

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA – agosto de 2023

Foto 01 - Fachada



Selo Digital Certificador Federal COFECI nº 053565

ENDEREÇO

Rua Professora Iole Maria Carmona, 452

Americanópolis - São Paulo – SP - CEP 04429-230



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - ÁREA E DESCRIÇÃO.....	4
6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	5
7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	7
9. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	8
10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	9
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	17
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	18
13. PRÉ-AVALIAÇÃO.....	28
14. CONCLUSÃO / TABELA CONCLUSIVA	29
15. ASSINATURA/SELO CERTIFICADOR.....	30
16. ABREVIATURAS	31
17. CURRÍCULO	32
18. ANEXOS/QUESITOS	34

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1. Solicitante: TJSP - CNPJ: 51.174.001/0001-93 – **Processo Nº0008411-60.2022.8.26.0002** ao Juízo da 10ª Vara da Família e Sucessões – Foro de Santo Amaro – Comarca de São Paulo – SP
- 1.2. Data da vistoria: 14 de julho de 2023
- 1.3. Finalidade: Avaliação das construções
- 1.4. Objetivo: Determinar o valor das construções mercadológica do IA
- 1.5. Categoria do IA: Simples
- 1.6. Estado de Conservação do IA: Entre reparos simples e importantes
- 1.7. Idade do IA: 14 anos IAC 20 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1. O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 165.387 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 20.350, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2. A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis. **Conforme Lei nº 6.530/78 - Resolução COFECI nº 1066/2007 - Ato Normativo nº001/2011.**
- 2.3. Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.
- 2.4. A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1. O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2. O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, terreno de área total, está registrado na matrícula 191.806 junto ao 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sem a devida averbação das construções.

3.3. Proceder a regularização documental da propriedade, não é objeto deste trabalho de avaliação imobiliária e não atuamos na área jurídica de regularização documental e sim na avaliação imobiliária, apontando valores mercadológicos de um imóvel e apontando possíveis causas de valorização ou desvalorização segundo um fato constatado de alguma irregularidade, me reservando o direito de não afirmar que será ou não possível concluir tal regularização perante os órgãos competentes.

3.4. EXAME DA DOCUMENTAÇÃO – Na presente análise, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas pelos proprietários e terceiros, o foram de boa fé e são confiáveis.

3.5. Em confronto entre a análise documental e as constatações fáticas “IN LOCO” da propriedade, verificou-se que o referido imóvel I.A. está em desacordo com a Legislação Vigente, tornando-o como imóvel irregular.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1. Data da Vistoria do IA: 14/07/2023 - Início às 13:25 horas e Término às 15:40 horas, onde fomos acompanhados pela Sra. Vera Lúcia Constantino Matos (parte autora), pelo Sr. Reginaldo Souza Silva (parte Ré) e seu advogado Dr. José Roberto, que marcou presença ao início da vistoria. Conforme Termo de Vistoria. (anexo 18.2).

5. SUAS CARACTERÍSTICAS:

5.1 ÁREA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIANDO

5.1.1 Construção com pavimentos, subsolo, térreo, 1º e 2º andar com 419,37 m², inserida em único terreno.

5.1.2 Terreno de 250 m², de topografia em declive com subsolo abaixo do nível da rua, posicionado no meio da quadra em rua pavimentada com declive acentuado, formato regular, muro em alvenaria de ambos os lados, sobrado geminado em ambos os lados, portão da garagem basculante em ferro, portão de

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

acesso a pedestre em ferro ao nível do logradouro, solo aparentemente de consistência que varia entre friável a firme, quando úmido.

5.2. Casa

- **Subsolo**

- Cozinha -Piso cerâmico, azulejo até o teto, porta e janela de alumínio.
- Banheiro -Piso cerâmico, azulejo até o teto, janela e janela de alumínio
- Sala -Piso cerâmico, parede massa e látex, porta e janela de alumínio
- Dormitório -Piso cerâmico, parede massa e látex, janela de alumínio
- Lavanderia - Piso cerâmico, parede massa e látex
- Garagem - Piso cerâmico, parede massa e látex

- **Piso térreo**

- Cozinha - Piso cerâmico, azulejo até o teto, porta e janela de alumínio
- Varanda - Piso cerâmico, parede massa e látex
- Depósito inacabado - Piso cerâmico, parede massa e látex
- Salão com banheiro/Igreja - Piso cerâmico, azulejo até o teto, parede massa e látex, porta e janela de alumínio

- **Piso 1º andar**

- Sala - Piso cerâmico, parede massa e látex, porta e janela de alumínio
- Banheiro - Piso cerâmico, azulejo até o teto, porta e janela de alumínio
- Cozinha - Piso cerâmico, azulejo até o teto, porta e janela de alumínio
- Dormitório – Piso cerâmico, parede massa e látex, porta e janela de alumínio
- Escada e Corredor/ Lavanderia - Piso cerâmico, parede massa e látex

- **Piso 2º andar**

- Cozinha - Piso cerâmico, azulejo até o teto, porta e janela de alumínio
- Banheiro - Piso cerâmico, azulejo até o teto, porta e janela de alumínio
- Dormitório - Piso cerâmico, parede massa e látex, porta e janela de alumínio
- Lavanderia - Piso cerâmico, parede massa e látex
- Cobertura/ Quintal -Piso cimento, parede massa e látex

6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS - MELHORIAS PÚBLICAS

6.1. O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo classificada pela Prefeitura de São Paulo como **Zoneamento ZEIS-1 - Zona Especial de Interesse Social**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

6.2. Todas as ruas do entorno são pavimentadas, possui Iluminação Pública, Rede de Água e Esgoto, Rede de Telefonia, Rede de TV a Cabo, Internet Banda Larga, Coleta de Lixo Orgânico e Reciclável, Linha de Transporte Coletivo Urbano, Escolas Particulares, Escolas Públicas, Shopping Centers, Supermercados, Bancos, Postos de Gasolina, Ponto de Taxi, Restaurantes, Estação de trem e metrô, Bar, Restaurante, Hospital, Pizzaria, Padaria.

6.3. Distante a 6300m do IA, a Estação de Trem Jurubatuba da CPTM Linha 9 Esmeralda que atende ao Trecho Grajaú - Osasco com acesso à linha Amarela do Metrô pela Estação Pinheiros, contando com acesso à ligação de todas as regiões de São Paulo e inclusive algumas do Interior.

6.4. Ponto de ônibus na Avenida Yervant kissajikian, 2900, linha 546L-10 Jardim Luso/Terminal Santo Amaro, indo até o Terminal Santo Amaro com acesso a Estação Santo Amaro e à Linha amarela do Metrô.

6.5. Fácil acesso à Avenida Nossa Senhora do Sabará, Avenida Interlagos, Avenida Yervant kissajikian e Avenida Cupecê.

7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

7.1. Em Localidade Urbana, o Imóvel destaca-se pelas vias de acesso e proximidades de inúmeros pontos importantes da cidade, tais como:

7.2. Distante a 3100m do **Shopping Interlagos**. Em 28 de setembro de 1988 foi inaugurado um dos maiores centros de comércio, serviços e lazer de São Paulo. Possui playland, boliche, 10 salas de cinema e agências bancárias, entre as cerca de 300 operações e lojas dos variados portes e segmentos. O empreendimento recebe mensalmente mais de 3.500.000 pessoas e dispõe de 4.800 vagas de estacionamento, sendo 3.900 gratuitas.

7.3. Distante a 2300m do **Leroy Merlin Interlagos**. Chegou ao Brasil em 1997, sendo que a primeira loja da rede no país foi aberta em 1998, em São Paulo, no bairro de Interlagos, desde então vem inovando o mundo de materiais de construção, além de cimentos, tijolos, acabamentos, decorações, e eletrodomésticos, ainda oferece diversos serviços.

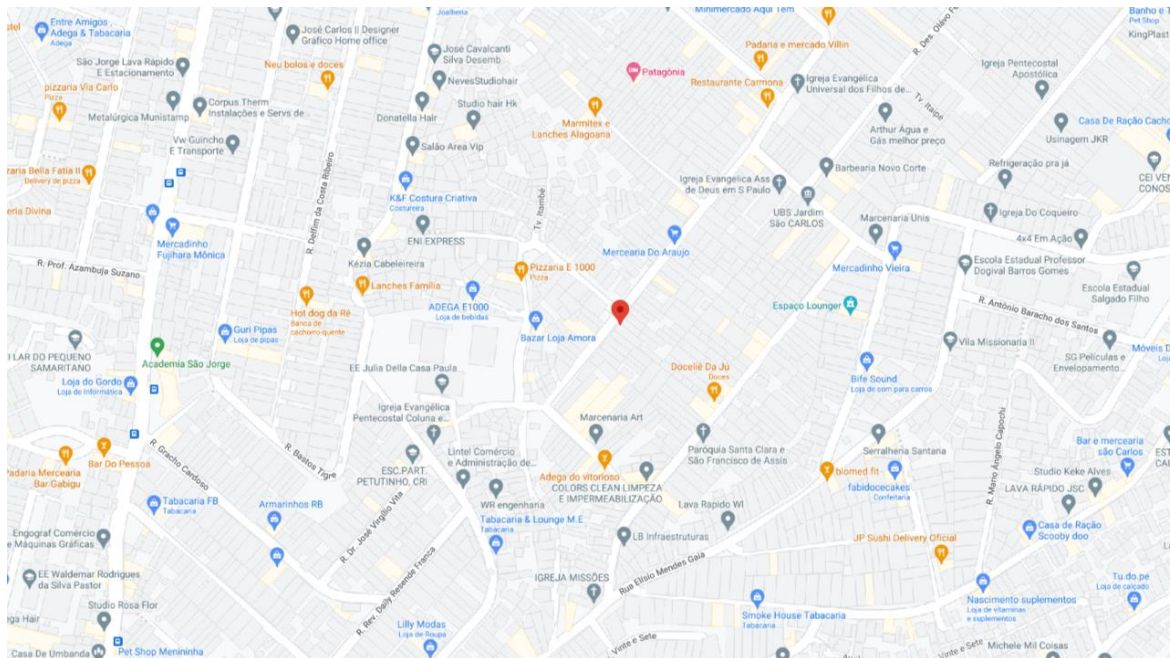
7.4. Distante a 2300m do **Makro Atacadista Interlagos**. Presente em 24 estados no Brasil e no Distrito Federal, com um total de 76 lojas, oferece mais de 12 mil itens e firma-se como a melhor opção de abastecimento para clientes profissionais de todo o país.

