

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - SETEMBRO 2024

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

**Rua Carlos Magalhães, 100 – Apto. 88 Bloco III
Residencial Real – CEP 05735-030
Pq. Rebouças – São Paulo – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	17
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	25
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	25
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	26
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	27
15. CONCLUSÃO	28
16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	30
17. ABREVIATURAS	31
18. CURRÍCULO	32
19. ANEXOS.....	34

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Denis Falcão da Silva - CPF: 272.309.908-31
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 09 de setembro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 05 de setembro de 2024
- 1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas.
- 1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito nos autos do processo **0015750-70.2022.8.26.0002**.
- 1.6 - Categoria do IA: Apartamento residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 20 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

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.

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, está devidamente registrado na matrícula **331.280** junto ao 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos, foi possível conhecer o imóvel avaliando juntamente com a Sra. Cristiane (requerida), esta que forneceu acesso e informações sobre o imóvel avaliando.

4.2 - Trata-se de apartamento de uso residencial, localizado no 4º pavimento do bloco III Residencial Real. Onde conta com sala de estar, cozinha, área de serviços, banheiro e dois dormitórios, totalizando **56,43m²** de área privativa, com direito a uso de uma vaga de garagem em local indeterminado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

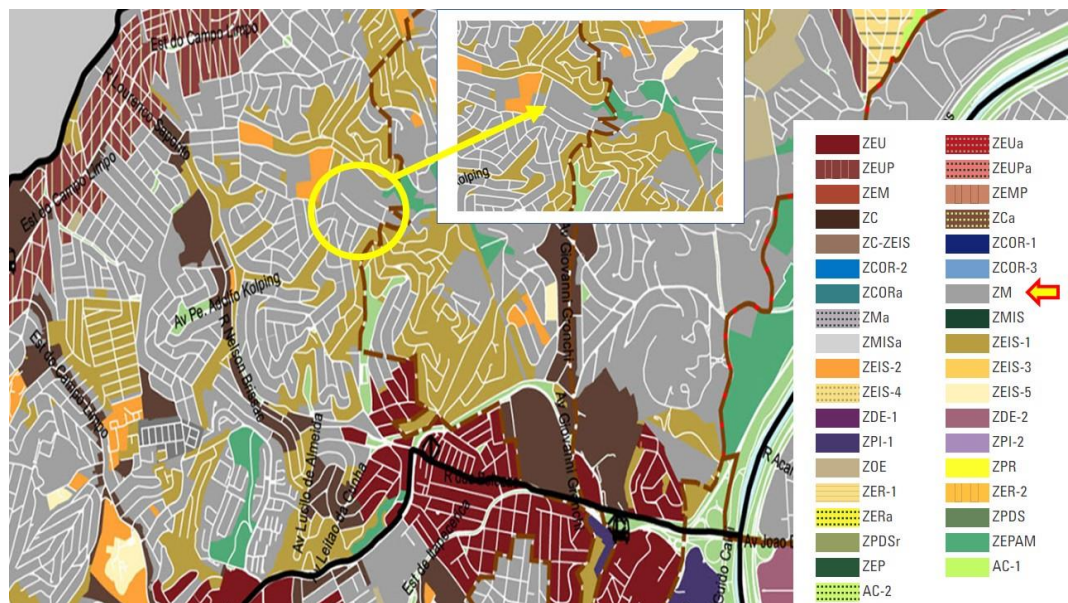
5.1 - O imóvel está localizado em condomínio residencial de apartamentos, onde conta com portaria para controle de acesso através de reconhecimento facial e interfone com porteiro, monitoramento por câmeras, playground, praça, salão de jogos, salão de festas e elevador.

5.2 - Foram observados no logradouro um grande número de imóveis semelhantes no mesmo seguimento residencial.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O Pq. Reboças esta localizado na Zona Sul de Sp, mais precisamente na região do Campo Limpo onde conta com comércio local, escolas, infraestrutura básica e transporte público.

6.2 - De acordo com o plano diretor municipal o imóvel está inserido em Zoneamento ZM (Zona Mista).

