

Ilmo. Sr.

Cláudio Yasuo Ono.

Prezado Senhor:

Eu, Fábio Vaz Vieira, corretor devidamente inscrito nos quadros do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo - CRECI 2ª Região/SP - sob nº 281761F, de acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel de sua propriedade, Matrícula: 9183; Inscrição Imobiliária: 111.84.02.0161.00.000, situado a Rua Gaspar de Oliveira Viana, 150, Bairro Vila Moreira, CEP nº 07.071.110, para fins de venda, conforme descrito abaixo:

Trata-se de um terreno com 640mt de área total, com uma construção 298m², contendo:

Uma casa com 3 (três) dormitórios, sendo 1 suíte, sala de jantar, sala de estar, sala de visita com lareira e bar, cozinha com planejados;

Na área externa possui churrasqueira, banheiro e depósito; área de convivência; área de serviço com despensa e banheiro; bar externo;

O imóvel possui 6 (seis) vagas de garagem, sendo 3 (três) cobertas.

Trata-se de uma propriedade muito bem construída, e apesar de ser da década de 80, foi muito bem planejada e muito bem conservada, além de estar em uma localização privilegiada.

O imóvel se encontra em uma região de fácil acesso à rodovia Dutra, além de estar próximo de hotéis, restaurantes, bares, supermercados, escolas, e a poucos minutos do centro.

O imóvel fica a poucas quadras da Rua Silvestre Vasconcelos Calmon, perto da GUARUPÁS e a poucas quadras da Avenida Tiradentes.

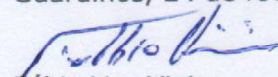
Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista que o metro quadrado de área construída nesta região, tendo como parâmetro a LOFT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, custa R\$6.770,00 (seis mil, setecentos e setenta reais), essa construção tem seu valor de mercado em R\$2.017.460,00;

Se adicionarmos o valor do metro quadrado dessa área, de 640m², na mesma média de R\$6.770,00, teremos o valor de R\$4.332.800,00, menos o valor da área construída, R\$2.017.460,00, temos o valor final de R\$2.315.340,00.

Nestes termos, com base na sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$2.315.340,00. (Dois milhões, trezentos e quinze mil e trezentos e quarenta reais).

Guarulhos, 24 de fevereiro de 2025.


Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761

ANEXO FOTOS



Figura 1 - Fachada

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761



Figura 2 - Área Externa

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761



Figura 3 – Cozinha



Figura 4 - Garagem

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761

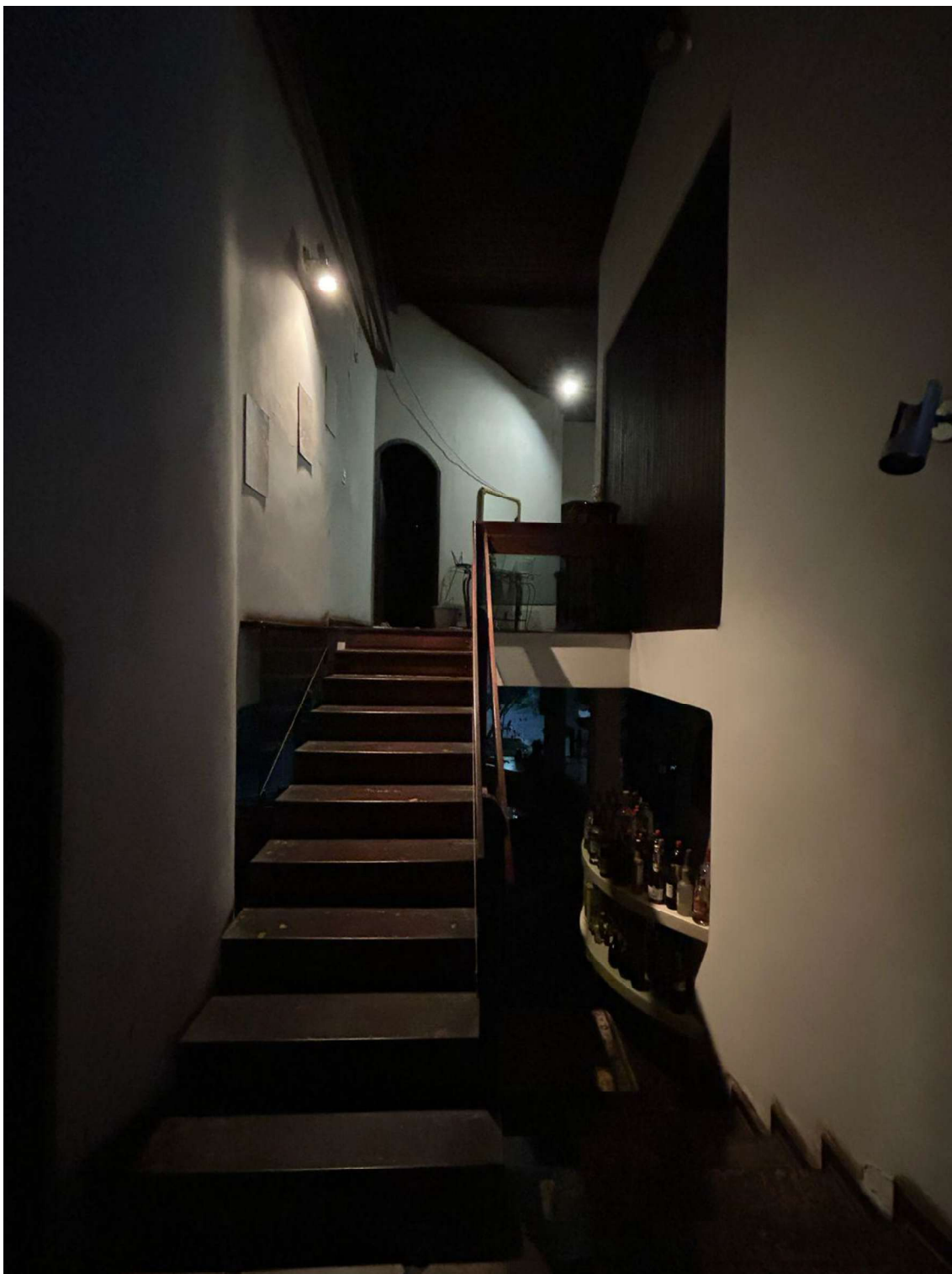


Figura 5 - Área Interna

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761



Figura 6 – Quarto

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761



Figura 7 – Quarto



Figura 8 - Quarto com Suíte.