7.5. Distante a 6300m da **Estação Jurubatuba**. É uma estação ferroviária pertencente à Linha 9–Esmeralda, operada pela Via Mobilidade. Está localizada no distrito do Campo Grande, na cidade de São Paulo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

8 MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

8.1. Imagem Mapa



8.2. Imagem Satélite



Coordenadas Geodésicas

- **Latitude:** -23.68295304486441
- **Longitude:** -46.660058879437656

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

9. DADOS DO IMPOSTO

- 9.1. Cadastro sob nº 172.027.0058-0
- 9.2. Valor do Imposto anual: R\$ 1.316,60
- 9.3. Valor do imposto mensal: R\$ 131,66
- 9.4. Valor venal do terreno sem construção (250 m²) R\$ 214.880,00
- 9.5. Perfazendo o valor venal total do terreno em R\$ 214.880,00
- 9.6. Consulta à débitos – Não possui débitos

SQL: 172.027.0058-0							
Endereço: R. PROFA IOLE MARIA CARMONA , 323 - AMERICANOPOLIS CEP: 04429-230							
IPTU - Exercício: 2023							
DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação	
				Lançado	Atualizado		
	1	1	09/02/2023	R\$131,66		Parcela Quitada	
	2	1	09/03/2023	R\$131,66		Parcela Quitada	
	3	1	09/04/2023	R\$131,66		Parcela Quitada	
	4	1	09/05/2023	R\$131,66		Parcela Quitada	
	5	1	09/06/2023	R\$131,66		Parcela Quitada	
	6	1	09/07/2023	R\$131,66		Parcela Quitada	
	7	1	09/08/2023	R\$131,66		Parcela Quitada	
	8	1	09/09/2023	R\$131,66		Parcela Quitada	
	9	1	09/10/2023	R\$131,66	R\$131,66	Parcela em Aberto	
	10	1	09/11/2023	R\$131,66	R\$131,66	Parcela em Aberto	
NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única							
Valor devido atualizado para exercício 2023: R\$263,32							

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 – Vista Frontal



• PISO SUBSOLO – CASAS 01 e 02



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOTO – Banheiro avarias

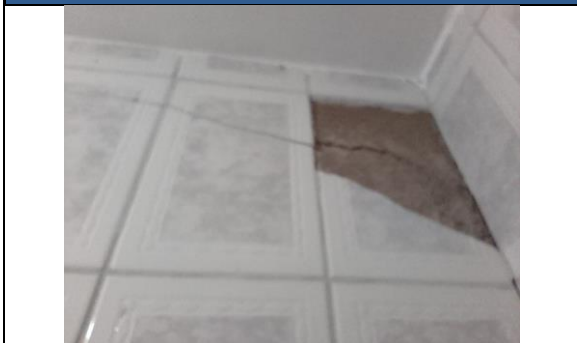


FOTO – Sala avarias

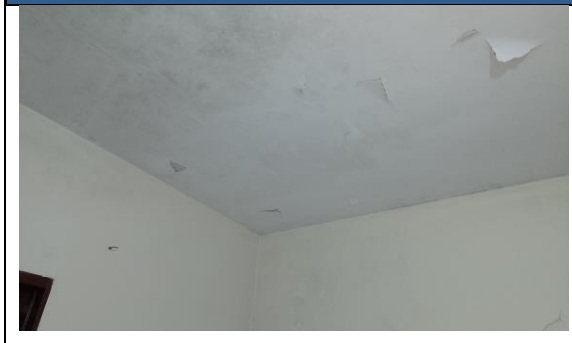


FOTO – Esquadrias enferrujadas



• PISO SUBSOLO

FOTO – Banheiro



FOTO – Sala



FOTO – Dormitório (Sala)



FOTO – Teto infiltração avarias



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOTO –Esquadrias avarias



• PISO SUBSOLO – Área comum das CASAS 01 e 02

FOTO -Garagem

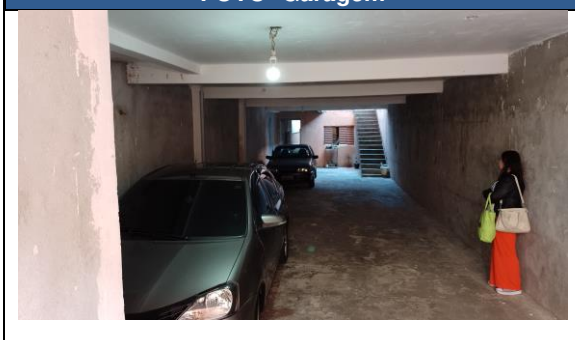


FOTO – Garagem Rampa de acesso



**FOTO – Escada de acesso ao quintal do piso
Térreo**



FOTO – Área de serviço - Lavanderia



**FOTO – Corredor lateral e portão de
acesso às Casas 01 e 02**



**FOTO – Corredor lateral de acesso às
Casas 01 e 02**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

• PISO TÉRREO

FOTO – Portão basculante da garagem

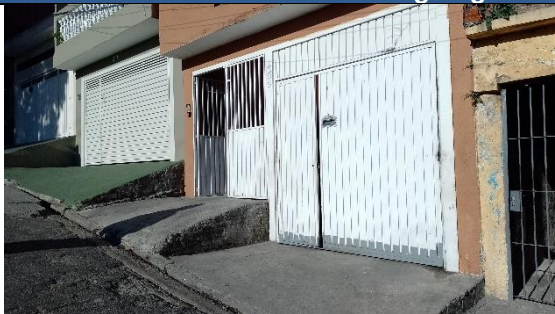


FOTO – Térreo / Portão e Rampa de acesso



FOTO – Salão Igreja

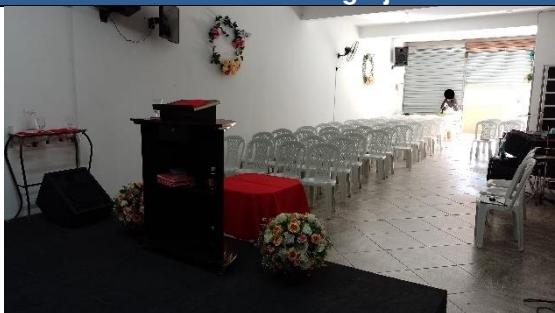


FOTO – Banheiro

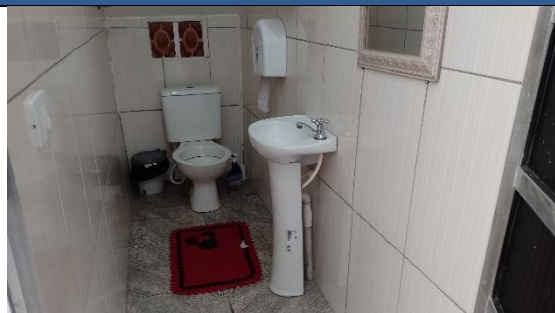


FOTO – Casa 02 - Paredes avariadas



FOTO – Cozinha



FOTO – Depósito inacabado



FOTO – Quintal fundos



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- 1º Andar

PISO 1º ANDAR – CASAS 01

FOTO – Sala, dormitório e cozinha

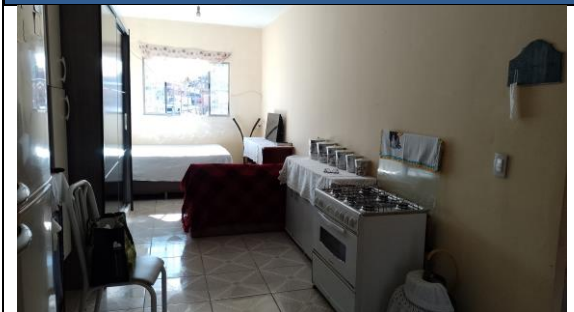


FOTO – Porta entrada



FOTO – Banheiro

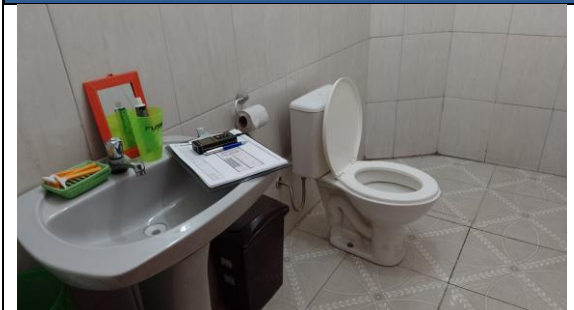


FOTO – Cozinha sem gabinete

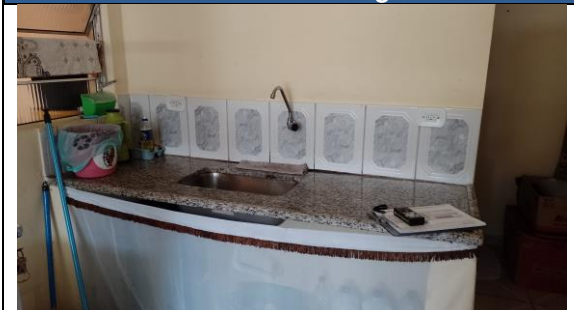


FOTO – Teto infiltração avarias



FOTO – Parede infiltração



PISO 1º ANDAR – CASAS 02

FOTO -Porta de entrada

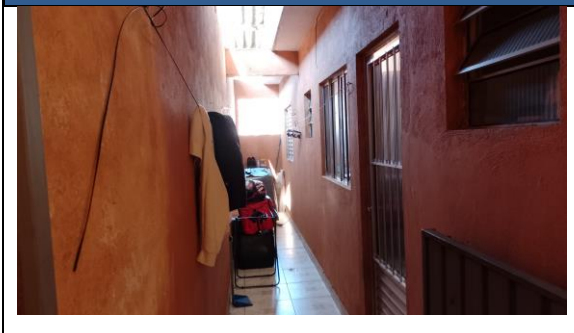
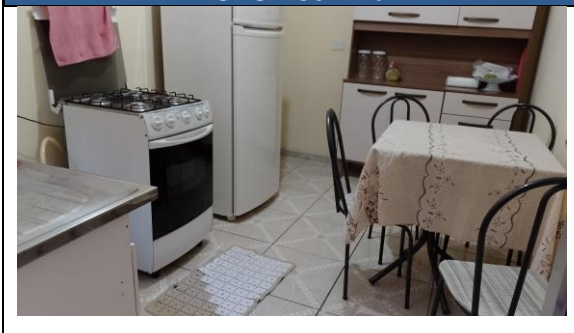