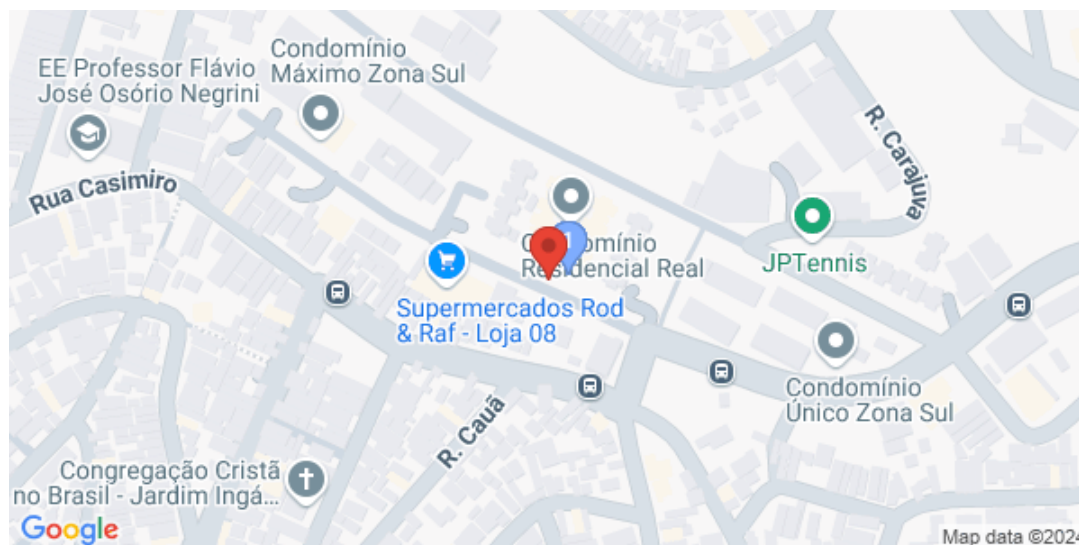


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2024 às 10:53, sob o número WSTA242708837810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015750-70.2022.8.26.0002 e código 3Veeaj6.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 169.119.0281-8
- 8.2 - Valor venal do terreno R\$ 73.219.000,00
- 8.3 - Valor venal da construção R\$ 89.355,00
- 8.4 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 162.574,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada



Foto 03 - Entrada social



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Bloco III

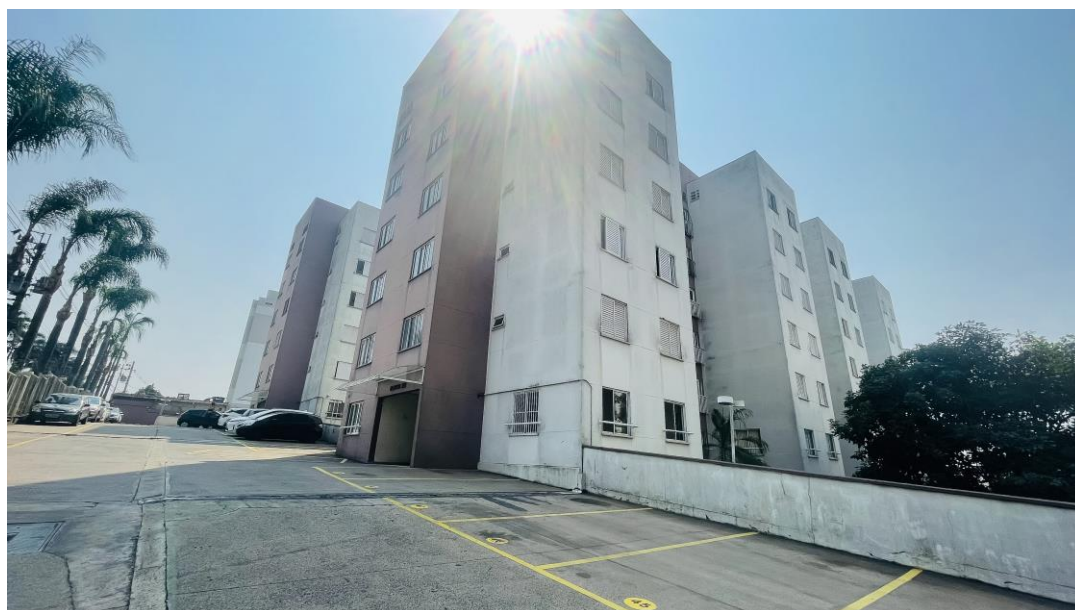


Foto 05 - Fachada Bloco III



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Entrada



Foto 07 - Hall de circulação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 - Elevador



Foto 09 - Entrada Apto.



