

PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Halionore, nº 83 – Vila Prudente – São Paulo/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda.

Interessado: Sr^a Viviane Nunes

Avaliador: João Bosco de Miranda Pimentel:

CRECI/SP - 196423-F

CNAI - 48424

Data da Avaliação: 05/07/2024



Parecer técnico de Avaliação Mercadológica	1
Sumário	2
1. Solicitante	3
2. Finalidade	3
3. Número Deste Parecer Técnico.....	3
4. Competência	3
5. Partes da ABNT	4
6. Abreviaturas.....	4
7. Imóvel Avaliando.....	5
8. Vistoria	5
9. Descrição do Imóvel	5
9.1. Registro fotográfico do imóvel avaliado	6
10. Características da região	9
11. Confrontações	10
12. Mapa de localização	10
13. Vista Aérea.....	11
14. Metodologia Aplicada	11
15. Pesquisa de mercado	11
15.1 Imóvel Referencial - R1	12
15.2 Imóvel Referencial - R2	13
15.3 Imóvel Referencial – R3	14
16. Adequação e Homogeneização de valores.....	15
16.1. Preços Ofertados	15
16.2. Idade dos imóveis	16
16.3. Resultado auferido	17
17. Gráficos Comparativos de Valores IA e RS.....	17
18. Notas	18
19. Conclusão.....	18
20. Anexos	20
20.1 Matrícula do Imóvel Avaliando....	20
20.2 Tabela de Vida Útil dos Imóveis.....	23
20.3 Tabela de Classificação do Estado de Conservação de Imóveis	23
20.4 Tabela de Hoss Heidecke.....	24
20.5 Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel Avaliando.....	25
20.6 Currículo do Corretor de Imóveis.....	26

1.SOLICITANTE:

Viviane Nunes, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 28.858.818-6, inscrita no CPF sob o nº 079.326.778-15, residente e domiciliada na Avenida do Oratório, 5.800, aptº 76 – bloco B – Jardim Ângela – São Paulo/SP – CEP: 03220-300.

2.FINALIDADE:

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel situado à Rua Halionore nº 83 – Vila prudente – São Paulo/SP – CEP: 03132-110, de propriedade de Cristiane Nunes, enfermeira, documento de identidade RG nº 28.858.817-4 , inscrita no CPF sob o nº 258.789.738-63, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Leandro Antônio de Oliveira, músico, documento de identidade RG nº 2.972.231-5, inscrito no CPF sob o nº 311.055.238-88, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida do Oratório, nº 5.800 – Jardim Ângela – São Paulo/SP – CEP: 03220-300, Viviane Nunes, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 28.858.818-6, inscrita no CPF sob o nº 079.326.778-15, residente e domiciliada na Avenida do Oratório, 5.800 - aptº 76 – bloco B – Jardim Ângela – São Paulo/SP – CEP: 03220-300 e Helvécio Nunes Júnior, brasileiro, solteiro, enfermeiro, portador da cédula de identidade RG nº 30.084.768-3, inscrito no CPF sob o nº 295.870.438-63, residente e domiciliado na Rua Halionore, nº 83 – Vila Prudente – São Paulo/SP - CEP: 03132-110 -imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 80.543 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 100.055.0015-9.

3.NÚMERO DESTE PTAM:

196.423/01 – Selo Certificador nº 075162

4.COMPETÊNCIA:

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que:

“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que:

“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”,

e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que:

“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. PARTES DA ABNT:

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.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. ABREVIATURAS:

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

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

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação ou Avaliando

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

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

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7.IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Cristiane Nunes, enfermeira, documento de identidade RG nº 28.858.817-4 , inscrita no CPF sob o nº 258.789.738-63, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Leandro Antônio de Oliveira, músico, documento de identidade RG nº 2.972.231-5, inscrito no CPF sob o nº 311.055.238-88, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida do Oratório, nº 5.800 – Jardim Ângela – São Paulo/SP – CEP: 03220-300, Viviane Nunes, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 28.858.818-6, inscrita no CPF sob o nº 079.326.778-15, residente e domiciliada na Avenida do Oratório, 5.800, aptº 76 – bloco B – Jardim Ângela – São Paulo/SP – CEP: 03220-300 e Helvécio Nunes Júnior, brasileiro, solteiro, enfermeiro, portador da cédula de identidade RG nº 30.084.768-3, inscrito no CPF sob o nº 295.870.438-63, residente e domiciliado na Rua Halionore, nº 83 – Vila Prudente – São Paulo/SP - CEP: 03132-110 - imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 80.543 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes termos:

“Uma casa e seu respectivo terreno, situados na rua Halionore, atual nº 83 – antigo 23, 26º Subdistrito Vila Prudente, medindo 4,00m de frente para a rua Halionore, por 19,25m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 77,00m², confrontando ambos os lados e fundos com propriedade de Textil Raggi Badra S/A. Registro Anterior: Tr nº 176.337 do 11º R.I. em 17/04/69. Contribuinte: 100.055.0015-9”.

8.VISTORIA:

O imóvel não foi vistoriado "in Loco", sendo aplicado o método para avaliação o comparativo direto de dados de mercado, o qual permite determinar o valor do imóvel, levando em consideração diversas tendências do mercado imobiliário, baseado numa análise fundada em imóveis ofertados na mesma região, com características semelhantes ao avaliando, sendo por isso a mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis, verificada a idade, analisado o estado de conservação da edificação.

9.DESCRICÃO DO IMÓVEL:

São apresentadas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno:

Vista de Frente: 04 m

Orientação cardeal: Leste Extensão 19,25 m

Topologia: plano

Posição: no meio da quadra

Sobre a Edificação

Posição em relação à rua: em nível

Idade: 52 anos

Idade aparente: 52 anos

Aspecto geral: Padrão Regular, Assobradado

Saneamento Básico: água e esgoto

Fornecimento de Energia Elétrica: Bifásica

Sobre a unidade em avaliação:

Respeitadas as características descritas na matrícula.

Sobrado de 125m² de área construída, edificado em um terreno de 77 m², na Vila Prudente, sendo 2 dormitórios, 1 suíte, sala, ampla cozinha com armário embutido, quintal, dormitório e wc de empregada.

9.1.REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:



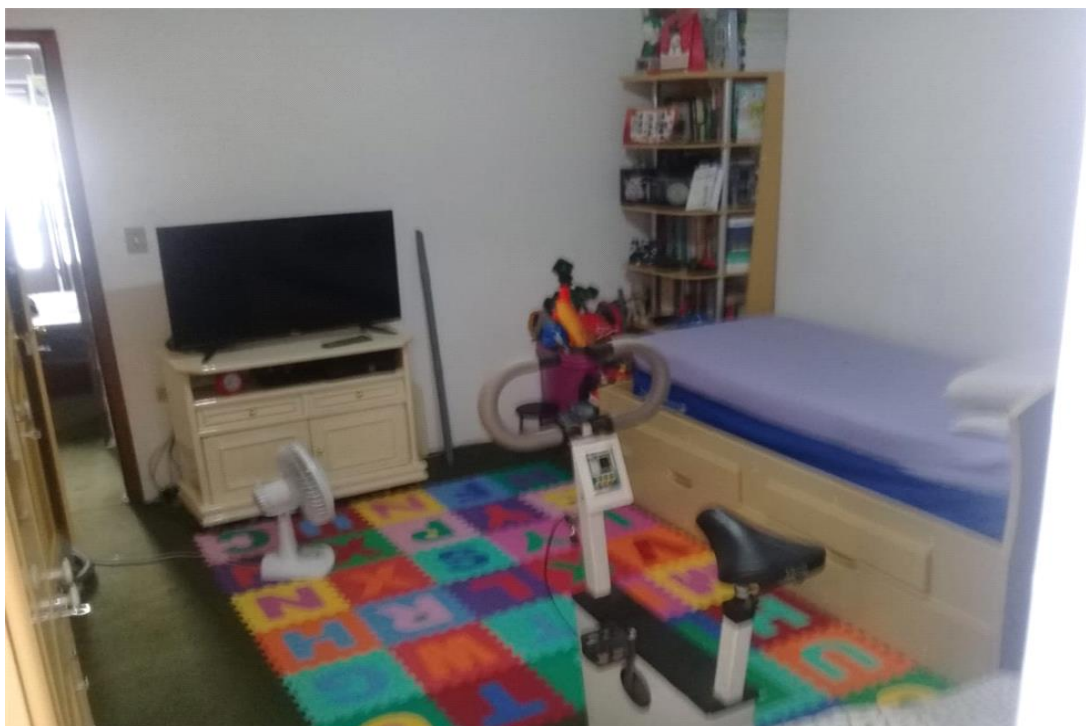
VISTA FRONTAL



GARAGEM



QUARTO



QUARTO



LAVANDERIA



COZINHA



SALA

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel avaliando está localizado na Rua Halionore, nº 83, num quarteirão entre a Rua Ibitirama, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região Zoneamento:

Principais Avenidas próximas: Rua Ibitirama, Avenida Profº Luiz Inácio Anhaia Mello.

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros):

- . Centro Comercial
- . Praças e vários Pontos de ônibus

- . Padarias
- . Supermercado
- . Agência dos Correios
- . Colégios de ensino fundamental e médio
- . Farmácias
- . Agências de grandes bancos nacionais
- . Estação de Metrô e monotrilho – Vila Prudente.

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada

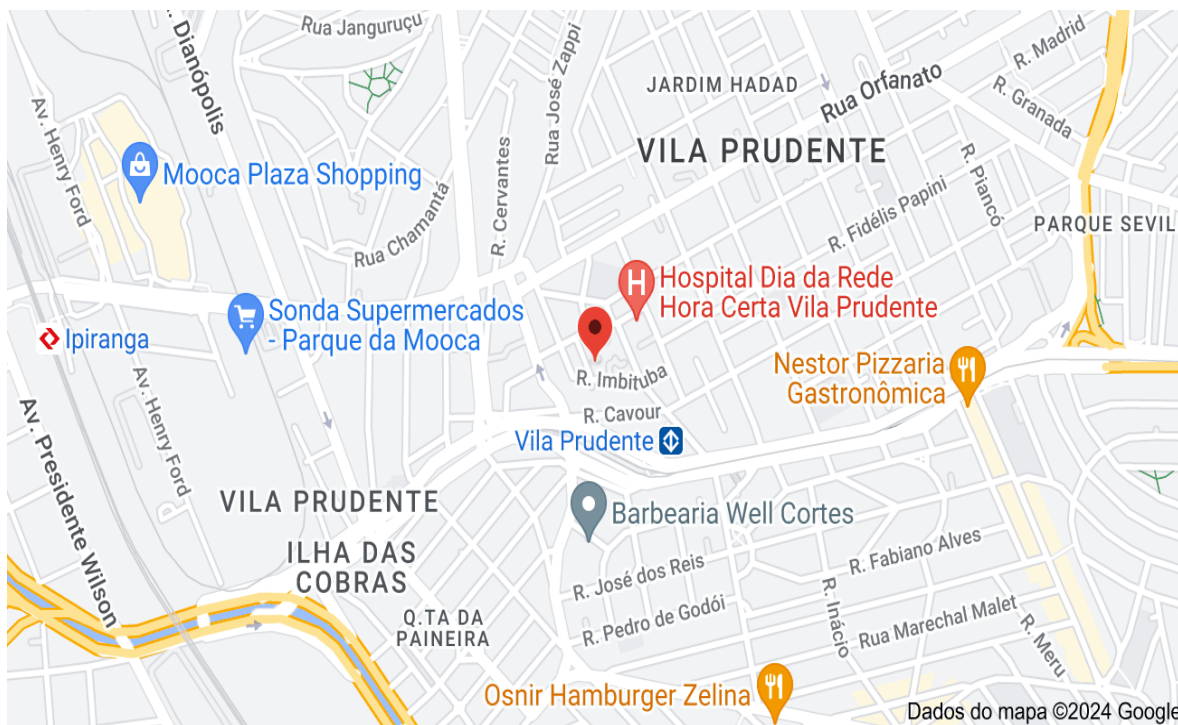
Ciclo faixa nas principais avenidas

Rede de telefonia, de eletricidade, de TV a cabo Rede de Internet, de água e esgoto.