FOTO - Cozinha



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOTO – Dormitório

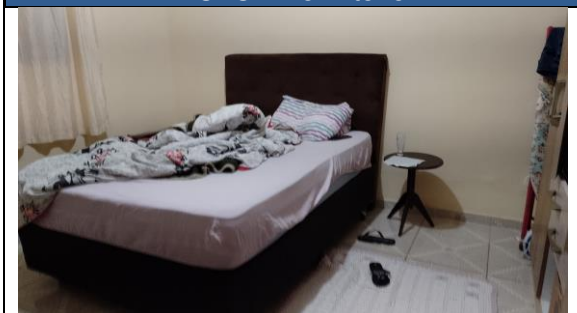


FOTO – Banheiro



PISO 1º ANDAR – Área comum das CASAS 01 e 02

FOTO -Lavanderia

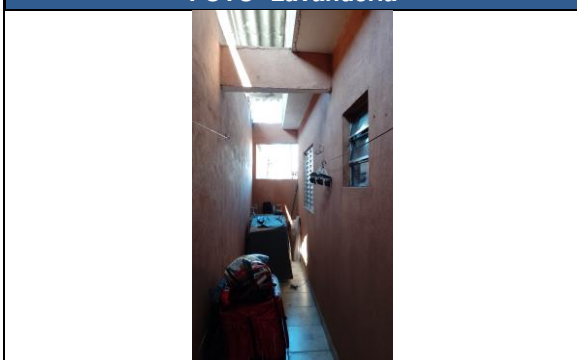


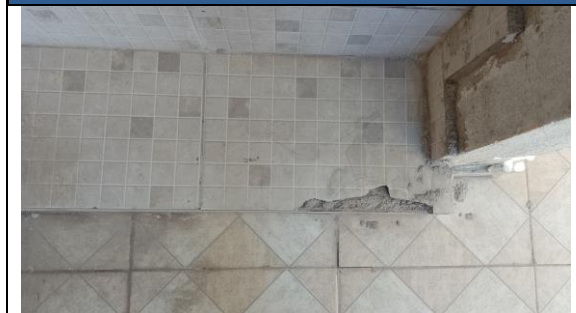
FOTO – Escadaria de acesso



FOTO – Escada de acesso rachaduras



FOTO – Escadaria com avarias



• 2º Andar

PISO 2º ANDAR – CASA Cobertura

FOTO - Cozinha

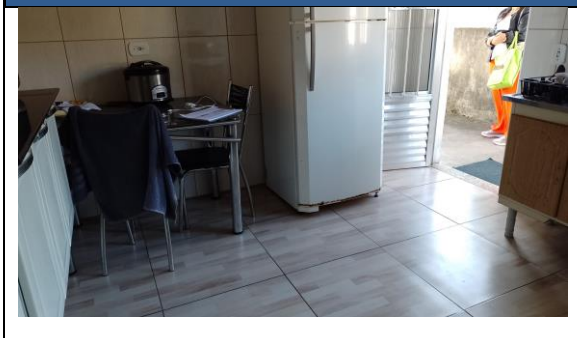
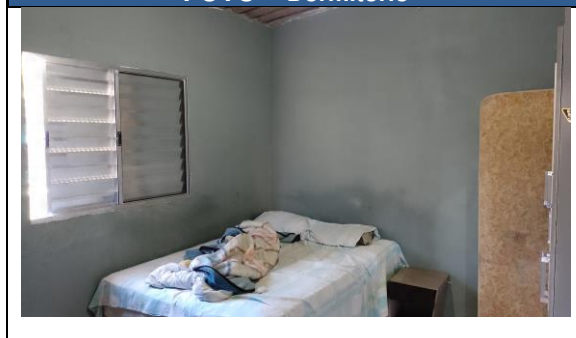


FOTO – Dormitório



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOTO – Área externa



FOTO – Corredor lateral de acesso



FOTO – Banheiro

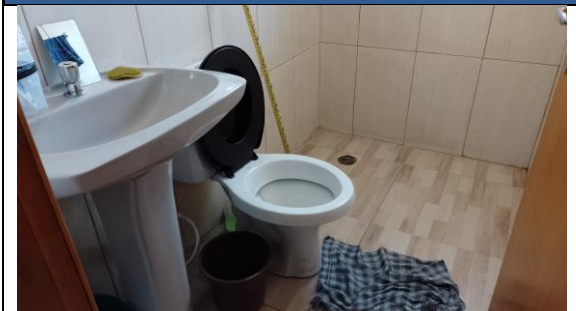


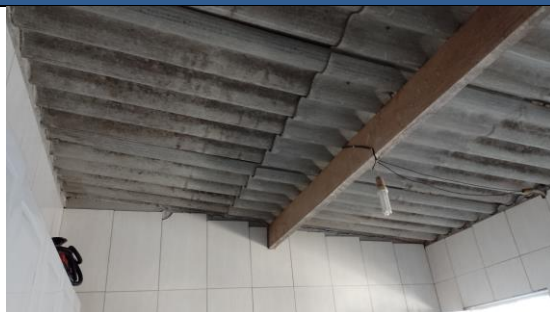
FOTO – Sala



FOTO – Avarias Dormitório



FOTO – Telhado



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Vista da rua do IA



Entorno



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS / METODOLOGIA APLICADA

11.1.1. Adotou-se o “**MÉTODO CUSTO DE REEDIÇÃO**” para a construção, que consiste em, custo de reprodução do bem, menos a depreciação, com CUB (Custo Unitário Básico), SindusCon/SP e depreciado pelo Método de Ross-Heidecke para a construção.

11.1.2.O “**MÉTODO CUSTO DE REEDIÇÃO**” consiste em apurar o resultado do custo da reedição da construção nova de uma edificação, segundo o cálculo de Custo Unitário Básico emitido mensalmente pela consagrada entidade SindusCon/SP por metro quadrado, descontando-se porcentagem referente depreciação pela tabela curva Ross-Heidecke de tempo de vida útil remanescente, relacionada ao estado da construção ao momento da vistoria “in loco”, quanto suas características e tempo de construção.

11.1.3. Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.1.4. Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.1.5. Desta forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.1.6. No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1. Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

12.2. DA CONSTRUÇÃO E DEPRECIAÇÃO

12.2.1. CASA PADRÃO SIMPLES

12.2.2. ITEM 1.2.4 TABELA VIDA REFERENCIAL EM 70 ANOS

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

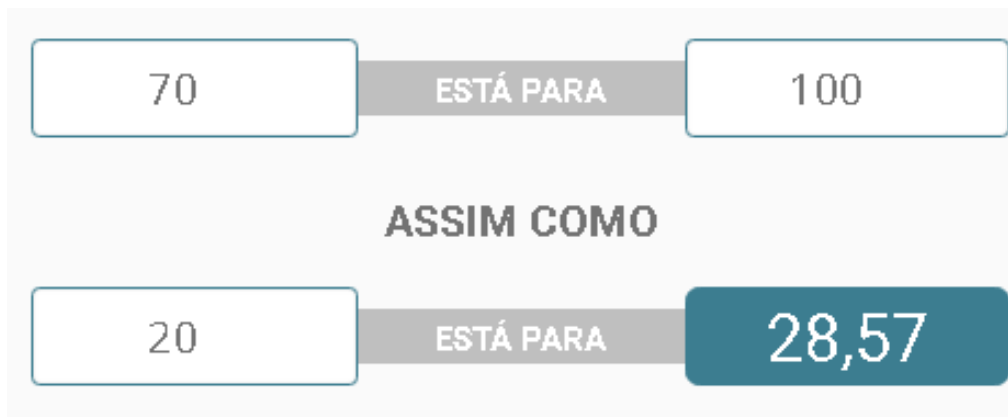
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

12.3. CÁLCULOS CASA – PISOS SUBSOLO, TÉRREO, 1º E 2º ANDAR

Cálculo em % de vida útil do imóvel.

Vida útil

100%



IAC

% DE VIDA

12.3.1 Desta forma seu estado de conservação foi classificado segundo o estudo e a tabela Ross-Heidecke coluna “f” Entre reparos simples a importantes e linha “28” em % de vida e o resultado na intersecção da depreciação calculada em 45%.

12.3.2 A porcentagem de Depreciação Ross-Heidecke foi considerada em 45%, por haver o entendimento do estado aparente das construções em relação ao Imóvel Avaliando e os Imóveis Paradigmas, estando o Avaliando em médio a ruim estado de conservação aparente.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

12.3.3 TABELA CASA

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

12.3.4. EM RELAÇÃO À CONSTRUÇÃO E DEPRECIACÃO

Por se tratar o I.A. de uma Casa com uma Construção aparentemente antiga, e seu estado geral de conservação aparente, classificado como:

Casa “Entre Reparos Simples e Importantes” conforme tabela (coluna **28** em % de vida útil, Ref. “f” e o resultado na intersecção da depreciação mensurada em **45%** (Tabela Ross-Heidecke, acima), em relação ao tempo de vida útil e remanescente, ao estado e tempo de construção, condições e características dos acabamentos.

