de maio de 1987, do 8º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.676 folhas 159, EDMUNDO EDENBURG e sua mulher SUSANA ENRIQUETA LEJNER DE EDENBURG, já qualificados, VENDERAM o imóvel a HORST SCHAADE, RG. número 2.929.795-SP, empresário e sua mulher JANE ZORAIDE SCHAADE, RG. 4.577.542-SP, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, CIC. em comum 004.459.408-91, residentes e domiciliados nesta Capital, a Rua João Álvares Soares nº 1.456, apto. 171, pelo valor de CZ\$ 1.082.285,10.

Data:- 17 de março de 1988.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.11/178.607:- Da carta de sentença de 10 de agosto de 1988 - do Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões do Forum Regional de Pinheiros desta Capital, extraída dos Autos (Proc. 334/88) de Separação Judicial Consensual requerida por HORST SCHAADE, RG.2.929.795 e CIC. número= 004.459.408-91, brasileiro, industrial, residente e domiciliado na Av. Washington Luís nº 993, nesta Capital, e JANE ZORAIDE SCHAADE, que continuará a usar o nome de casada, RG. nº 4.577.542 e CIC.004.459.408-91-dependente, brasileira, do lar residente e domiciliada a Rua Itaguara nº 163, nesta Capital, homologada por sentença de 19-04-88, transitada em julgado, verifica-se que, conforme partilha homologada pela mesma sen-

"continua no verso"

matrícula

178.607

ficha

2

verso

tença, o imóvel foi atribuído a JANE ZORAIDE SCHAADE, já qualificada, pelo valor de R\$ 3.288.431,00.

Data:- 21 de novembro de 1988.

MARIA DA GLÓRIA COSTA BARBOSA
Oficial

R.12/178.607:- Por escritura de 13 de outubro de 1988, do 8º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.811 folhas 80, JANE ZORAIDE SCHAADE, separada consensualmente, já qualificada, VENDEU o imóvel a HORST SCHAADE, RG. 2.929.795-SP e CIC. número 004.459.408-91, brasileiro, industrial, separado consensualmente residente e domiciliado nesta Capital, com escritório na Av. Washington Luiz nº 993, pelo valor de R\$ 3.678.431,00.

Data:- 21 de novembro de 1988.

MARIA DA GLÓRIA COSTA BARBOSA
Oficial

Av.13/178.607:- Por instrumento particular de 05 de junho de 1998, com força de escritura pública, e de conformidade com a certidão expedida em 08 de março de 1.990, pelo Cartório de Registro Civil do 23º Subdistrito Casa Verde, desta Capital, extraída do registro nº 11.841 feito as folhas 039 do livro B-39 e da averbação feita à sua margem, procede-se a presente para constar que por sentença proferida em 13/12/1.989, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões Foro regional Pinheiros, desta Capital, transitada em julgado, a separação judicial de HORST SCHAADE, foi convertida em divórcio.

Data:- 29 de junho de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.14/178.607:- Pelo instrumento mencionado na Av.13, HORST SCHAADE, RG. nº 2.929.795-SP, CPF. nº 004.459.408-91, brasileiro, divorciado, industrial, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Marcus Pereira, nº 248, apto 141, bairro Vila Andrade, vendeu o imóvel a FRANCISCO HORÁCIO FERNANDES, RG. nº 4.367.890-SP, CPF. nº 037.824.338-15, brasileiro, divorciado, industrial, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Marcus Pereira, nº 248, apto 141, bairro Vila Andrade, pelo preço de R\$ 150.000,00.

Data:- 29 de junho de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- Continua na ficha 03 -

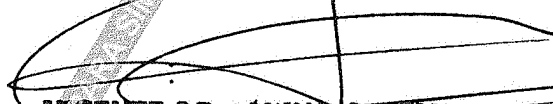
Revis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulomatrícula
178.607ficha
03

Continuação

R.15/178.607:- Pelo instrumento mencionado na Av.13, **FRANCISCO HORACIO FERNANDES**, divorciado, já qualificado, hipotecou o imóvel ao **UNIBANCO - UNIAO DE BANCOS BRASILEIROS S.A**, com sede nesta Capital, na Avenida Eusébio Matoso, nº 891, inscrito no CGC sob o nº 33.700.394/0001-40, para garantia da dívida de R\$ 80.000,00, pagáveis por meio de 36 prestações mensais, com juros a taxa nominal de 12,105% ao ano e efetiva de 12,800% ao ano, vencendo-se a 1ª em 05/07/98, sendo as prestações e o saldo devedor reajustados na forma e condições estabelecidas no título. Inclui-se na presente garantia os imóveis das matrículas nºs 178.648, 178.649, 178.665 e 178.666.

Data:- 29 de junho de 1998.


