

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL JABAQUARA

Procedimento — INVENTÁRIO
Nº 1000423-70.2019.8.26.0003

(INVENTARIANTE - HERDEIRO)
MANOEL SALVADOR RIOS

(INVENTARIADO)
ROSA ABATE RIOS

(INVENTARIADO)
JOSÉ RIOS SQUIERDO

(INTERESSADO)
FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CRECI 170.607-F
ANTONIO RUBIO CARBRETTI

ÍNDICE

Histórico	Folha
Capa	1
Índice	2
1- Objeto do trabalho pericial	3
2- Das normas técnicas aplicadas	3
4- Da Vistoria física e da avaliação comparativa de mercado	4
5- Conclusão técnica	6
6- Encerramento	6

	Docs e Anexos
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022– Cadastro do Imóvel - 049.006.0020-2 – uma página	Doc. 01
Consulta valor venal referencial – PMSP – uma página	Doc. 02
Amostra para avaliação comparativa de mercado do imóvel – Venda – uma página	Anexo 01
Intervalo de discrepância – uma página	Anexo 02

1. Objeto do trabalho pericial

- 1.1. O escopo deste trabalho, deriva da vistoria física ao imóvel sito à Rua São Daniel, nº 24 e 30, situado no bairro subdistrito Saúde, cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob nº 049.006.0020-2, sob o nome do contribuinte Pedro Munhoz Gimenez, feita em 06 de maio de 2022, na presença do inventariante e da herdeira Liliane Aparecida Rios Moreira, sendo que essa última não acompanhou os trabalhos.
- 1.2. O terreno tem uma área incorporada de 478 m², testada 10 metros.
- 1.3. Área construída de 186 m², padrão de construção conforme descrito na certidão de dados cadastrais do imóvel “1-C”, ano da construção 1967 (cinquenta e cinco anos). (DOC. 01 e 02)
- 1.4. Feita a vistoria física, o perito avaliador de imóveis, aplica o método comparativo direto de dados de mercado e homogeneização dos dados, tudo conforme demonstrado deste laudo.

2. Das normas técnicas aplicadas

- 2.1. Baseado na resolução nº 1.066 de 2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis COFECI, determina que a avaliação de imóvel é realizada pelo corretor de imóveis, através de documento denominado Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica –(PTAM).
- 2.2. O novo Código de Processo Civil – CPC, que entrou em vigor em março de 2016, no artigo 156, determina que para ser perito judicial é necessário o profissional ser legalmente habilitado.
- 2.3. O perito avaliador de imóveis é o único profissional que pode com total isenção e forma técnica, baseado no que determina o COFECI, por pesquisa comparativa empreendida neste trabalho pericial com outros imóveis no entorno e que serviu de paradigma (amostras) como ponto de partida da avaliação.

- 2.4. A homogeneização é a aplicação de coeficientes corretivos de preço e/ou depreciativos de preço, em função do estado geral do imóvel avaliado, uma vez que imóveis na mesma região em mesma base possam ter seu preço comparado.

3. Da Vistoria física e da avaliação comparativa de mercado

- 3.1. Restou apurado, após a vistoria física que o estado de conservação do imóvel não mais tem a finalidade de habitação humana.
- 3.2. As fotos juntadas com este parecer, identificam sem margem a dúvidas como foi encontrado o imóvel durante os trabalhos.
- 3.3. Foi apurado que as instalações elétricas estão precárias e em condições que expõe o imóvel a riscos de incêndio.
- 3.4. Foi apurado que as instalações hidráulicas deterioradas e/ou destruídas, corroídas pelo tempo (55 anos do imóvel).
- 3.5. Foi apurado que as paredes de todos os cômodos estão com infiltração de umidade e mofadas. Fato comprovado pelas fotos.
- 3.6. Foi apurada a total falta de manutenção e limpeza do imóvel.
- 3.7. Diante de todas essas inconsistências, neste parecer técnico, está sendo considerado somente o valor do terreno. Uma vez que em decorrência do mau estado de conservação da construção.
- 3.8. Para a avaliação comparativa de mercado dos imóveis destinados à venda no entorno da Rua São Daniel, 24 e 30, utilizando das prerrogativas e faculdades previstas na norma técnica, a coleta se encerrou no dia 10/05/2022. O detalhamento, mostrado com propriedade no demonstrativo anexo 01 e 02 .
- 3.9. Reprodução do Anexo 01 amostras de avaliação, em formato reduzido:

3.10. Reprodução do anexo 02 intervalo de discrepância em tamanho reduzido:

3.11. Portanto, o valor da avaliação a partir das amostras colhidas, refletem como demonstrado:

3.12. E as médias móveis, respectivamente variação de valores máximo e mínimo são:

Página 5/ 6

4. Conclusão Técnica

- 4.1. Baseado na vistoria física ao imóvel e na coleta de preços e condições físicas de imóveis no entorno do imóvel sito à Rua São Daniel, 24 e 30, foi apurado um valor avaliatório de R\$ 1.541.072,00 (hum milhão, quinhentos e quarenta e um mil e setenta e dois reais).

5. Encerramento

Sem outros comentários a tecer, encerra-se o presente Parecer técnico que segue juntado com o certificado digital do patrono da ação.

Assinatura e datas digitais.

São Paulo, 11 de maio de 2022.