Construção Casa: Área da Construção 419,37 m²

FÓRMULA:

$$VC = AC \times CUB - DPC$$

Valor da Construção = Área Construída x Custo Unitário Básico – Depreciação

AC = Área Construída

CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil (Sinduscon base Agosto de 2023 Padrão R8-N) R\$ 1.826,15

DPC = Depreciação (Tabela Ross-Heidecke “f” = 45 %)

$$VC = 419,37 \times 1.826,15 - 45\%$$

$$VC = 765.832,53 - 45\%$$

$$VC = 765.832,53 - 344.624,64$$

$$VC = 421.207,89$$

$$VC \text{ (valor da construção com depreciação)} = \text{R\$ } 421.207,89$$

12.3.5 CONSTRUÇÃO VALOR FINAL = R\$ 421.207,89

CONSTRUÇÃO CASA 01 COM 159,79 M ²						VC
AC	CUB CUSTO UNITÁRIO BÁSICO AGOSTO / 2023	CONSTRU- ÇÃO NOVA	DEPRECI- AÇÃO ROSS- HEI- DECKE	VALOR DA DEPRECIA- ÇÃO ROSS- HEIDECKE	CONSTRU- ÇÃO DE- PRECIADA	CONSTRUÇÃO VALOR FINAL- POR M ² COM DEPRECIACÃO
M ²	CUB	R\$	%	%	R\$	R\$
419,37	R\$1.826,15	765.832,53	45%	344.624,64	421.207,89	R\$ 1.004,38



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Quadro como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Tomando-se como base Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB) Padrão R8-N (Normal) <https://sindusconsp.com.br/cub/>, do relatório mensal SINDUSCOM de valor por metro quadrado de Construção Civil Nova para São Paulo, referente ao mês de **agosto de 2023**, CUB R\$ 1.826,15 (um mil e oitocentos e vinte e seis reais e quinze centavos).

Método este que leva em consideração o tempo e estado de conservação, se regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente, e sua idade de construção e vida remanescente. Com Idade Aparente de Construção I.A.C. de até 20 anos.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, elétrico e acessórios, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta da Tabela Ross-Heidecke (acima).

12.3.6. Metragens das Peças individuais

- PAVIMENTO SUBSOLO

SUBSOLO CASA 01			Área total
Dormitório.	3,50	3,80	13,30
Banheiro	1,40	2,40	3,36
Cozinha	3,50	3,65	12,78
Sala	3,50	2,86	10,01
Corredor	1,40	0,95	1,33
TOTAL			40,78

Valor por metro quadrado X (vezes) área útil = Valor da construção

Valor da construção = R\$ 1.004,38 X 40,78 = 40.958,62

Valor da construção = **R\$ 40.958,62**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SUBSOLO CASA 02			Área total
Sala	2,60	3,50	9,10
Banheiro	1,40	2,40	3,36
Dormitório	3,50	3,70	12,95
Corredor	1,40	0,95	1,33
TOTAL			26,74

Valor por metro quadrado X (vezes) área útil = Valor da construção

Valor da construção = R\$ 1.004,38 X 26,74 = 26.857,12

Valor da construção = **R\$ 26.857,12**

SUBSOLO ÁREA COMUM			Área total
Portão/ Rampa/ Garagem	2,80	7,57	21,20
Garagem	5,00	18,66	93,30
Lavanderia	3,60	1,55	5,58
Laje do corre- dor da entrada	1,30	6,20	8,06
TOTAL			128,14

Valor por metro quadrado X (vezes) área útil = Valor da construção

Valor da construção = R\$ 1.004,38 X 128,14 = 128.701,25

Valor da construção = **R\$ 128.701,25**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

• PAVIMENTO TÉRREO

TÉRREO			Área total
Portão /Rampa corredor de entrada	2,20	5,57	12,25
Salão com banheiro/Igreja	14,86	5,00	74,30
Cozinha	2,30	3,90	8,97
Varanda	2,00	5,00	10,0
Depósito inacabado	2,60	1,80	4,68
TOTAL			110,20

Valor por metro quadrado X (vezes) área útil = Valor da construção

R\$ 1.004,38 X 110,20 = R\$ 110.682,68

Valor da construção = **R\$110.682,68**

• PAVIMENTO 1º ANDAR

1ºANDAR-CASA 01			Área total
Sala/ Cozinha	2,64	8,07	21,30
Banheiro	1,26	2,67	3,36
Corredor	1,26	0,82	1,03
TOTAL			25,69

Valor por metro quadrado X (vezes) área útil = Valor da construção

Valor da construção = R\$ 1.004,38 X 25,69 = 25.805,74

Valor da construção = **R\$ 25.805,74**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1ºANDAR CASA 02			Área total
Cozinha	3,60	2,32	8,35
Banheiro	1,25	2,60	3,25
Dormitório	3,65	3,26	11,90
Corredor	1,25	0,86	1,08
TOTAL			24,58

Valor por metro quadrado X (vezes) área útil = Valor da construção

Valor da construção = R\$ 1.004,38 X 24,58 = 24.682,64

Valor da construção = **R\$ 24.682,64**

1ºANDAR ÁREA COMUM			Área total
Escada e corredor de acesso	2,13	8,07	17,19
Lavanderia	1,19	2,00	2,38
TOTAL			19,57

Valor por metro quadrado X (vezes) área útil = Valor da construção

Valor da construção = R\$ 1.004,38 X 19,57 = 19.655,72

Valor da construção = **R\$ 19.655,72**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- **PAVIMENTO 2º ANDAR**

2ºANDAR			Área total
Cozinha	3,00	2,96	8,88
Banheiro	2,20	1,26	2,77
Dormitório	3,00	3,28	9,84
Corredor int.	0,80	1,30	1,04
Cober- tura/Quin- tal	4,90	2,90	14,21
Lavande- ria	2,87	1,17	3,36
Es- cada/Sa- ída	3,05	1,17	3,57
TOTAL			43,67

Valor por metro quadrado X (vezes) área útil = Valor da construção

R\$ 1.004,38 X 43,67 = 43.859,77

Valor da construção = **R\$ 43.859,77**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

• TABELA RESUMO:

DESCRIÇÃO	METRAGEM	VALOR / M²	VALOR R\$
SUBSOLO CASA 01	40,78	1.004,38	40.958,62
SUBSOLO CASA 02	26,74	1.004,38	26.857,12
SUBSOLO ÁREA COMUM	128,14	1.004,38	128.701,25
TÉRREO	110,20	1.004,38	110.682,68
1º ANDAR CASA 01	25,69	1.004,38	25.805,74
1º ANDAR CASA 02	24,58	1.004,38	24.682,64
1º ANDAR ÁREA COMUM	19,57	1.004,38	19.655,72
2º ANDAR	43,67	1.004,38	43.859,77
TOTAL	419,37	1.004,38	421.206,84

12.3.7. QUADRO RESUMO:

DESCRIÇÃO	METRAGENS DAS CONSTRUÇÕES M²	VALOR POR M²	VALOR TOTAL
TODAS AS CONSTRUÇÕES	AU	R\$	R\$
SUBSOLO, TÉRREO, 1º E 2º ANDAR	419,37	1.004,38	421.206,84

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13. PRÉ-AVALIAÇÃO

13.1. CÁLCULO DO IA

13.2. Valor da Construção:

Construção CUB X área do IA - subtração % depreciação = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

13.3. QUADRO RESUMO

DESCRIÇÃO	METRAGENS DAS CONSTRUÇÕES M²	VALOR POR M²	VALOR TOTAL
TODAS AS CONSTRUÇÕES	AU	R\$	R\$
SUBSOLO, TÉRREO, 1º E 2º ANDAR	419,37	1.004,38	421.206,84

13.4. De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo de Reedição, considerando as condições físicas do imóvel, o perito avaliador poderá acrescentar ou decrescer o valor das construções do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Professora Iole Maria Carmona, 452 – Americanópolis - São Paulo – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

14. CONCLUSÃO

14.1. Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário e vistoria ao imóvel, que o valor de mercado das construções da propriedade desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

14.2. Para **CASA COM 4 PAVIMENTOS** sendo, **SUBSOLO, TÉRREO, 1º ANDAR E 2º ANDAR**, contendo **419,37 m²** de construção, já considerado depreciação na porcentagem de 45%, segundo tabela de depreciação Ross-Heidecke, referente ao tempo de vida útil e estado de conservação das peças da construção relacionada ao CUB (Custo Unitário Básico de construção nova) (item 12.3.3), **(representa nesta data, o valor arredondado de mercado de R\$ 421.000,00 (quatrocentos e vinte e um mil reais))**, para a somatória das construções da propriedade, inseridas em um único terreno de 250 metros quadrados.