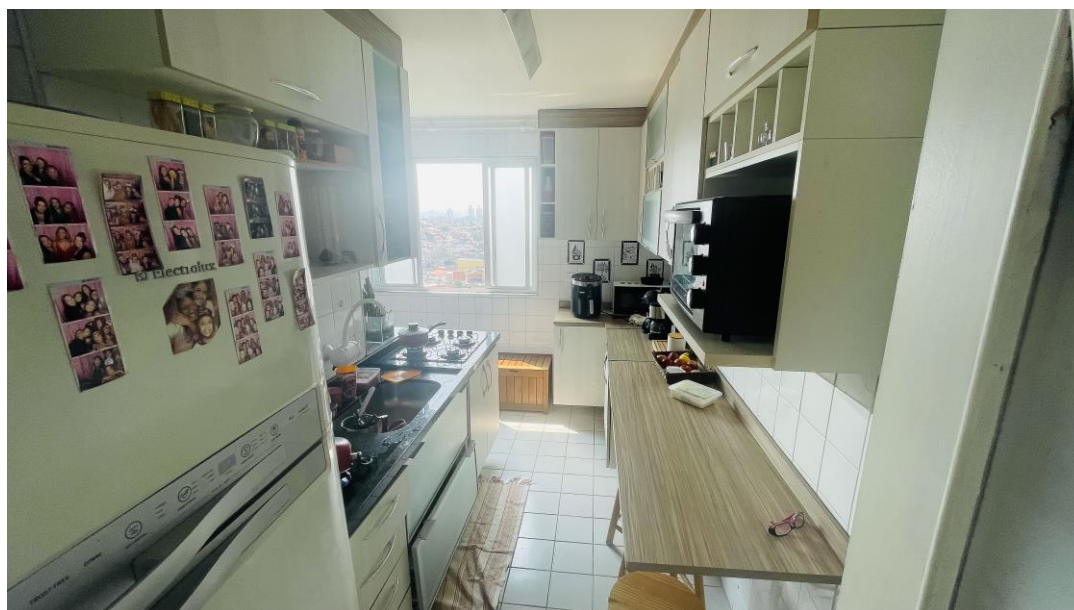
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 – Sala de estar



Foto 11 - Cozinha



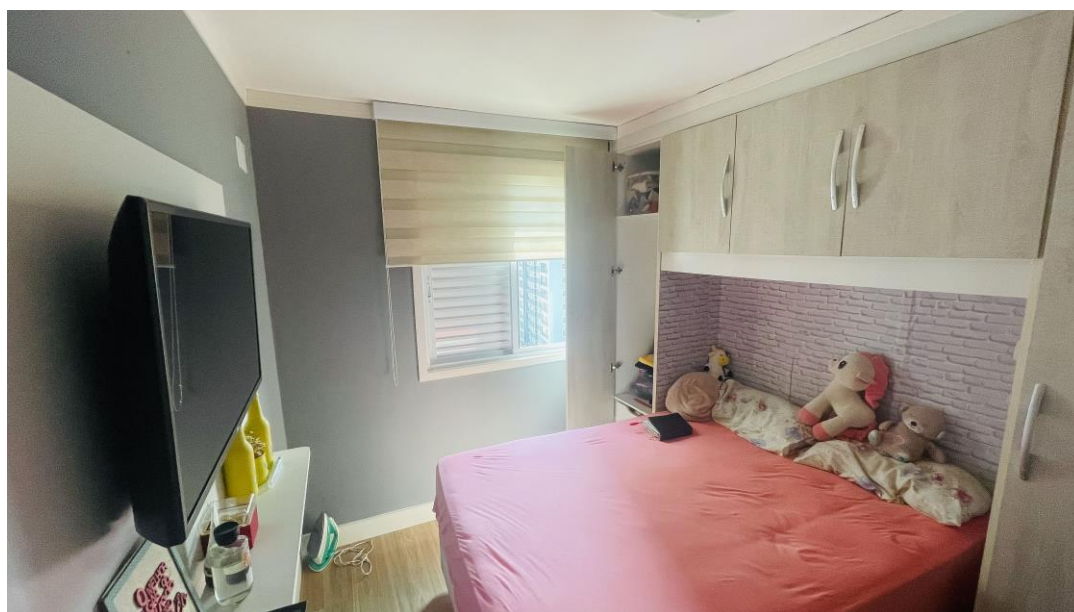
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - Área de serviços