Antonio Rubio Carbretti

CRECI 170.607-F



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 049.006.0020-2

Local do Imóvel:

R SAO DANIEL, 24

CEP 04288-110

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SAO DANIEL, 24

CEP 04288-110

Contribuinte(s):

CPF 527.738.928-87

PEDRO MUNHOZ GIMENEZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	478	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	478		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	186	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	186	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1967		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.161,00
- da construção:	1.774,00

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

- da área incorporada:	952.904,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	98.990,00
Base de cálculo do IPTU:	1.051.894,00

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 2022.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/08/2022, em

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

Data de Emissão: 06/05/2022

Número do Documento: 2.2022.005033945-1

Solicitante: ANTONIO RUBIO CARBRETTI (CPF 046.364.498-00)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	049	006	0020	2 *	Data 06/05/2022
--	-----	-----	------	-----	------------------------

SQL	Valor	Endereço
049.006.0020.2	1.352.253,00	R S DANIEL, 00024 04288-110

Pesquisar

Limpapar

Volar

AMOSTRAS PARA AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE MERCADO DO IMÓVEL - VENDA

Cliente:	Manoel Salvador Rios - CRCSP 104998
Imóvel:	Terreno
Endereço	R. São Daniel nº 24 - Bairro Brasílio Machado - Ipiranga - São Paulo

10/05/2.022

Nº	DATA	SITUAÇÃO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (M²)	VALOR	VALOR (R\$/M²)	FONTE	IMOBILIÁRIA	COD. ANÚNCIO PORTAL	LINK	OBSERVAÇÃO
1	09/05/22	Oferta	R. São Daniel	V. Brasílio Machado	440	R\$ 850.000	R\$ 1.932	Zap Imoveis	Marcelo Lopes	id-2504569519	https://www.zapimoveis.com.br/annonciacao/2504569519	.
2	10/05/22	Oferta	R. Boa Esperança	V. Brasílio Machado	220	R\$ 730.000	R\$ 3.318	Agente Imóvel	Marcelo	8196737	https://www.agenteimovel.com.br/annonciacao/8196737	.
3	10/05/22	Oferta	não informado	V. Brasílio Machado	210	R\$ 690.000	R\$ 3.286	Zap Imoveis	Geraldo Alves	id-2560843666	https://www.zapimoveis.com.br/annonciacao/2560843666	.
4	10/05/22	Oferta	não informado	V. Brasílio Machado	450	R\$ 1.350.000	R\$ 3.000	Zap Imoveis	Geraldo Alves	id-2559975264	https://www.zapimoveis.com.br/annonciacao/2559975264	.
5	10/05/22	Oferta	não informado	V. Brasílio Machado	450	R\$ 1.800.000	R\$ 4.000	Zap Imoveis	Geraldo Alves	id-2548604849	https://www.zapimoveis.com.br/annonciacao/2548604849	.
6	10/05/22	Oferta	R. São Daniel	V. Brasílio Machado	500	R\$ 1.500.000	R\$ 3.000	Zap Imoveis	Marcelo Kavaleski	id-2557685744	https://www.zapimoveis.com.br/annonciacao/2557685744	.
7	10/05/22	Oferta	não informado	V. Brasílio Machado	887	R\$ 2.200.000	R\$ 2.480	Zap Imoveis	Geraldo Alves	id-2511585717	https://www.zapimoveis.com.br/annonciacao/2511585717	.
8	10/05/22	Oferta	não informado	V. Brasílio Machado	155	R\$ 650.000	R\$ 4.194	Imovel Web	Guaira	2955143268	https://www.imovelweb.com.br/annonciacao/2955143268	.
9	10/05/22	Oferta	não informado	V. Brasílio Machado	210	R\$ 700.000	R\$ 3.333	Zap Imoveis	Jorge Taba	id-2472691090	https://www.zapimoveis.com.br/annonciacao/2472691090	.
10	10/05/22	Oferta	não informado	V. Brasílio Machado	220	R\$ 750.000	R\$ 2.409	Zap Imoveis	Kaaleski Imóveis	id-2439009429	https://www.zapimoveis.com.br/annonciacao/2439009429	.

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO				
ÁREA DO TERRENO(M²)				478
PREÇO MÉDIO APURADO (R\$/m²) - VER A PLANILHA DO INTERVALO DE DISCREPÂNCIA)				R\$ 3.224,00
VALOR DA AVALIAÇÃO				R\$ 1.541.072,00

VARIAÇÃO	
-5%	+ 5%
R\$ 1.464.018,40	R\$ 1.618.125,60

São Paulo, 10 de maio de 2.022

Antonio Rubio Carbretti
Celular: 11 98491-2950
CRECI 170.607-F
CREA 26049876-9

v

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO PAXECO RUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2022 às 14:52, sob o número WJAB22701200881. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000423-70.2019.8.26.0003 e código IVCwm5Yf.

INTERVALO DE DISCREPÂNCIA				
ITEM		MENOR/M VALOR (R\$	INTERVALOS VALOR (R\$/M²)	MÉDIA FINAL VALOR (R\$/M²)
		R\$ 3.318	10/05/2.022	
		R\$ 3.286		
		R\$ 3.000		R\$ 3.224
		R\$ 3.000		
	MÉDIA	R\$ 3.333		
		R\$ 3.409		
	MÉDIA	R\$ 3.224		





































