11.CONFRONTAÇÕES:

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º80.543 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12.MAPA DE LOCALIZAÇÃO:



13.VISTA AÉREA:



14.METODOLOGIA APLICADA:

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação.

A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15.PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1.IMÓVEL REFERENCIAL 1 – R1: Valor R\$ 500.000,00 – 90 m²



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS500000-id-2699659480/>

15.2.IMÓVEL REFERENCIAL 2 – R2: Valor R\$ 750.000,00 – 135 m²



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-135m2-venda-RS750000-id-2725142086/>

15.3.IMÓVEL REFERENCIAL 3 – R3: Valor R\$ 535.000,00 – 90 m²



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-vila-prudente-2-quartos-90-m-sao-2997856269.html>

16.ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Preços Ofertados:

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$valor\ de\ mercado = valor\ anunciado - \underline{valor\ anunciado} \times 5$$

100

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m2” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m2)”.

Dados dos Imóveis referenciais:

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua Halionore,53 - V. Prudente	90	Anúncio	R\$ 500.000,00	50	R\$ (25.000,00)	R\$ 5.277,78
R2	Rua Halionore,45 - V. Prudente	135	Anúncio	R\$ 750.000,00	50	R\$ (37.500,00)	R\$ 5.277,78
R3	Rua Falchi Gianini - V. Prudente	90	Anúncio	R\$ 535.000,00	50	R\$ (26.750,00)	R\$ 5.647,22
R4						R\$ -	
R5						R\$ -	
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	
R8						R\$ -	
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	

16.2. Idade dos Imóveis:

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{(100 - \text{fator RossHeideck})} \times 100$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados. A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)	
Endereço do IA:	Rua Halionore, nº 83 - Vila Prudente - São Paulo/SP. Cidade/UF:
Terreno (m ²):	77
Construção (m ²):	125
Idade do IA:	52

16.3. Resultado auferido:

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
2	70	4	Regular	C	4	4,5500	R\$ 5.037,64
2	70	4	Entre novo e regular	B	3	2,1100	R\$ 5.166,42
2	70	4	Entre novo e regular	B	3	2,1100	R\$ 5.528,07
52		0					R\$ -
52	70	76					R\$ -
52		0					R\$ -
52		0					R\$ -
52		0					R\$ -
52		0					R\$ -
52		0					R\$ -
52		0					R\$ -
Total:							R\$ 15.732,12
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 5.244,04
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:							R\$ 655.505,06

> Valor Final de Homogeneização do Imóvel Avaliando: **R\$ 655.505,00 (seiscentos e cinquenta e cinco mil quinhentos e cinco reais).**

17. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO IA E RS:

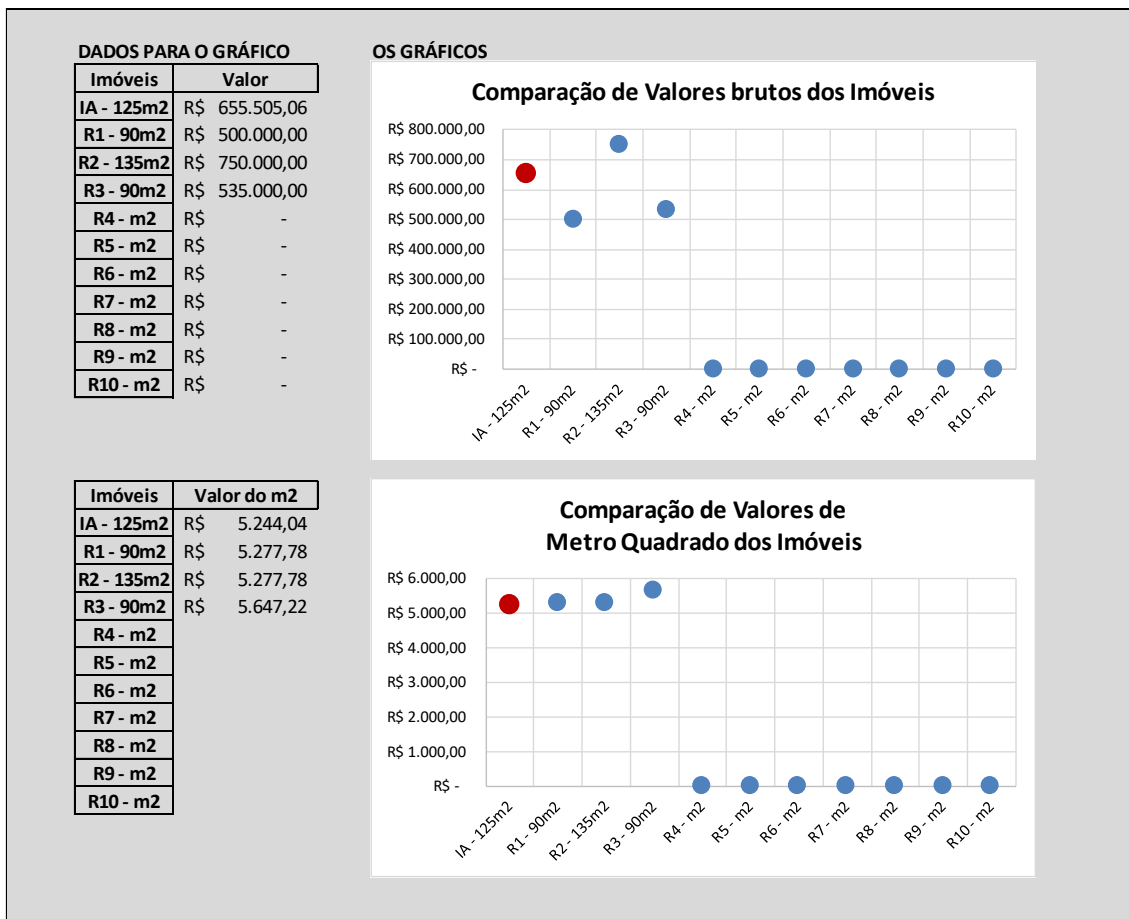
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer.

Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



18.NOTAS:

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

19.CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:**R\$ 655.505,00 (seiscentos e cinquenta e cinco mil quinhentos e cinco reais).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida em valores de avaliação comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos, para mais ou para menos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

João Bosco de Miranda Pimentel

CRECI/SP nº 196.423-F

CNAI nº 48.424



QR Code do Selo Certificador nº 075162

20.ANEXOS:

20.1.Matrícula do Imóvel Avaliando:

Ms fls. 17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula	ficha
80.543	01

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 12 de junho de 19 85

Imóvel: Uma casa e seu respectivo terreno, situados na rua Halionore nº 23, 26ª Subdistrito Vila Prudente, medindo 4,00m de frente para a rua Halionore, por 19,25m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 77,00m2, confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de Textil Raggi Badra S/A.

Proprietária: MARIA LUIZA NUNES, brasileira, viúva, do lar, RG nº..... 2.311.844-SP, CIG nº 645.702.158-15, domiciliada nesta Capital, à Rua Cervantes nº 282.

Registro Anterior: Tr nº 176.337 do 11º R.I. em 17.04.69.

Contribuinte: 100.055.0015-9

O Oficial

~~*

Av.01/M. 80.543 em 12 de junho de 1985.
Da Certidão nº 073.178/85-3 exp, digo 073.178/85-3 expedida em 23 de maio de 1985 da Prefeitura do Município de São Paulo e da escritura de 20 de maio de 1985, de 27ª Tabelionato desta Capital, Lº 578, fls. 118, consta que o prédio nº 23, objeto desta matrícula, tem atualmente o nº 83 da rua Halionore.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Escrivente Autorizado

~~*

R.02/M. 80.543 em 12 de junho de 1985.
Pela mesma escritura mencionada na av.01, MARIA LUIZA NUNES já qualificada, transmitiu por venda feita a HELVECIO NUNES, brasileiro, digitador, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com CLEUSA HONORIA NUNES, brasileira, do lar, RG nºs 6.954.166-SP e 9.195.915-SP, CPF 531.786.708/82, domiciliados nesta Capital, à rua Américo Samarone nº 543 casa 1, pelo preço de Cr\$12.000.000, o imóvel objeto desta matrícula.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Escrivente Autorizado

~~*

CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 23/06/2023 16:03:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2023 às 18:03, sob o número 10081164820238260009. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008116-48-2023.8.26.0009 e código QHL01JLG.