Foto 13 - Dormitório



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 - Banheiro



Foto 15 - Dormitório



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 16 - Vista praça

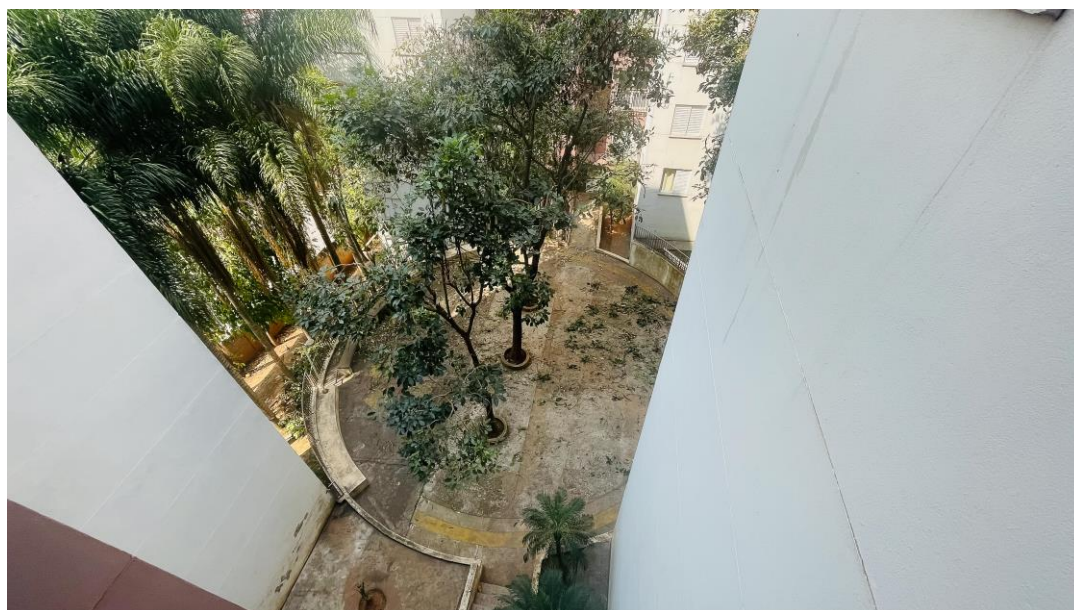


Foto 17 - Salão de conveniência



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 18 - Salão de festas



Foto 19 - Caixas de correspondências

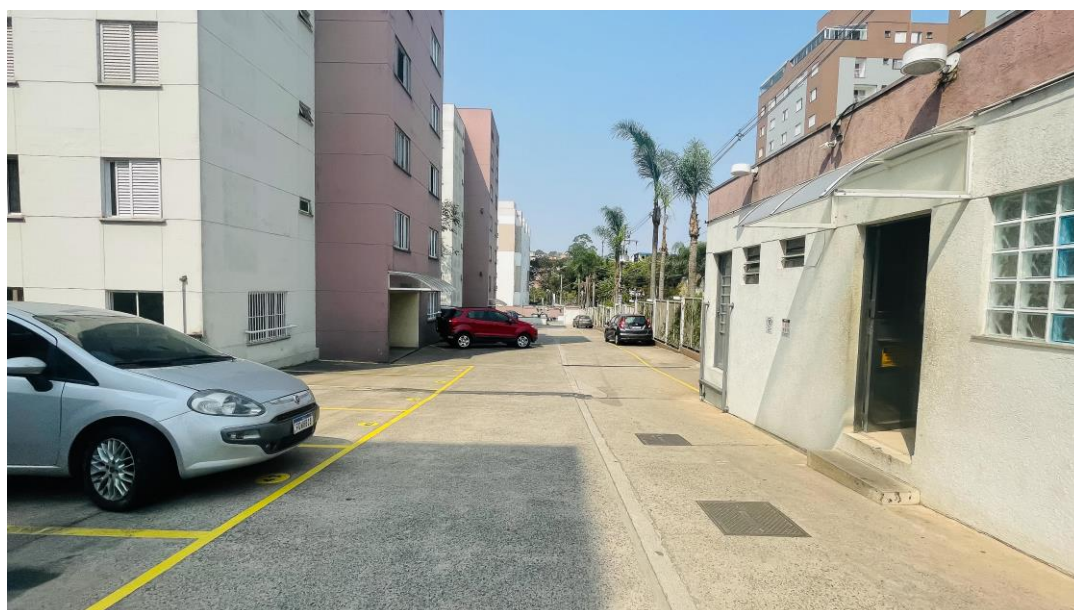


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

Foto 20 - Salão de jogos



Foto 21 - Vista interna guarita



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

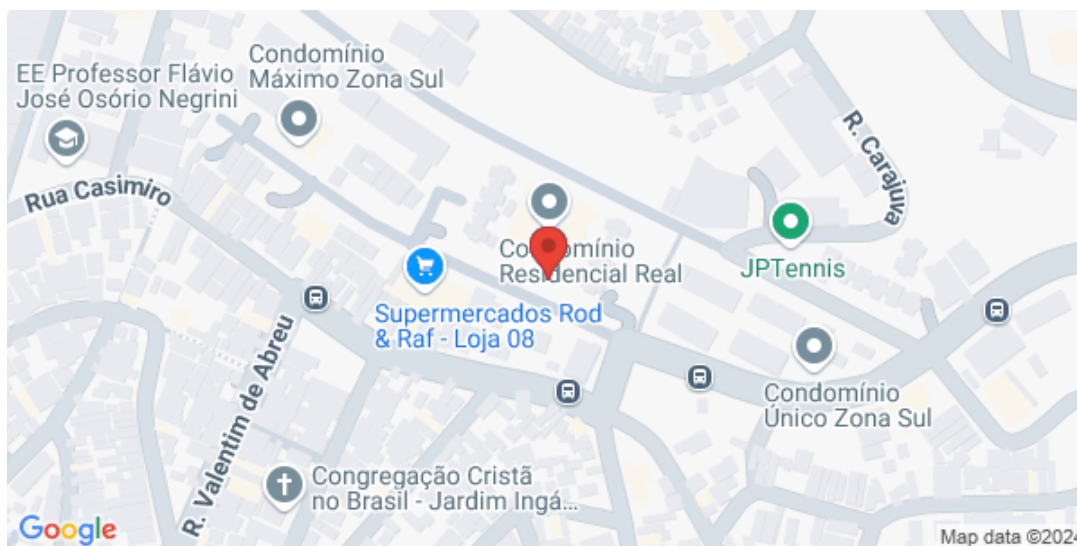
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Zaggo Imóveis (www.zaggoimoveis.com.br/3724/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-parque-reboucas-sao-paulo-sp)

R₁ – Valor R\$ 238.500,00 – com 50,00 m². Custo por m² R\$ 4.770,00 (Quatro mil setecentos e setenta reais)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Imóveis Coelho (<https://imoveiscoe-lhosp.com.br/comprar/sp/sao-paulo/parque-reboucas/apartamento/75327148>)

R₂ – Valor R\$ 292.500,00 – com 55.00 m². Custo por m² R\$ 5.318,18 (Cinco mil trezentos e dezoito reais e dezoito centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Foxter Imóveis (www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/346903/r-sao-paulo-parque-reboucas-apartamento-edificio-residencial-real-2-dorms-zona-norte)