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761



Figura 9 - Banheiro Suíte

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761



Figura 10 - Área Interna



Figura 11 - Área Interna



Figura 12 - Área Interna



Figura 13 - Área Externa

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761



Figura 14 – Sacada

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761



Figura 15 - Área Interna

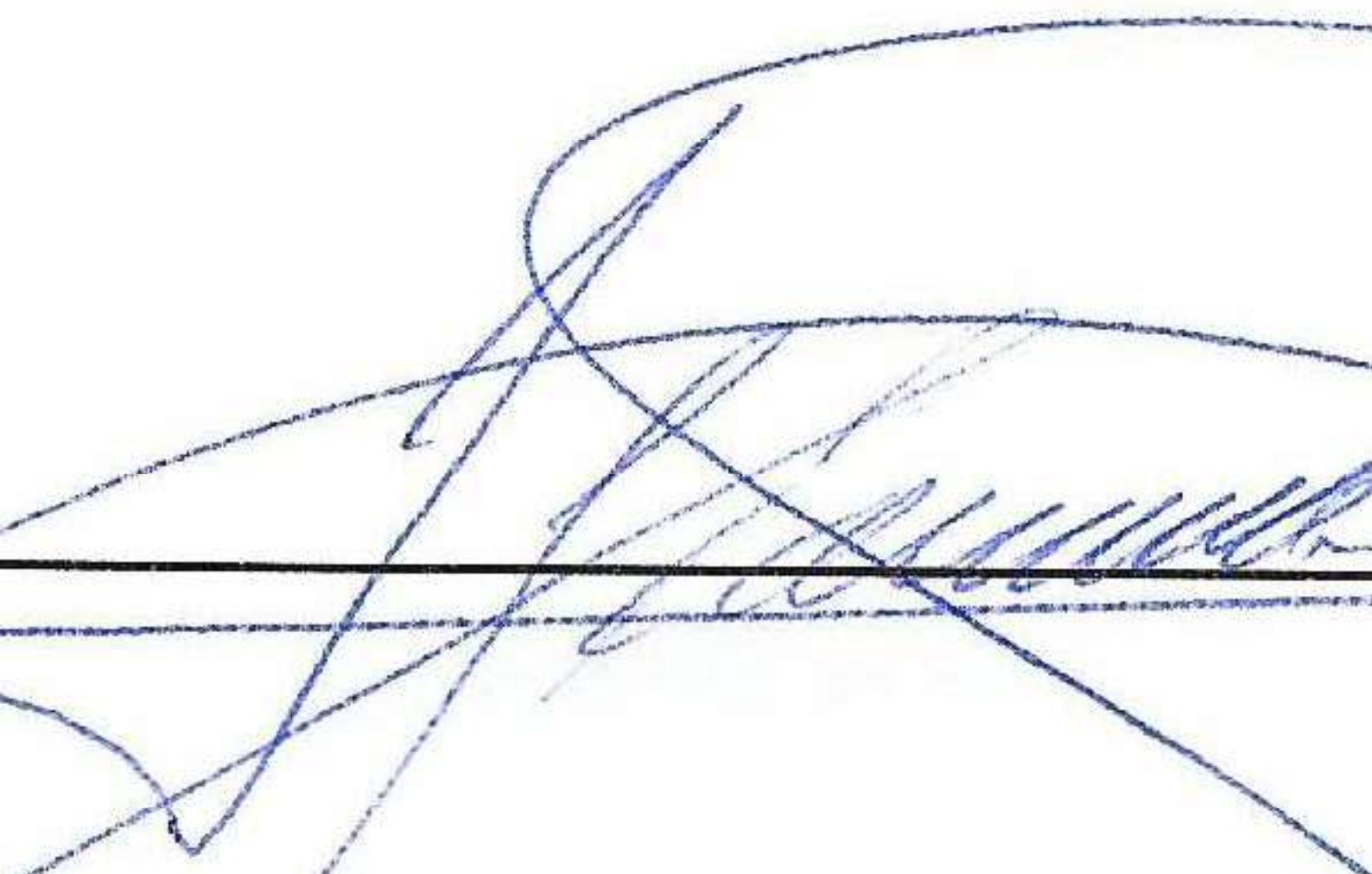
Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761



Figura 16 - Área Externa

Fábio Vaz Vieira
CRECI - 281761

olicitação, apresentamos
ões, quanto ao valor de co
UDIO YASUO ONO, inscri
lo á Rua Gaspar de Oliveira
Guarulhos – SP, terreno
endo sua matrícula regis
uarulhos sob o número 9.



BLANCO SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

RECI 42672 -J

JUSTAVO BLANCO REIS DO CARVALHO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

SOLICITANTE: Claudio Yasuo Ono

CPF: 246.323.768-68

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Gaspar de Oliveira Viana, 150

BAIRRO: Vila Pedro Moreira

CIDADE/ESTADO: Guarulhos/SP

CEP: 07021-110



FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO

Sumário

1 – OBJETIVO 3

2 – PRELIMINARES..... 3

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... 3

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 4

5 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO: 5

6 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (I.A.)..... 6

7 – METODOLOGIA APLICADA 16

 7.1 – FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS 16

8 – FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS: 16

9 – CÁLCULOS 18

10 - CONCLUSÃO 19

11 – DOCUMENTOS EM ANEXO 20

12 - CURRÍCULO DO AVALIADOR **Erro! Indicador não definido.**

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

1 – OBJETIVO

Esta avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do imóvel situado na Rua Gaspar de Oliveira Viana, no bairro da Vila Pedro Moreira, Município de Guarulhos/SP, imóvel esse descrito nos termos das matrículas nº 9183 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

2 – PRELIMINARES

A) Por solicitação verbal do proprietário, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de “**Valor Real** para **VENDA** do referido imóvel”.

B) O imóvel objeto desta avaliação, está devidamente registrado na matrícula de nº 9183 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP

C) **VISTORIA:**

O imóvel foi vistoriado “in loco” por este subscritor em companhia do Sr. Claudio Yasuo Ono, no dia 20/02/2025, no período da manhã, sendo conferidas as medidas do imóvel, analisando o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a quantidade do material utilizado em sua edificação.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado em terreno de 640 metros quadrados, com dimensões de 10 metros de frente, 66 metros de um lado e 63 metros do outro. O lote de grandes proporções permite ampla circulação de espaço, proporcionando uma excelente área útil para lazer e conforto.