PARA SUAS CONSULTAS

matrícula
80.543

ficha
01

verso

fls. 18

AV.3/80.543 - ÓBITO - Averbado em 22 de março de 2022 - **Protocolo nº 768.358 de 14/03/2022** - Pelo formal de partilha expedido em 03 de março de 2022, extraído dos autos da Ação de Arrolamento Comum - Inventário e Partilha, processo nº 1005838-45.2021.8.26.0009, do Julzo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional IX - Vila Prudente, desta Capital, e da certidão de óbito expedida em 09 de abril de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito - Indianópolis, desta Capital, matrícula nº 115030 01 55 2021 4 00200 236 0071266-39, verifica-se que: **CLEUSA HONORIA NUNES**, faleceu em 05 de abril de 2021, no estado civil de casada com Helvecio Nunes.
(Selo Digital:142935331000000073701322N)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

R.4/80.543 - PARTILHA - Registrado em 22 de março de 2022 - **Protocolo nº 768.358 de 14/03/2022** - Pelo mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta matrícula, verifica-se que: em virtude do falecimento de **CLEUSA HONORIA NUNES**, inscrito no CPF nº 881.974.098-20, o imóvel objeto desta, avaliado em **R\$251.537,00**, foi atribuído a título de **MEACÃO e PARTILHA**, conforme sentença homologatória de 03 de novembro de 2021, que transitou em julgado em 03 de dezembro de 2021, na proporção de **uma parte ideal correspondente a 50%**, no valor de R\$125.768,50, ao viúvo herdeiro: **HELVECIO NUNES**, já qualificado, e, **uma parte ideal correspondente a 1/6**, no valor de R\$41.922,83, a cada um dos herdeiros filhos: 1) **CRISTIANE NUNES**, enfermeira, RG nº 28.858.817-4-SSP/SP, CPF nº 258.789.738-63, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **LEANDRO ANTONIO DE OLIVEIRA**, músico, RG nº 2.972.231-5-SSP/SP, CPF nº 311.055.238-88, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida do Oratório, nº 5.800, Jardim Ângela, na cidade de São Paulo, SP; 2) **VIVIANE NUNES**, brasileira, professora, RG nº 28.858.818-6-SSP/SP, CPF nº 292.699.888-05, solteira, maior, residente e domiciliada na Avenida do Oratório, nº 5.800, apto 76, bloco B, Jardim Ângela, na cidade de São Paulo, SP, e, 3) **HELVECIO NUNES JUNIOR**, brasileiro, enfermeiro, RG nº 30.084.768-3-SSP/SP, CPF nº 295.870.438-63, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Halionore, nº 83, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP.
(Selo Digital:142935321000000073701422N)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

AV.5/80.543 - ÓBITO - Averbado em 22 de março de 2022 - **Protocolo nº 768.358 de 14/03/2022** - Pelo mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta matrícula, e da certidão de óbito expedida em 14 de abril de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito - Indianópolis, desta Capital, matrícula nº 115030 01 55 2021 4 00200 252 0071298-63, verifica-se que: **HELVECIO NUNES**, faleceu em 09 de abril de 2021, no estado civil de viúvo.
(Selo Digital:142935331000000073701522J)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

R.6/80.543 - PARTILHA - Registrado em 22 de março de 2022 - **Protocolo nº 768.358 de 14/03/2022** - Pelo mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta matrícula, verifica-se

continua na ficha 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2023 às 18:03, sob o número 10081164820238260009. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008116-48.2023.8.26.0009 e código QH.L0.1JIG.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
80.543