R₃ – Valor R\$ 239.361,30 – com 60.00 m². Custo por m² R\$ 3.989,36 (Três mil novecentos e oitenta e nove reais e trinta e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: MDG Imóveis (www.mdgimoveis.com.br/imovel/apartamento/venda/sao-paulo/sp/parque-reboucas/AP0505_MDG)

R₄ – Valor R\$ 297.000,00 – com 56,00 m². Custo por m² R\$ 5.303,57 (Cinco mil trezentos e três reais e cinquenta e sete centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Loft (https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-carlos-magalhaes-campo-limpo-sao-paulo-2-quartos-50m2/g9tcd?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda)

R₅ – Valor R\$ 288.000,00 – com 50,00 m². Custo por m² R\$ 5.760,00 (Cinco mil setecentos e sessenta reais)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Credito Real Imóveis (www.credito-real.com.br/vendas/imovel/apartamento-em-parque-reboucas-sao-paulo-ag-147-cod-74096002)

R₆ – Valor R\$ 252.000,00 – com 56.00 m². Custo por m² R\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



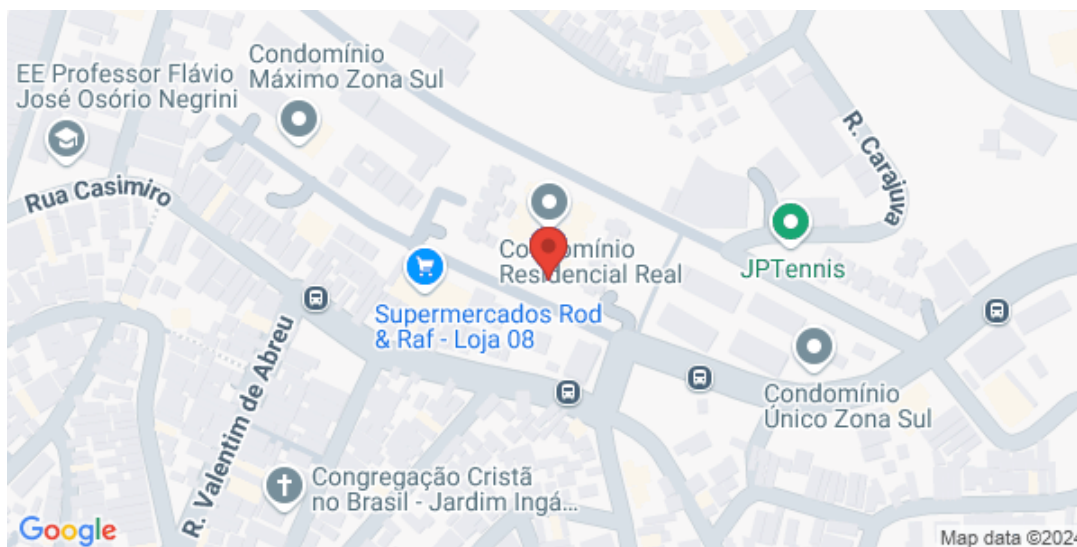
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Moradas Imóveis (www.moradasimovel.com.br/imovel/2879602/apartamento-2-quartos-venda-sao-paulo-sp-parque-reboucas)

R₇ – Valor R\$ 243.000,00 – com 56.00 m². Custo por m² R\$ 4.339,29 (Quatro mil trezentos e trinta e nove reais e vinte e nove centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