A residência é composta por uma suíte, dois quartos, além de uma sala de jantar, uma sala de estar e uma sala de visitas equipada com lareira e bar, oferecendo um ambiente elegante e sofisticado para recepção e convivência. A cozinha, com móveis planejados, garante praticidade e funcionalidade.

A casa conta com dois banheiros internos, que atendem às áreas privativas e sociais. Na área externa, destacam-se uma churrasqueira com banheiro e depósito, além de uma área de convivência que proporciona um ambiente agradável para momentos de lazer. A área de serviço é equipada com despensa e banheiro, proporcionando maior comodidade e organização.

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

O imóvel ainda dispõe de um bar externo, ampliando as opções de lazer e convivência ao ar livre. Em termos de garagem, o imóvel oferece 6 vagas, sendo 3 cobertas e 3 vagas livres, garantindo amplo espaço para estacionamento.

A propriedade se destaca pela sua amplitude, distribuição funcional dos ambientes e localização oferecendo uma excelente oportunidade para quem busca uma residência confortável, espaçosa e com ótimas opções de lazer e convivência.

O imóvel apresenta uma estrutura sólida e bem distribuída, mas requer alguns reparos e manutenção em determinadas áreas. A pintura interna e externa necessita de atualização em certos pontos, além de alguns pisos que estão descascados e precisam de reparo ou substituição. Além disso, foram identificadas infiltrações em algumas áreas, que demandam atenção, assim como pequenos trincos em paredes e tetos, que precisam ser corrigidos para preservar a integridade da construção.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

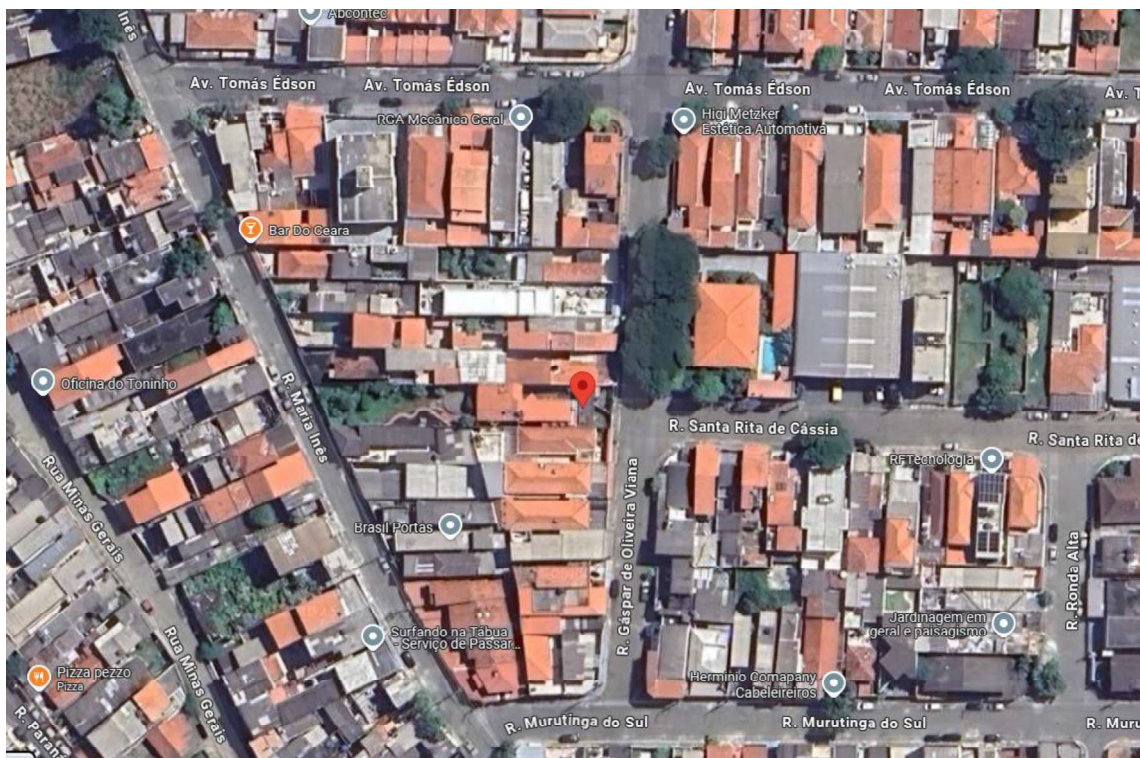
Infraestrutura e Comércio Local: A proximidade com a Avenida Emílio Ribas oferece aos moradores acesso a uma variedade de estabelecimentos comerciais, incluindo supermercados, padarias, açougues, lojas e academias. Essa conveniência torna o dia a dia mais prático e valoriza os imóveis na região.