14.3. Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando características semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

14.4. TABELA CONCLUSIVA (por arredondamento de mercado)

TABELA CONCLUSIVA DOS VALORES APURADOS VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES			
DESCRIÇÃO	METRAGENS DAS CONSTRUÇÕES M²	VALOR POR M²	VALOR TOTAL
TODAS AS CONSTRUÇÕES	AU	R\$	R\$
SUBSOLO, TÉRREO, 1º E 2º ANDAR	419,37	1.004,38	421.000,00

**PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

15. ASSINATURA/SELO CERTIFICADOR



São Paulo, 19 de setembro de 2023

Gestor Wagner Gabassi

CRECISP nº 165.387

CNAI Nº 20.350



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

16. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

17. CURRÍCULO

17.1. WAGNER GABASSI

CRECISP 165387CNAI 20350

Dados Pessoais:

CPF: 100.672.178-93

Endereço: Rua Ricardo Martinez Lourente, 33

Bairro: Jurubatuba - Santo Amaro

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone: (11) 98986-8050

E-mail: peritogabassi@gmail.com

Diplomas, especialidades e currículo resumido verificados e comprovados abaixo:

Site: <https://gabassiimoveis.com.br>

QR CODE:



TJSP no link: <https://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica>

17.2. Formação Diplomas Habilitações:

- Técnico em Transações Imobiliárias
- Corretor de imóveis registro CRECISP 165.387
- Curso Perito Judicial CRECISP
- Avaliador imobiliário PROECCI – CRECI
- Inscrito no CNAI nº 20.350 - Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários
- Gestor Imobiliário - Universidade Estácio (Concluído em 2020)
- Direito FMU: Faculdades Metropolitanas Unidas (incompleto 6º semestre)
- Nomeado como Membro do Conselho Regional CRECI
- Curso Documentação Imobiliária
- Curso Coaching Profissional
- Curso Avaliações Imobiliárias por Inferência Estatística
- Credenciado imobiliário habilitado da Caixa Econômica Federal

17.3. Experiências no âmbito Judicial:

Nomeações como Perito Judicial:

- 1ª; 2ª; 3ª; 5ª; 6ª Vara Cível Fórum Santo Amaro - Nações Unidas - SP
- 7ª, 10ª Vara Família Fórum Santo Amaro - Nações Unidas - SP
- 18ª, 29ª Vara Cível Fórum João Mendes
- 1ª Vara Cível Fórum Jabaquara
- 4ª Vara Cível Fórum de Itapequerica da serra

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- 1º Vara Cível de Peruíbe
- 1º Vara Cível de Cubatão
- 3º Vara Cível de Praia Grande
- 1º Vara Cível Fórum de Santo André
- 2º Vara Família de Sorocaba
- 1º Vara Cível de São Roque
- 2º Vara Família de São Bernardo do Campo
- 1ª Vara Cível Fórum Embu das Artes

17.4. Wagner Gabassi, Corretor e Perito Avaliador Imobiliário, brasileiro, 55 anos, casado desde 1990, 02 filhos universitários, residente e domiciliado no bairro de Interlagos – SP. Mais de 23 anos exercendo atividades na área comercial e empresarial.

17.5. Informações Complementares:

Perito Avaliador de Prédios Públicos.

- Mais de 13.600 m² em Prédios Públicos avaliados de utilização do Fórum do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- Por solicitação do Tribunal Regional do Trabalho 2ª Região, mais de 9.800 m² em Prédios Públicos avaliados de utilização do Fórum da Zona Sul -SP.
- Avaliador conveniado perante Órgãos Públicos, Tribunais, Ministério Público Estadual, Federal, Autarquias e Prefeituras.

17.6. Atuante pela Justiça Gratuita - Defensoria Pública.

- Corretor associado imobiliária Lopes 2013 - 2015 1º colocado no Ranking.
- Corretor associado imobiliária Fernandez Mera 2015 – 2017.
- Avaliador imobiliário no setor privado.

Órgão de Classe	Carteira Funcional
 SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO IDENTIDADE PROFISSIONAL 2022 CRECISP 165387 Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI 20350 WAGNER GABASSI VALIDADE 30/04/2023	 SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO IDENTIFICAÇÃO FUNCIONAL WAGNER GABASSI MEMBRO DIVULGAÇÃO 118-REGIONAL DE OSASCO CRECI: 165387-F Válido somente com a apresentação do Cartão de Regularidade do CRECISP atualizado. VALIDADE 31/12/2024

18. ANEXOS

18.1 Matrícula do terreno nº 191.806 11º Registro de Imóveis de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 458

PLÍNIO ANTONIO CHAGAS 117-Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil.

CERTIFICADO a pedido verbal do(a) interessado(a), que revendo o Livro 2 de Reg.
Cadastral do Serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO NºS - REGISTRO GERAL

matrícula: **191.806** fôlha: _____
São Paulo, 26 de setembro de 19 86

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

ÍNDICE: TERRENO situado à Projete Rua Guatemala, consistente de 5 metros no lote nº 9 de quatro 15, na Americanaopolis, 79ª Subdistribuição--- Santo Amaro, medindo 5m de frente, ou 50m da frente nos fundos, em terreno e área de 49 metros, confinando de um lado com a outra parte, do mesmo lote 49, de propriedade de Affonso de Oliveira Santos, de quatro metros com o lote 40, de Maria da Conceição Gonçalves, e pelas fundações com o lote 14, também de Affonso de Oliveira Santos, localiza-se a uma distância de esquina da Rua Uruguaí, do lado direito de -- e quem vai dessa rua para a Projete Rua Penense. Contribuinte sob o nº 172.467-005-0.

QUALIFICAÇÃO: MARCEL ALVES, RG. nº 325.354, e sua mulher MARIA EMILIA MATHEO, RG. nº 1.111.610, portugueses, proprietários, inscritos no CPF nº C88.005.555/38, res. e domiciliados em Tupacurá, nº 89, Cidade Vargas, Jaboatão, neste Capital.

REGISTRO ANTIGUI: Transcrição sob o nº 184.619, deste Registro.

Matrícula nº 191.806: Por escritura de 02 de setembro de 1986, do 2º Cartório de Notas de Oliveira Mendes Esteves, livro 161, fls. 249, e imóvel foi vendido a JOÃO BATISTA DE LIMA, RG. nº 3.857.224 e CPF nº 001.750.400-0, brasileiro, solteiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, antes a lei nº 6.515/77, com LENIRA ALVES DE LIMA, RG. nº 408.447/64 e CPF nº 265.106.400/13, brasileira, do lar, residente e domiciliada à Rua Francisco Nequiere de Silva, nº 266, Santo Amaro, nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 12,00.

R.191.806: Por escritura de 26 de março de 1997, do 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro 238, fl. 25, **JOÃO BATISTA DE LIMA** e sua mulher **LENIRA ALVES DE LIMA**, residentes e domiciliadas na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, Avenida Gonçalo Prado Rosenberg Leite, 1600, Edifício Gemine, apt 503, Balnear Sul, já qualificados, venderam o imóvel a **LUIZ ANTONIO VIEIRA**, RG. nº 11.651.557-SP/SP, CPF nº 038.949.858-01, comerciante, casado com **MARIA DAS GRACAS CORREIA DA SILVA ANICETO**, RG. nº 19.848.225-SP/SP e CPF nº 038.949.858-01, brasileira, residente e domiciliada na Rua Francisco Nequiere de Silva, nº 266, Santo Amaro, nesta Capital, pelo preço de R\$ 200.000,00.

Datas: 11 de janeiro de 2002.

TARSI CALINI ENXETERA
Escritorinha Substituta

CONTINUA NO VERSO

fls. 459

matrícula: **191.806** fôlha: **01**

R.191.806: Por escritura de 19 de abril de 2002, do Serviço Notarial de Substituto - Santo Amaro, desta Capital, livro 588-ex - folhas 299/302, OCAI ANICETO e sua mulher **MARIA DAS GRACAS CORREIA DA SILVA ANICETO**, qualificados, venderam o imóvel a **LUIZ ANTONIO VIEIRA**, RG. nº 11.651.557-SP/SP, CPF nº 038.949.858-01, zelador, e sua mulher **MARIA APARECIDA DOS SANTOS VIEIRA**, RG. nº 24.728.215-7-SP/SP, CPF nº 184.855.858-01, operadora de máquinas, brasileiras, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital, na Rua Apitubá, nº 264, Parque Imperial, Saúde, pelo preço de 17.000,00.

Datas: 02 de maio de 2002.

TARSI CALINI ENXETERA
Escritorinha Substituta

EM BRANCO

Nesta mesa consta com relação ao índex da matrícula certificada o conteúdo da nota registral, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 19/12/77, a verdade e da fé.

São Paulo, 02 de MAIO de 2002.

Domingos Alves/RM
Escritorino Autorizado

Minutos de presente certidão incluídos nos do registro do título.

O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados de data de sua expedição. Item 12, letra "g" do provimento 58/89-Normas da Corregedoria do Estado de São Paulo. Esta prova de validade é exclusivamente para efeitos notariais.

TARSI CALINI ENXETERA
Escritorinha Substituta

CONTINUA NO VERSO

fls. 460

matrícula: **191.806** fôlha: **02**

R.191.806: Por escritura de 19 de abril de 2002, do Serviço Notarial de Substituto - Santo Amaro, desta Capital, livro 588-ex - folhas 299/302, OCAI ANICETO e sua mulher **MARIA DAS GRACAS CORREIA DA SILVA ANICETO**, qualificados, venderam o imóvel a **LUIZ ANTONIO VIEIRA**, RG. nº 11.651.557-SP/SP, CPF nº 038.949.858-01, zelador, e sua mulher **MARIA APARECIDA DOS SANTOS VIEIRA**, RG. nº 24.728.215-7-SP/SP, CPF nº 184.855.858-01, operadora de máquinas, brasileiras, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital, na Rua Apitubá, nº 264, Parque Imperial, Saúde, pelo preço de 17.000,00.

Datas: 02 de maio de 2002.

TARSI CALINI ENXETERA
Escritorinha Substituta

CONTINUA NO VERSO

fls. 461

matrícula: **191.806** fôlha: **03**

R.191.806: Por escritura de 19 de abril de 2002, do Serviço Notarial de Substituto - Santo Amaro, desta Capital, livro 588-ex - folhas 299/302, OCAI ANICETO e sua mulher **MARIA DAS GRACAS CORREIA DA SILVA ANICETO**, qualificados, venderam o imóvel a **LUIZ ANTONIO VIEIRA**, RG. nº 11.651.557-SP/SP, CPF nº 038.949.858-01, zelador, e sua mulher **MARIA APARECIDA DOS SANTOS VIEIRA**, RG. nº 24.728.215-7-SP/SP, CPF nº 184.855.858-01, operadora de máquinas, brasileiras, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital, na Rua Apitubá, nº 264, Parque Imperial, Saúde, pelo preço de 17.000,00.

Datas: 02 de maio de 2002.