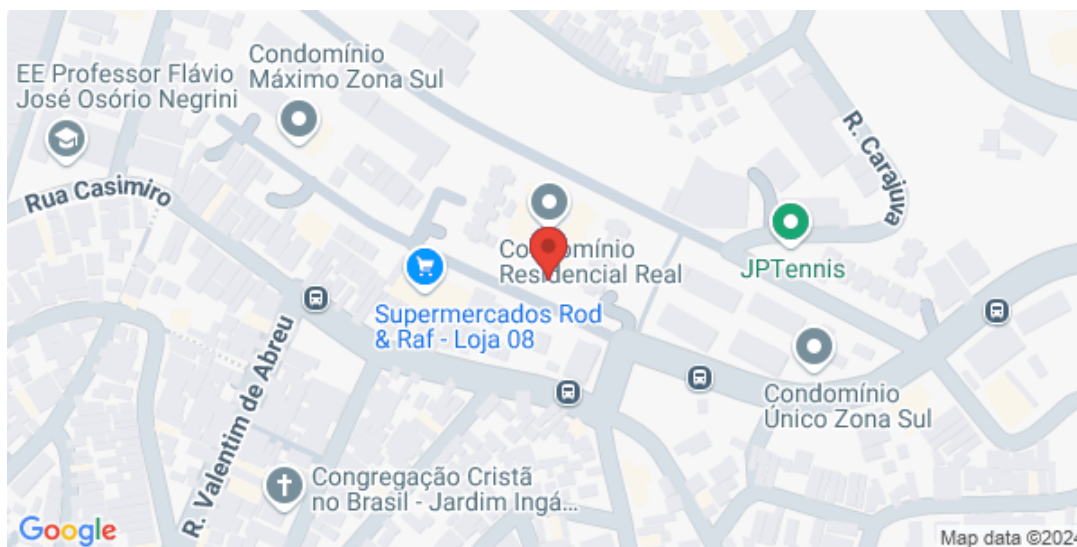
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Casa Morumbi Imóveis (<https://casamorumbi.com.br/comprar/sp/sao-paulo/parque-reboucas/apartamento/72526837>)

R₈ – Valor R\$ 249.300,00 – com 56.00 m². Custo por m² R\$ 4.451,79 (Quatro mil quatrocentos e cinquenta e um reais e setenta e nove centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes no mesmo empreendimento a nível socioeconômico.

11.2 - 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.

11.3 - 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.

11.4 - Dessa 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.

11.5 - 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.

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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 238.500,00	50,00	4.770,00
2	R\$ 292.500,00	55,00	5.318,18
3	R\$ 239.361,30	60,00	3.989,36
4	R\$ 297.000,00	56,00	5.303,57
5	R\$ 288.000,00	50,00	5.760,00
6	R\$ 252.000,00	56,00	4.500,00
7	R\$ 243.000,00	56,00	4.339,29
8	R\$ 249.300,00	56,00	4.451,79
Média Preço m ²			4.804,02

VM = R\$ 4.804,02

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 4.804,02	56.43 m ²	R\$ 271.090,85

14.2 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador pode acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Laudo Pericial, localizado na Rua Carlos Magalhães, 100 - Apto. 88 Bloco III Residencial Real, Município de São Paulo – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 4.804,02	56,43	R\$ 271.090,85