Transporte e Mobilidade: A Rua Gaspar de Oliveira Viana está bem servida por transporte público, com pontos de ônibus próximos que conectam os moradores a diferentes partes da cidade. Além disso, a facilidade de acesso às principais rodovias, como a Presidente Dutra, melhora a mobilidade e aumenta o valor dos imóveis na área.

Proximidades:

- Academia Panobianco: Oferece diversas modalidades de atividades físicas e está localizada em São Bernardo do Campo.
- Bosque Maia: O maior parque urbano de Guarulhos, com áreas para caminhadas, atividades ao ar livre e contato com a natureza.
- Parque Júlio Fracalanza: Espaço com infraestrutura para lazer, incluindo quadras esportivas e áreas verdes.
- Supermercado Sonda: Rede conhecida que oferece uma ampla variedade de produtos alimentícios e utilidades domésticas.
- Supermercado Lopes: Outra opção de supermercado com diversas unidades na região, proporcionando facilidade nas compras do dia a dia.

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



Localização no Google Maps - Satélite

6 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (I.A.)



FACHADA

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



GARAGEM



GARAGEM 1

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



GARAGEM 2



SALA DE VISITA

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



SALA DE JANTAR

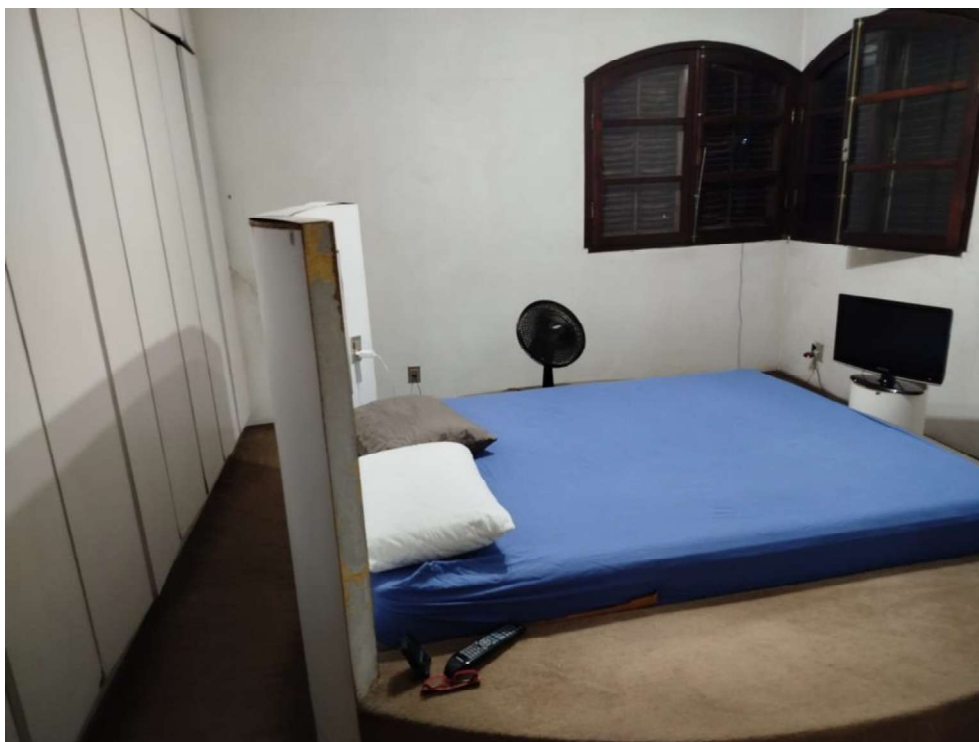


SALA DE ESTAR

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



COZINHA



SUÍTE

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



BANHEIRO DA SUÍTE



QUARTO 1



QUARTO 2

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



SACADA



BANHEIRO SOCIAL

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA EXTERNA

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



QUINTAL



ÁREA GOURMET COM CHURRASQUEIRA

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



BAR EXTERNO



BANHEIRO EXTERNO

7 – METODOLOGIA APLICADA

Foi aplicada uma metodologia de “**MÉTODO 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.

