

457
C

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78**

Área de Lazer



456
C

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

Salão de Festas



461
C

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78**



Vista Área de Serviços

469
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78



Vista Sala de Estar e Jantar



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78



Vista Cozinha

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78



Quarto e Banheiro de Empregada

463
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78



Vista Suíte - 1

464
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78



Vista Suíte Master

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

14 - FOTOS DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIAS

R.1



Apartamento com 3 Quartos para Venda ou Aluguel, 138 m² por R\$ 750.000
Condomínio Monteleone e Montecorvino
Rua Corgie Assad Abdalla, Vila Sônia, São Paulo, SP
Fonte: <http://migre.me/vZ6RE>

R.2



Apartamento com 3 Quartos à Venda, 143 m² por R\$ 850.000
Corgie Assad Abdalla, 880, Vila Sônia, São Paulo, SP
<http://migre.me/vZ6U3>

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.

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 serão apresentados o valor distinto para condição de análise distinta para à Venda.

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 pelos vários escritórios imobiliários da região 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 matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

R.3



Apartamento com 4 Quartos à Venda, 140 m² por R\$ 780.000
Rua Francisco Preto, Vila Sônia, São Paulo, SP
<http://migre.me/vZ6Vy>

R.4



Apartamento com 4 Quartos para Venda ou Aluguel, 138 m² por R\$ 700.000
Condomínio Residencial Belvedere do Chá
Rua Corgie Assad Abdalla, 880, Vila Sônia, São Paulo, SP
<http://migre.me/vZ6XO>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

R.7



Rua Corgie Assad Abdalla VALOR DE VENDA R\$ 945.000
Jd Leonor, São Paulo - SP
<http://migre.me/w2f3h>

R.8



Rua Corgie Assad Abdalla VALOR DE VENDA R\$ 950.000
Jd Leonor, São Paulo - SP
<http://migre.me/w2f4G>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78

R.5



Apartamento com 4 Quartos à Venda, 138 m² por R\$ 800.000
Corgie Assad Abdalla, 880, Vila Sônia, São Paulo, SP
<http://migre.me/vZ6YN>

R.6



Apartamento com 3 Quartos à Venda, 136 m² por R\$ 850.000
Vila Sônia, São Paulo, SP
<http://migre.me/vZ70H>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78

R.9



Rua Corgie Assad Abdalla VALOR DE VENDA R\$ 890.000
Jd Leonor, São Paulo – SP
<http://migre.me/w2f5E>

R.10



Apartamento com 4 Quartos à Venda, 140 m² por R\$ 850.000
Corgie Assad Abdalla, Jardim Leonor, São Paulo, SP
<http://migre.me/w2f8i>

472

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

16. NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração a situação distinta, ou seja:

Valor de Mercado para a Venda do imóvel em comparação aos valores praticados na região.

471

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78**

15. HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

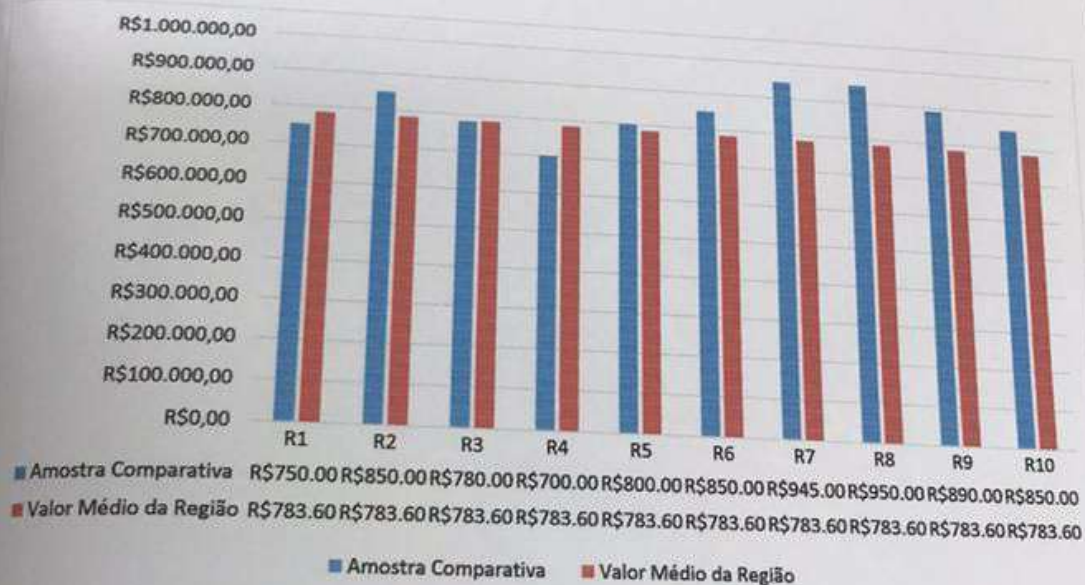
15.1. – Evolução dos Cálculos

Homogeneização:

VENDA

$$IA = \frac{\text{valores referencias(01 a 10)}}{10} \times (m^2 IA) - (\text{valor de DPC})$$

15.2 – Gráfico demonstrativo



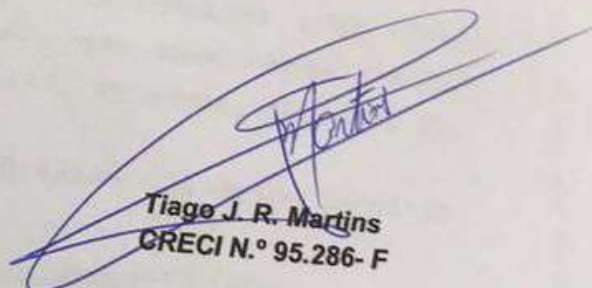
474
C

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78**

18. AGRADECIMENTOS

Agradeço a oportunidade de apresentar este trabalho, colocando - me à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimento que se faça necessário.

Atenciosamente



**Tiago J. R. Martins
CRECI N.º 95.286- F**

473

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 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.

O **IMÓVEL AVALIANDO**, apresenta uma Prenotação em suas matrículas -AV.11 de 13 de junho de 2016 e AV. 10 em 13 de junho de 2016 - **PENHORA ON LINE DE PARTE IDEAL DE NUA PROPRIEDADE.**

Assim que o imóvel estiver livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação.

O Valor para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 764.683,73 (Setecentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e três reais e setenta e três 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 sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Pesquisa de Preço para Avaliação e Homologização de Dados

Endereço: Rua Corgie Assad Abdalla, 1000 apto 31 Montecorvino

Tipo	Endereço	Área m²	Dorms.	Vagas de Garagem	Valor de Venda	Valor do Condomínio	Valor do m²	Fonte
1	Rua Corgie Assad Abdalla	138	3	2	R\$ 750.000,00	R\$ 1.479,00	R\$ 5.434,78	http://migra.me/vz6RF
2	Rua Corgie Assad Abdalla	143	3	3	R\$ 850.000,00	R\$ 1.640,00	R\$ 5.944,06	http://migra.me/vz6U3
3	Rua Francisco Preto	140	4	3	R\$ 780.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 5.571,43	http://migra.me/vz6Vv
4	Rua Corgie Assad Abdalla	138	4	2	R\$ 700.000,00	R\$ 1.655,00	R\$ 5.072,46	http://migra.me/vz6X0
5	Rua Corgie Assad Abdalla	138	4	3	R\$ 800.000,00	R\$ 1.630,00	R\$ 5.797,10	http://migra.me/vz6YN
6	Não Divulgado	136	3	2	R\$ 850.000,00		R\$ 6.250,00	http://migra.me/vz70H
7	Rua Corgie Assad Abdalla	138	3	3	R\$ 945.000,00	R\$ 1.660,00	R\$ 6.847,83	http://migra.me/vz73h
8	Rua Corgie Assad Abdalla	138	3	3	R\$ 950.000,00	R\$ 1.680,00	R\$ 6.884,06	http://migra.me/vz7H6
9	Rua Corgie Assad Abdalla	140	3	3	R\$ 890.000,00	R\$ 1.200,00	R\$ 6.357,14	http://migra.me/vz7SE
10	Rua Corgie Assad Abdalla	140	3	3	R\$ 850.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 6.071,43	http://migra.me/vz7SB
Média		138,9			R\$ 836.500,00	R\$ 1.424,40	R\$ 6.023,03	

Metragem	Média do Valor do m²	Valor Médio da Região
138	R\$ 6.023,03	R\$ 831.177,97

Imóvel Avaliado (I.A)

Metragem	Valor Apurado	Tempo de Construção	Depreciação por Tempo	Valor %	Valor Final com Depreciação
138	R\$ 831.177,97	20	R\$ 66.494,24	8,00	R\$ 764.683,73

Análise de Depreciação

494
C

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 123.243.0409-1

Local do Imóvel:
R CORGIE ASSAD ABDALLA, 1000 - VG 28
1 SS CEP 05622-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CORGIE ASSAD ABDALLA, 1000 - VG 28
1 SS CEP 05622-010

Contribuinte(s):
CPF 061.472.428-73 **MARCUS VINICIUS SCHEMBRI**

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.276	Testada (m):	59,64
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	2.276		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	17	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.568	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.566,00
- da construção:	1.740,00

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

- da área incorporada:	7.984,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	23.960,00
Base de cálculo do IPTU:	31.944,00

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 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/05/2017, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 16/02/2017
Número do Documento: 2.2017.000243970-6
Solicitante: SILVIA FREITAS SILVA (CPF 069.137.558-56)