VICENTE DE AQUINO CALEM
 Oficial Substituto
Av.16/178.607:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo instrumento particular de 21 de julho de 2010, o **UNIBANCO - UNIAO DE BANCOS BRASILEIROS S/A** deu quitação ao devedor e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro nº 15 de hipoteca.

Data:- 06 de agosto de 2010.


CELSON AP. LEITE BARROSO
 Escrevente Autorizado
R.17/178.607:- VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada em 25 de agosto de 2010, pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4.098, páginas 211/214, **FRANCISCO HORÁCIO FERNANDES**, divorciado, industrial, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Marcus Pereira, nº 248, Ap.221, já qualificado, vendeu o imóvel a **NELSON SECAF JUNIOR**, portador da carteira de identidade RG nº 7.407.398-SP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 023.230.458-06, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Otávio Nébias, nº 76, Ap.72, pelo preço de R\$320.000,00.

Data:- 02 de setembro de 2010.


Vicente de Aquino Calem
 Oficial Substituto

Continua no verso

Lobris

matrícula
178.607ficha
03

verso

AV.18/178.607: **PENHORA** (Prenotação nº 1.121.801 - 22/07/2015)

Pela certidão de 21 de julho de 2015, do Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional XV - Butantã, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 10057772020138260704) da ação de execução civil, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELLE EPOQUE**, CNPJ/MF nº 55.351.875/0001-72, em face de NELSON SECAF JUNIOR, já qualificado, o imóvel foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$57.217,46, tendo sido nomeado depositário **NELSON SECAF JUNIOR**, já qualificado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 27 de julho de 2015.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por**ELDER HAGA:16754715847**Hash: 929D4F5A6E64E117A3DA121E6D5A0F2A**(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**PESQUISA DE PREÇO
PARA AVALIAÇÃO
E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS**

End.: R. Marcus Pereira, Nº 248 ap.141
PP Nelson Secaf Junior

TIPO	ENEDEREÇO	Área m²	VALOR		VALOR COND.	VALOR		VALOR Médio	VALOR Médio	LOCAÇÃO m²	LOCAÇÃO m²	Telefone Contato	Imobiliária
			VENDE	R\$		LOCAÇÃO=(0,5%)	R\$	VENDA	R\$				
R1	R. Marcus Pereira 248	209	950.000,00		1.800,00		4.750,00	4.545,45		22,73		11- 2806 3456	Ana Maria (proprietária)
R2	R. Marcus Pereira 248	400	1.800.000,00		3.600,00		9.000,00	4.500,00		22,50		11- 3745 6000	Deise (proprietária)
R3	Av. Dr. Guilherme Dumont Villares	277	1.000.000,00		não informado		5.000,00	3.610,11		18,05		11- 3745 6000	Imob. Coelho da Fonseca
R4	R. Abdu Ambuda	210	1.000.000,00		não informado		5.000,00	4.761,90		23,81		11- 3745 6000	Imob. Coelho da Fonseca
R5	R. Abdu Ambuda	210	1.000.000,00		não informado		5.000,00	4.761,90		23,81		11- 3745 6000	Imob. Coelho da Fonseca
R6	R. Marcus Pereira 248	209	990.000,00		1.800,00		4.950,00	4.736,84		23,68		11- 3745 6000	Imob. Coelho da Fonseca
R7	R. Marcus Pereira	163	910.000,00		não informado		4.550,00	5.582,82		27,91		11- 3745 6000	Imob. Coelho da Fonseca
R8	R. José Galante	213	1.000.000,00		não informado		5.000,00	4.694,84		23,47		11- 3745 6000	Imob. Coelho da Fonseca
R9	R. José da Silva Ribeiro	203	960.000,00		não informado		4.800,00	4.729,06		23,65		11- 3745 6000	Imob. Coelho da Fonseca
R10	R. Abdu Ambuda	250	950.000,00		não informado		4.750,00	3.800,00		19,00		11- 4714 0206	Imob. Coelho da Fonseca

VENDA	Condom. VM - R\$	72,00	VENDA - VM	R\$ 4.572,29	VM	R\$ 22,86
-------	------------------	-------	------------	--------------	----	-----------

ATC

IMÓVEL AVALIANDO- IA	209	955.609,37
----------------------	-----	------------

m²	Valor	Apurado	VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo	Valor
ATC	209	955.609,37	955.609,37	5 anos	63.165,78	6,61
209	209	955.609,37	955.609,37	10 anos	84.762,55	8,87
209	209	955.609,37	955.609,37	20 anos	144.297,01	15,10
209	209	955.609,37	955.609,37	30 anos	213.387,57	22,33
209	209	955.609,37	955.609,37	40 anos	294.614,37	30,83

VALOR FINAL C/ DEPRECIACAO	R\$
	892.443,59
R\$	870.846,82
	811.312,35
	742.221,80
	660.995,00

VL=(TG*VM)
R\$ 4.354,23

lewis