ficha
02



CNS nº
14293-5

São Paulo, 22 de Março de 2022

que: em virtude do falecimento de **HELVECIO NUNES**, inscrito CPF nº 531.786.708-82, **a parte ideal correspondente a 50%** do imóvel objeto desta, avaliada em **R\$125.768,50**, foi atribuída a título de **PARTILHA**, conforme sentença homologatória de 03 de novembro de 2021, que transitou em julgado em 03 de dezembro de 2021, na proporção de **uma parte ideal correspondente a 1/6**, no valor de R\$41.922,83, a cada um dos herdeiros: 1) **CRISTIANE NUNES**, casada com **LEANDRO ANTONIO DE OLIVEIRA**, já qualificados; 2) **VIVIANE NUNES**, solteira, maior, já qualificada; e, 3) **HELVECIO NUNES JUNIOR**, solteiro, maior, já qualificado. (Selo Digital:142935321000000073701622J)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO
WWW.REGISTRADORES.ONR.ORG.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2023 às 18:03, sob o número 10081164820238260009. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008116-48.2023.8.26.0009 e código QhL01JIG.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 10:08, sob o número WVIP24701606545 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006821-56.2024.8.26.0009 e código cwKaXYpg.

20.2.Tabela de Vida Útil de Imóveis:

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)					
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)	IMÓVEL	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	RESIDENCIAL - BARRACO - RÚSTICO	5
		SIMPLES	10	RESIDENCIAL - BARRACO - SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45	RESIDENCIAL - CASA - DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60	RESIDENCIAL - CASA - RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70	RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60	RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70	RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60	RESIDENCIAL - APARTAMENTO - FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70	COMERCIAL - ESCRITÓRIO - ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60	COMERCIAL - ESCRITÓRIO - MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50	COMERCIAL - ESCRITÓRIO - FINO ou LUXO	50
	LOJA		70	COMERCIAL - LOJA	70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75	INDUSTRIAL - ARMAZÉM	75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60	INDUSTRIAL - GALPÃO - RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80	INDUSTRIAL - GALPÃO - MÉDIO	80
		SUPERIOR	80	INDUSTRIAL - GALPÃO - SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20	INDUSTRIAL - COBERTURA - RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30	INDUSTRIAL - COBERTURA - SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	INDUSTRIAL - FÁBRICA	50	
RURAL	SILO		75	RURAL - SILO	75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60	RURAL - DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS	60
BANCO			70	BANCO	70
HOTEL			50	HOTEL	50
TEATRO			50	TEATRO	50

20.3.Tabela de Classificação de Estado de Conservação do Imóvel:


Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.4.Tabela de Hoss-Heidecke:

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

20.5.Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel Avaliando:

		<p>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</p>		<p>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024</p>	
<p>Cadastro do Imóvel: 100.055.0015-9</p>					
<p>Local do Imóvel: R HALIONORE, 83 CEP 03132-110 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p>					
<p>Endereço para entrega da notificação: R HALIONORE, 83 CEP 03132-110</p>					
<p>Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL</p>					
<p>Dados cadastrais do terreno:</p>					
Área incorporada (m²):	78	Testada (m):	4,15		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000		
Área total (m²):	78				
<p>Dados cadastrais da construção:</p>					
Área construída (m²):	102	Padrão da construção:	1-C		
Área ocupada pela construção (m²):	67	Uso: residência			
Ano da construção corrigido:	1972				
<p>Valores de m² (R\$):</p>					
- de terreno:	2.141,00				
- da construção:	1.951,00				
<p>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</p>					
- da área incorporada:	158.431,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	69.651,00				
Base de cálculo do IPTU:	228.082,00				
<p>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 2024.</p>					
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/10/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>					
<p>Data de Emissão: 08/07/2024 Número do Documento: 2.2024.002661087-2 Solicitante: JOAO BOSCO DE MIRANDA PIMENTEL (CPF 031.803.348-86)</p>					

20.6. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer Técnico:

Nome: **JOÃO BOSCO DE MIRANDA PIMENTEL**

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI nº: 196.423-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI nº 48.424

Rua Soldado Antônio Agostinho Martins, nº 64 – aptº 122 – Jd. Ana Maria Guarulhos/SP.

Telefone: (11) 98592-9698 / (11) 95788-4991

E-mail : mirandapimentel196423@creci.org.br

Habilidades Profissionais:

Experiência na Área Imobiliária desde 2019.

Formação Acadêmica:

Faculdade de Direito

Pós-graduação em Direito Imobiliário

Curso de Especialização em Direito Imobiliário Registral Extrajudicial



QR Code do Selo Certificador nº 075162