TARSI CALINI ENXETERA
Escritorinha Substituta

CONTINUA NO VERSO

fls. 462

matrícula: **191.806** fôlha: **04**

R.191.806: Por escritura de 19 de abril de 2002, do Serviço Notarial de Substituto - Santo Amaro, desta Capital, livro 588-ex - folhas 299/302, OCAI ANICETO e sua mulher **MARIA DAS GRACAS CORREIA DA SILVA ANICETO**, qualificados, venderam o imóvel a **LUIZ ANTONIO VIEIRA**, RG. nº 11.651.557-SP/SP, CPF nº 038.949.858-01, zelador, e sua mulher **MARIA APARECIDA DOS SANTOS VIEIRA**, RG. nº 24.728.215-7-SP/SP, CPF nº 184.855.858-01, operadora de máquinas, brasileiras, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital, na Rua Apitubá, nº 264, Parque Imperial, Saúde, pelo preço de 17.000,00.

Datas: 02 de maio de 2002.

TARSI CALINI ENXETERA
Escritorinha Substituta

CONTINUA NO VERSO

fls. 463

matrícula: **191.806** fôlha: **05**

R.191.806: Por escritura de 19 de abril de 2002, do Serviço Notarial de Substituto - Santo Amaro, desta Capital, livro 588-ex - folhas 299/302, OCAI ANICETO e sua mulher **MARIA DAS GRACAS CORREIA DA SILVA ANICETO**, qualificados, venderam o imóvel a **LUIZ ANTONIO VIEIRA**, RG. nº 11.651.557-SP/SP, CPF nº 038.949.858-01, zelador, e sua mulher **MARIA APARECIDA DOS SANTOS VIEIRA**, RG. nº 24.728.215-7-SP/SP, CPF nº 184.855.858-01, operadora de máquinas, brasileiras, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital, na Rua Apitubá, nº 264, Parque Imperial, Saúde, pelo preço de 17.000,00.

Datas: 02 de maio de 2002.

TARSI CALINI ENXETERA
Escritorinha Substituta

CONTINUA NO VERSO

fls. 464

matrícula: **191.806** fôlha: **06**

R.191.806: Por escritura de 19 de abril de 2002, do Serviço Notarial de Substituto - Santo Amaro, desta Capital, livro 588-ex - folhas 299/302, OCAI ANICETO e sua mulher **MARIA DAS GRACAS CORREIA DA SILVA ANICETO**, qualificados, venderam o imóvel a **LUIZ ANTONIO VIEIRA**, RG. nº 11.651.557-SP/SP, CPF nº 038.949.858-01, zelador, e sua mulher **MARIA APARECIDA DOS SANTOS VIEIRA**, RG. nº 24.728.215-7-SP/SP, CPF nº 184.855.858-01, operadora de máquinas, brasileiras, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital, na Rua Apitubá, nº 264, Parque Imperial, Saúde, pelo preço de 17.000,00.

Datas: 02 de maio de 2002.

TARSI CALINI ENXETERA
Escritorinha Substituta

CONTINUA NO VERSO

fls. 465

matrícula: **191.806** fôlha: **07**

R.191.806: Por escritura de 19 de abril de 2002, do Serviço Notarial de Substituto - Santo Amaro, desta Capital, livro 588-ex - folhas 299/302, OCAI ANICETO e sua mulher **MARIA DAS GRACAS CORREIA DA SILVA ANICETO**, qualificados, venderam o imóvel a **LUIZ ANTONIO VIEIRA**, RG. nº 11.651.557-SP/SP, CPF nº 038.949.858-01, zelador,

IPTU - Notificação de Lançamento

IPTU - Notificação de Lançamento



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
172.627.0058-0	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do imóvel:
R PROFESSORA JOLE MARIA CARACANA, 323
AMERICANOPOLIS - PT L1 4º QD 15 - CEP 04429-330
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R APOTHEUS, 204
CEP 04302-000

Contribuinte(s):
CPF 049.732.095-30 LUIZ ANTONIO VIEIRA

Mensagem:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 250

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 250

Testada (m): 5,00



Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULOS:

ÁREAS (m²)		VALOR M2		FATORES		BASE DE CÁLCULO		FATOR	
Área total	250	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área não incorporada	0	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área total	250	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

IMPOSTO PREDIAL = 0,00

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

IMPOSTO TERRITORIAL = 0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

VALOR DO IMPOSTO PREDIAL = 0,00

VALOR DO IMPOSTO TERRITORIAL = 0,00

VALOR A PAGAR = 0,00

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 10/12/2023, em: www.prefeitura.sp.gov.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

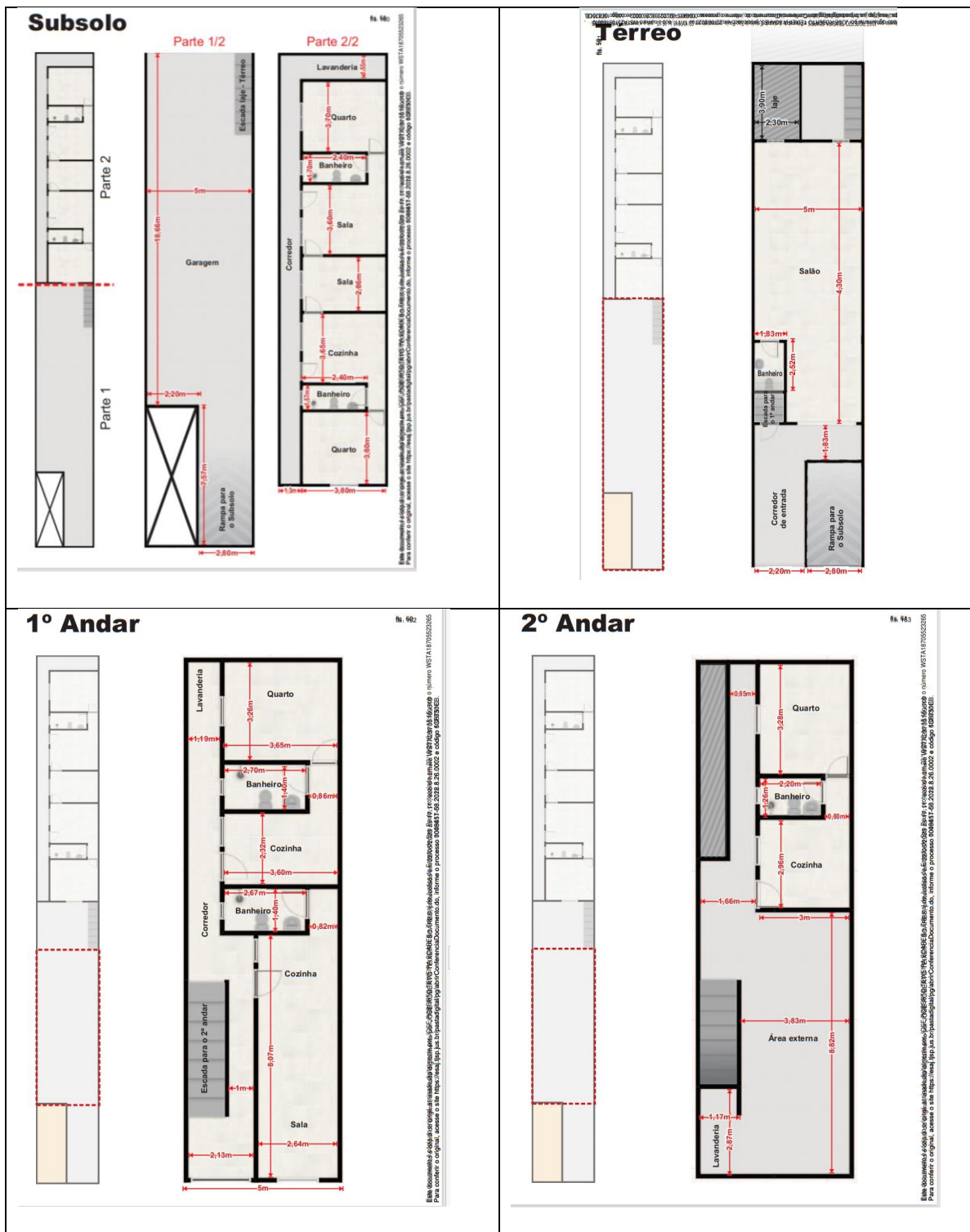
18.2. TERMO DE VISTORIA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA	
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO NORMATIVO nº 001/2011	
TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL	
O objeto do presente termo é a vistoria de um imóvel localizado à Rua <u>Alameda da República</u>	
nº <u>452</u> Bairro <u>Barra</u> , CEP <u>01133-000</u> , na cidade de São Paulo - SP.	
Proprietário Proprietário (s): <u>Wagner Gabassi</u>	
Vistoria "in loco" por: <u>Wagner Gabassi</u> CPF: <u>00000000000</u>	
A presente Vistoria é parte integrante do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica celebrado entre o(a) Proponente e o Técnico. Qualquer restrição ao presente Parecer deverá ser comunicada ao Técnico por escrito, dentro de 07 (sete) dias a contar da data da assinatura deste.	
FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO Nº <u>8-95</u> / <u>108-2023</u>	
Dados do proprietário do imóvel	
Nome do Proprietário: <u>Wagner Gabassi</u>	
Endereço do Proprietário: <u>Alameda da República</u>	
Complemento: <u>00</u> email: <u>gabassi@imoveis.com.br</u>	
Bairro: <u>Barra</u> Município: <u>São Paulo</u> UF: <u>SP</u> Telefone: <u>11 98986-8050</u>	
Tipo de imóvel	
Terreno (lote) ☐ Apartamento ☐ Escritório (sala) ☐ Loja ☐	
Terreno (gleba) ☒ Casa ☐ Escritório (andar corrido) ☐	
Outro (especifique): <u>Outro</u>	
Agrupamento no qual o imóvel está inserido	
Condomínio de casas ☐ Loteamento ☐ Conjunto habitacional (casas e prédios) ☐	
Conjunto de unidades comerciais ☐ Condomínio de apartamentos ☐	
☒ Domicílio de Casas, Sobrados ou Similares ☐ Outro (especifique): <u>Outro</u>	
Uso do imóvel	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Institucional	
Idade e vida útil do imóvel	
Idade (anos): <u>14</u> Vida útil estimada (anos): <u>40</u>	
Pré - Vistoria de reconhecimento	
Local: <u>Barra</u>	
Nome: <u>Wagner Gabassi</u>	
E-mail: <u>gabassi@imoveis.com.br</u> Tel: <u>11 98986-8050</u> Data: <u>14/07/2023</u>	
Por ser expressão de verdade, firmam o presente termo de vistoria em duas vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.	
São Paulo, <u>14</u> de <u>Julho</u> de 2023.	
Acompanhante (ass.): <u>Wagner Gabassi</u>	
Vistoriador (ass.): <u>Wagner Gabassi</u>	
PTAM - WG 8-95-08-2023 WAGNER GABASSI	
CRECISP 165.387-F CNAJ 20.350	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA	
CONFORME LEI nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI nº 1066/2007, ATO NORMATIVO nº 001/2011	
Matrícula do imóvel	
Número de matrícula: <u>11.506.700-000</u> Cartório de Registro: <u>11.º CRT</u>	
Área do imóvel	
Área do terreno: <u>255</u> Área construída: <u>451,87</u> Área privativa: <u>451,87</u>	
Área de uso comum: <u>0</u> Área real total: <u>451,87</u> Fração ideal: <u>100%</u>	
Infra-estrutura disponível no lote e na região onde se encontra o imóvel	
☒ Rede de água ☒ Energia ☒ Iluminação pública ☐ Sistema CFTV	
☒ Esgoto ☒ Telefone ☒ Transporte público ☐ Antena Câmera	
Coleta seletiva de lixo: ☐ TV a cabo ☒ Pavimentação ☐ Saida de emergência	
Outra(s) (especifique): <u>Gás encanado</u> Segurança 24 hs ☐ Escada de incêndio	
Padrão construtivo	
☒ Simples ☐ Médio ☐ Superior ☐ Luxo	
Estado de conservação	
Nova ☐ Regular ☐ Necessitando de reparos simples ☐ Necessitando de reparos importantes	
Entre nova e regular ☐ Entre regular e reparos simples ☐ Entre reparos simples a importantes ☐ Entre reparos importantes e sem valor	
Nº de pavimentos: <u>1</u> Apartamentos por andar: <u>1</u> Andar do imóvel Avaliando: <u>1</u>	
Elevadores ☐ Sim ☐ Não Capacidade: <u>1</u> Social ☐ Serviço ☐	
Estacionamento coberto ☐ Sim ☐ Não Vagas ☐	
Estacionamento descoberto ☐ Sim ☐ Não Vagas ☐	
Área comum	
Playground ☐ Academia ☐ Churrasqueira ☐ Clube ☐	
Piscina ☐ Quadra ☐ Salão de festas ☐ Sauna ☐	
Ocupação atual	
Vazio ☐ Proprietário ☒ Inquilino ☐ Empréstimo ☐	
Área privativa	
Armário embutido ☒ Área de serviço ☐ Piso elevado ☐	
☒ Banheiro(s) ☒ Quintal/Terrço ☐ Carpete de madeira ☐	
Gesso ☐ Copa ☒ Cozinha ☐	
Home Theater ☐ Lavabo ☐ Piso Laminado ☐	
☒ Dormitório(s) ☐ Quarto de empregada ☐ Piso cerâmica ☐	
Varanda(s) Sacada(s) ☒ Sala de Estar ☐ Sala(s) de Jantar ☐	
Sala de TV ☐ Suíte(s) ☐ Depósito ☐	
Elementos Estruturais	
Pintura - Trincas e Fichaduras - Pisos e Azulejos - Elétrica - Vidraças e Janelas - Hidráulica	
Estado aparente de funcionamento e conservação geral, com todos os seus pertences, utensílios e acessórios	
Ótimo ☐ Bom ☐ Médio ☒ Ruim ☐	
Vistoria: Data <u>14/07/2023</u> Início <u>13:25</u> Término <u>15:40</u> hs	
Acompanhante (ass.): <u>Reginaldo Sampaio</u>	
Acompanhante (ass.): <u>Wagner Gabassi</u>	
Acompanhante (ass.): <u>Wagner Gabassi</u>	
PTAM - WG 8-95-08-2023 WAGNER GABASSI	
CRECISP 165.387-F CNAJ 20.350	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