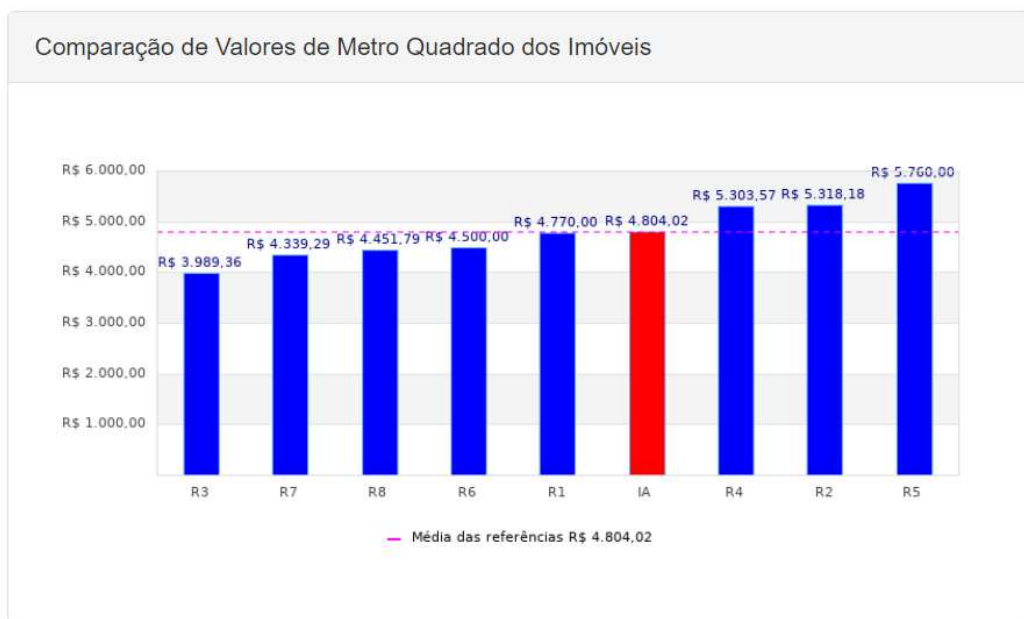
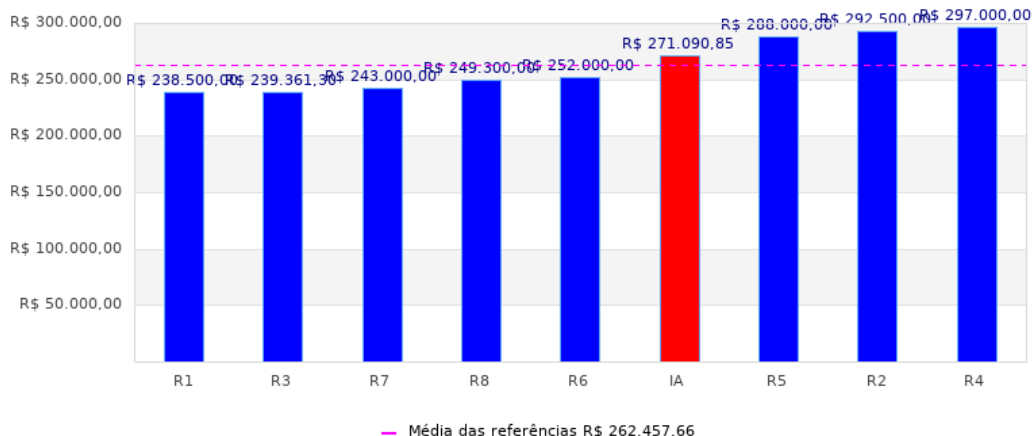
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, o valor de mercado para a venda do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 271.090,85 (Duzentos e setenta e um mil, noventa reais e oitenta e cinco centavos)**.

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 09 de setembro de 2024



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. 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

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapecerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 169.119.0281-8	EXERCÍCIO 2024	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2024
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CARLOS MAGALHAES, 100 - AP 88 E VG
BLOCO III SETOR D RESIDENCIAL REAL CEP 05735-030
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CARLOS MAGALHAES, 100 - AP 88 E VG
BLOCO III SETOR D RESIDENCIAL REAL CEP 05735-030

Contribuinte(s):
CPF 272.309.908-31 DENIS FALCAO DA SILVA

Mensagens:
ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART.2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 9.241
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 9.241
Testada (m): 288,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 74
Área ocupada pela construção (m²): 2.305
Ano da construção corrigido: 2004
Padrão da construção: 2-B
Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR		
CONSTRUIDA 74	X	CONSTRUÇÃO 1.725,00	X	OBSOLESC 0,7000	=	CONSTRUÇÃO 89.355,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (A)		
TERRENO INCORP 9.241	X	TERRENO 1.238,00	X	PROFUND 1,0000	X	TIPO TERR 1,0000	X	CONDOMIN 1,6000	X	FRAÇÃO IDEAL 0,0040	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X	ALÍQUOTA 0,010	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO 0,00	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC 0,000000	+	DEDUÇÃO E/OU ACRÉSCIMOS 0,00	=	IMPOSTO A PAGAR 0,00	= (D)
--------------------------------------	---	-------------------	---	----------------------------	---	-------------------	---	-----------------------	---	---------------------------------	---	-------------------------	-------

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÃO E/OU ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR 0,00	= (E)
---------------------	---	----------	---	--------------------	---	-------------------	---	-----------	---	-------------------------	---	-------------------------	-------

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	-	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR NADA DEVE PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO Não há
------------------------------	---	--	---	-----------------------	---	----------------------------------	--

Data de Emissão: 09/09/2024
Número do Documento: 1.2024.003520304-9
Solicitante: ADRIANO DOS SANTOS (CPF 228.171.998-71)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 08/12/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br