18.3. PLANTAS



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

18.4. QUESITOS AUTORA

1 - Qual a metragem do terreno?

Resposta: Terreno com área total de 250 metros quadrados.

2- Em quantos metros do terreno há edificação dos imóveis?

Resposta: Segundo planta do subsolo em sua totalidade.

3- Sobre os imóveis construídos quais as suas áreas individuais?

Resposta: Vide tabela item 12.3.6 às fls.23 do laudo

4- Quantas áreas são cobertas, possibilitando habitação humana?

Resposta: Todas as áreas mencionadas nas Tabelas são cobertas e possibilitam habitação.

5- Quais materiais de construção civil foram utilizados para edificar os imóveis?

Resposta: Todos os materiais à época da construção utilizados são básicos e de padrão simples. Pisos e azulejos cerâmicos básicos, portas e janelas, louças e sanitários comuns, elementos estruturais como: areia, cimento, pedra, ferragens, etc. comumente utilizados em construções tradicionalmente comuns de padrão simples para lajes, coberturas e telhados, vigas e colunas, elétrica e hidráulica comumente utilizados neste tipo de edificação.

6- Sobre os imóveis aproximados dos referidos imóveis avaliados, quais são seus valores aproximados?

Resposta: Região periférica dotada de melhoramentos públicos básicos, construções de padrão simples com a utilização de valores de materiais adquiridos em lojas comuns e preços equilibrados da região.

7- Existem áreas verdes com plantações ou árvores frutíferas nos imóveis avaliados?

Resposta: Não

8- Descreva as características positivas e negativas dos imóveis avaliados?

Resposta:

Característica positiva: foram levantados, subsolo mais três pavimentos com área de mais de 400 metros quadrados em um único terreno de 250 metros quadrados.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Característica negativa: construções levantadas sem as devidas autorizações dos órgãos competentes.

9- Qual fora o método de avaliação utilizado pelo expert, para chegar ao valor apontado?

Resposta: Utilização do Método de Custo Unitário Básico (CUB) de construção nova, calculando-se depreciação em relação ao obsolescência, deterioração, tempo de vida útil e remanescente de construção antiga.

18.5. QUESITOS RÉU

1 - Qual a área do terreno onde encontram-se edificados os imóveis em questão?

Resposta: Terreno com área total de 250 metros quadrados.

2 - Qual a área construída dos referidos imóveis?

Resposta: Vide tabela item 12.3.6 às fls.23 do laudo

3 - É possível a descrição de quantas peças apresentam os imóveis edificados pela requerente e o requerido e suas respectivas áreas individuais?

Resposta: Vide tabela item 12.3.6 às fls.23 do laudo identificando quantas peças apresentam os imóveis edificados.

4- Há peças/áreas construídas no imóvel pelo filho do requerido e que deve ser excluída da avaliação desta perícia de benfeitoria que objetiva a partilha das benfeitorias comuns entre a requerente e o requerido?

Resposta: Segundo informações relatadas pelo Sr. Reginaldo ao momento da vistoria "O filho do réu não construiu nada" "A igreja construiu a área da cozinha do piso térreo". A Tabela resumo discrimina todas as peças da propriedade, não cabendo ao avaliador opinar sobre parte a ser ou não excluída.

5- Qual a situação documental do imóvel?

Resposta: Situação irregular perante aos órgãos públicos.

6- Qual o valor de mercado das peças compreendidas para partilha entre a requerente e o requerido, considerando a situação documental do imóvel?

Resposta: Valor de mercado das peças, vide Conclusão item 14 fls. 29

7- Qual a quantidade de material de construção foi utilizada para as edificações das peças objeto de divisão entre requerente e o requerido?

Resposta: Todos os materiais à época da construção utilizados são básicos e de padrão simples. Pisos e azulejos cerâmicos básicos, portas e janelas, louças e

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

sanitários comuns, elementos estruturais como: areia, cimento, pedra, ferragens, etc. comumente utilizados em construções tradicionalmente comuns de padrão simples para lajes, coberturas e telhados, vigas e colunas, elétrica e hidráulica comumente utilizados neste tipo de edificação. Quantidade de material necessária para levantar uma obra de construção contendo 419,89 metros quadrados, possibilidade de saber com precisão, utilizar-se da somatória dos valores das notas fiscais de compra dos materiais utilizados à época da construção.

8- Excetuando o valor do terreno, que é bem próprio, qual o valor integral das benfeitorias a serem partilhadas entre a requerente e o requerido?

Resposta: Vide Conclusão item 14 fls. 29

9- Qualquer outra observação que V.Sa., julgar importante?

Resposta: Os cálculos apresentados foram baseados em estudos sob observações constatadas ao momento da vistoria “in loco”.



**AO JUÍZO DA 10ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL II
DE SANTO AMARO- COMARCA DE SÃO PAULO-SP**

REQUERENTE: Vera Lucia Constantino Matos

REQUERIDO: Reginaldo Souza Silva

AÇÃO: Liquidação de Sentença pelo Procedimento
Comum - Dissolução

PROCESSO: 0008411-60.2022.8.26.0002

WAGNER GABASSI, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, prestar esclarecimentos sobre a decisão às fls. 332 e após requerer.

Esclarecimentos:

Em atendimento ao Acórdão de fls. 323/331 dos autos, determinando a intimação do perito judicial para prestar esclarecimentos quanto ao valor do terreno e das benfeitorias isoladamente, bem como valor total da avaliação do imóvel para fins de venda em leilão, por entender este julgado, o sentido de dupla interpretação dos valores apresentados no laudo.

Diante do entendimento de que o terreno já é pertencente a uma das partes, ou seja, o terreno pertencente a parte requerida, conforme sentença de divórcio litigioso juntado aos autos às fls. 8/12, a elaboração do presente laudo, considerando este fato, a conclusão apresentada às fls. 210 dos autos, por este que vos subscreve, **foi referente às benfeitorias**, não sendo considerado o valor referente ao valor de mercado do terreno nesta conclusão.

Assim, para o valor total da avaliação do imóvel para fins de venda em leilão, considerar a somatória dos valores de Venda das Benfeitorias somado ao Valor de Venda do Terreno.

Conforme transcrito do Laudo "ipsis litteris" abaixo:

"14.1. Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário e vistoria ao imóvel, que o valor de mercado das construções da propriedade desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM."

"14.2. Para CASA COM 4 PAVIMENTOS sendo, SUBSOLO, TÉRREO, 1º ANDAR E 2º ANDAR, contendo 419,37 m² de construção, já considerado depreciação na porcentagem de 45%, segundo tabela de depreciação Ross-Heidecke, referente ao tempo de vida útil e estado de conservação das peças da construção relacionada ao CUB (Custo Unitário Básico de construção nova) (item 12.3.3), (representa nesta data, o valor arredondado de mercado de R\$ 421.000,00 (quatrocentos e vinte e um mil reais), para a somatória das construções da propriedade, inseridas em um único terreno de 250 metros quadrados."

Print: Conclusão do laudo pericial fls.210 dos autos



PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

14. CONCLUSÃO

14.1. Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário e vistoria ao imóvel, que o valor de mercado das construções da propriedade desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM.

14.2. Para CASA COM 4 PAVIMENTOS sendo, SUBSOLO, TÉRREO, 1º ANDAR E 2º ANDAR, contendo 419,37 m² de construção, já considerado depreciação na porcentagem de 45%, segundo tabela de depreciação Ross-Heidecke, referente ao tempo de vida útil e estado de conservação das peças da construção relacionada ao CUB (Custo Unitário Básico de construção nova) (item 12.3.3), (representa nesta data, o valor arredondado de mercado de R\$ 421.000,00 (quatrocentos e vinte e um mil reais), para a somatória das construções da propriedade, inseridas em um único terreno de 250 metros quadrados.

14.3. Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando características semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

14.4. TABELA CONCLUSIVA (por arredondamento de mercado)

TABELA CONCLUSIVA DOS VALORES APURADOS VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES			
DESCRIÇÃO	METRAGENS DAS CONSTRUÇÕES M²	VALOR POR M²	VALOR TOTAL
TODAS AS CONSTRUÇÕES	AU	R\$	R\$
SUBSOLO, TÉRREO, 1º E 2º ANDAR	419,37	1.004,38	421.000,00

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 - Jurubatuba - Sto Amaro - São Paulo - SP - CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 / E-mail: peritogabassi@gmail.com / Site: <https://gabassimoveis.com.br>

29

Esclarecimentos quanto ao valor do terreno e das benfeitorias isoladamente, bem como valor total da avaliação do imóvel para fins de venda em leilão.

1. Quanto ao valor do TERRENO:

Valor do Terreno sem construção (250 m²) R\$ 214.880,00 (duzentos e quatorze mil e oitocentos e oitenta reais)

Item **9. DADOS DO IMPOSTO** - (laudo às fls. 8 e fls. 189 dos autos.)

9.4. Valor venal do terreno sem construção (250 m²)
R\$ 214.880,00 (duzentos e quatorze mil e oitocentos e oitenta reais)

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 172.027.0058-0	EXERCÍCIO 2023	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2023
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R PROFESSORA IOLE MARIA CARIMONA, 323
AMERICANOPOLIS PT LT 49 QD 15 CEP 04429-230
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R APOTRIBU, 264
CEP 04302-000

Contribuinte(s):
CPF 049.732.098-30 LUIZ ANTONIO VIEIRA

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 250
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 250
Testada (m): 5,00

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	=(A)
CONSTRUÇÃO	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
TERRENO INCORP	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
TERRENO NÃO INCORP	250	0,8644	214.880,00	1,00000	214.880,00

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (R\$)	ALÍQUOTA	DECONTOS/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DECONTOS/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	=(D)
214.880,00	0,015	-729,76	2.493,44	1,000000	-1.176,04	1.316,60	1.316,60

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (R\$)	ALÍQUOTA	DECONTOS/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DECONTOS/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	=(E)
214.880,00	0,015	-729,76	2.493,44	1,000000	-1.176,04	1.316,60	1.316,60

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.316,60	0,00	0,00	1.316,60	09/02/2023

Data de Emissão: 11/09/2023
Número do Documento: 1.2023.021212770-7
Solicitante: WAGNER GABASSI (CPF 100.672.178-93)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 10/12/2023, em www.prefeitura.sp.gov.br

2. Quanto ao valor das BENFEITORIAS:

Item 14. CONCLUSÃO

Valor das construções (m²) R\$ 421.000,00 (quatrocentos e vinte e um mil reais)

(laudo às fls. 29 e fls.210 dos autos)

14.4. TABELA CONCLUSIVA (por arredondamento de mercado)

TABELA CONCLUSIVA DOS VALORES APURADOS VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES			
DESCRIÇÃO	METRAGENS DAS CONSTRUÇÕES M ²	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL
TODAS AS CONSTRUÇÕES	AU	R\$	R\$
SUBSOLO, TÉRREO, 1º E 2º ANDAR	419,37	1.004,38	421.000,00

3. Quanto ao valor total da avaliação do imóvel para fins de VENDA EM LEILÃO:

- Valor do **Terreno** sem construção (250 m²) **R\$ 214.880,00**
- Valor das **Construções** (m²) **R\$ 421.000,00**

Valor total da avaliação do imóvel para fins de venda em leilão. Somatória do Valor do **Terreno** mais o Valor das **Construções**.

Valor do **TERRENO** + Valor das **CONSTRUÇÕES** = Valor total da avaliação do imóvel para fins de **VENDA EM LEILÃO**.

$$\text{R\$ 214.880,00} + \text{R\$ 421.000,00} = \text{R\$ 635.880,00}$$

- Cálculo matemático de soma:

$$\begin{array}{r} 214.880,00 \\ + 421.000,00 \\ \hline 635.880,00 \end{array}$$

Ou seja,

O valor apresentado pelo Perito na conclusão do Laudo às fls. 29 e fls.210 dos autos, expressa o valor atual das benfeitorias da propriedade, na data da avaliação e entrega do laudo.

O Laudo ora apresentado por este que vos subscreve, expressa em sua conclusão, o valor de mercado somente das benfeitorias atuais do imóvel, contendo 4 (quatro) pavimentos, sendo, **SUBSOLO, TÉRREO, 1º ANDAR E 2ºANDAR**, com **419,37 m²** de construção.

Em resumo,

Conforme esclarecimentos anteriores nos itens 01, 02 e 03, quanto aos valores isoladamente de **Terreno** em **R\$ 214.880,00** (duzentos e quatorze mil e oitocentos e oitenta reais), **Benfeitorias** em **R\$ 421.000,00** (quatrocentos e vinte e um mil reais) e valor total da avaliação do imóvel para fins de **Venda em Leilão**, aplicando-se a somatória dos dois valores, do Terreno e da Construção, perfazendo o total de **R\$ 635.880,00** (seiscentos e trinta e cinco mil e oitocentos e oitenta reais) para o imóvel como um todo.

Por fim,

Dada a complexidade do caso, onde foi avaliado imóvel de **419,37 m²** com **4 PAVIMENTOS** sendo, **SUBSOLO, TÉRREO, 1º ANDAR E 2ºANDAR**, trabalho este de elevada complexidade, exigindo aplicação de conhecimentos específicos da área pericial em sua elaboração, ainda assim, a necessidade de elaboração de esclarecimentos em resposta ao acórdão de segunda instância.



WAGNER GABASSI
PERITO EM AVALIAÇÕES

A reserva de honorários estabelecida pela Defensoria Pública no valor irrisório de R\$ 292,00, não condiz com uma justa realidade.

Para que o perito não incorra em prejuízo, arcando com todos os custos inerentes ao trabalho realizado e para que possa continuar atendendo às nomeações com responsabilidade, exercendo a valorosa profissão como perito judicial, cobrindo assim, os custos e as despesas de seu escritório, sua equipe, locomoção de diligências, atualizações e estudos para o aprimoramento das técnicas relacionadas aos trabalhos periciais.

Requer o quanto segue:

- Requer a Vossa Excelência, se assim entender ser justo, o laudo tenha sido útil, a contento e atingido o objetivo, que as partes depositem os honorários para cobrir as despesas do perito anteriormente apresentadas no laudo, conforme o valor de **R\$ 3.750,00** (três mil setecentos e cinquenta reais) referente aos honorários periciais arbitrados às fls. 117 dos autos, descontando o valor de R\$ 292,00 (duzentos e noventa e dois reais), reservado pela Defensoria Pública.
- Requer a Vossa Excelência, a aprovação do presente Laudo apresentado pelo Perito às fls. 181/220 dos autos.

Esperamos ter esclarecido as questões relacionadas e coloco-me à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

É o que requer.

Pede Deferimento.

São Paulo, SP, 03 de junho de 2024.

Gestor Wagner Gabassi
CRECISP 165.387
CNAI 20.350

Rua Ricardo Martinez Lourente, 33 - Jurubatuba - Sto Amaro - São Paulo - SP - CEP 04696-190
Cel. 11 9 8986-8050 E-mail: peritogabassi@gmail.com Site: <https://gabassiimoveis.com.br>

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

10ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida das Nações Unidas, Nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 4322-9148, São Paulo-SP - E-mail: upj7a11fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0008411-60.2022.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Dissolução**
 Requerente: **Vera Lucia Constantino Matos**
 Requerido: **Reginaldo Souza Silva**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA BEATRIZ GONCALEZ DA SILVA**

Vistos.

Tendo em vista a complementação do laudo apresentada às fls. 337/342, sem impugnações pelas partes, HOMOLOGO-A, intimando-se a gestora do leilão para realização de novo ato.

Reitere-se à Defensoria Pública a solicitação de complementação dos honorários, conforme fixados a fls. 117, tendo em vista a complexidade da perícia realizada, inclusive com complementação do laudo em questão.

Intime-se.

São Paulo, 10 de junho de 2024.

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