7.1 – 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 alguns imóveis dos quais selecionamos abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados com “R1 a R3”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

8 – FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS:



R1 – R\$ 1.300.000,00

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

500 m²

Vila Pedro Moreira, Guarulhos - SP

Imóvel à venda no portal imobiliário Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-pedro-moreira-bairros-guarulhos-500m2-venda-RS1300000-id-2607317622/>

(Código do anunciante: 913 | Código no Viva Real: 2607317622)



Lote/Terreno para comprar

Vila Pedro Moreira, Guarulhos

140 m²

R\$ 479.000

IPTU R\$ 600

WhatsApp Contatar

R2 – R\$ 479.000,00

140 m²

Imóvel à venda no portal imobiliário Viva Real

Vila Pedro Moreira, Guarulhos – SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-pedro-moreira-bairros-guarulhos-140m2-venda-RS479000-id-2780513029/>

(Código do anunciante: TE0059 | Código no Viva Real: 2780513029)

9 – CÁLCULOS

640 metros de terreno

298 metros de área construída

Calculando o valor do metro quadrado do terreno

$$500 + 140 = 640$$

$$1.300.000,00 + 479.000,00 = 1.779.000,00$$

$$1.779.000,00 / 640 = R\$2.780,00/m^2$$

$$640 \times 2.780 = R\$1.779.200,00 \text{ (Valor do terreno)}$$

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.905,10	1,82	R-1	2.318,27	2,14	R-1	2.827,78	1,97
PP-4	1.788,46	1,72	PP-4	2.213,98	2,00	R-8	2.295,04	1,92
R-8	1.710,25	1,68	R-8	1.941,92	2,04	R-16	2.490,28	1,90
PIS	1.319,02	1,89	R-16	1.887,75	2,03			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Baseando-se no valor do metro quadrado de uma área construída do CUB Sinduscon-SP, posso multiplicar este valor pela área construída do imóvel a ser avaliado.

R1 – Padrão normal é a categoria adequada para esta avaliação, tendo o valor de R\$2.318,27 (mês de janeiro/2025).

$$2.318,27 \times 298 = 690.844,46$$

Este valor seria o valor de uma área construída nova. Agora é necessário fazer uma depreciação, por conta do imóvel ser usado. Neste caso será utilizado a Tabela Ross – Heidecke (Fonte: Apostila Proecci – Avaliação Imobiliária).

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Referência	Estado da Edificação	Depreciação (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Tabela Ross-Heidecke

Escolhendo a opção “E”, pois o imóvel se encontra necessitando de reparos simples, é necessário jogar uma depreciação de 18,10% sobre o valor encontrado de R\$690,844,46.

$$R\$690,844,46 - 18,10\% = R\$565.801,62 \text{ (valor da área construída)}$$

$$R\$565.801,62 \text{ (valor da área construída)} + R\$1.779.200,00 \text{ (Valor do terreno)} = R\$ 2.345.001,62$$

10 - CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14653-1 e 14653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, estando o Imóvel Avaliando livre e desembaraçado de qualquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou qualquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUÍMOS** que:

Para a Venda do Imóvel, representa nesta data a importância de R\$ 2.345.001,62

Por tratar-se de uma Avaliação Mercadológica expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% (para mais ou para menos) no valor acima expresso, diante dos interesses inerentes ao próprio mercado e de seu proprietário.

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

11 – DOCUMENTOS EM ANEXO

LIVRO N.º 2-REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS	
matricula	Ficha		
9.183	1	Guarulhos, 28 de março de 19 77	

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, situado à Rua F e Rua G, constituido de parte da quadra 31, Vila Pedro Moreira, Perímetro urbano, medindo 10,00ms de frente, dividindo do lado direito, com João de tal onde mede 66,00ms mais ou menos, deste lado, também divide com Rosa de tal, dividindo do lado esquerdo, com a quadra 30, onde mede 63,00ms mais ou menos, e nos fundos, divide com a Rua G, onde mede 11,00ms mais ou menos, tendo a área de 640,00ms2 mais ou menos. (10.021-011-008)..-

PROPRIETÁRIOS:- ORLANDO SANTOS VIEIRA, RG.1.373.963, CIC.037.664.118, brasileiro, economista, casado pelo regime da comunhão de bens com, MARIA FÁTIMA DE JESUS VIEIRA, RG.2.974.488, brasileira, do lar, residentes e domiciliados à Rua Antonio Marques Luiz, nº 55, nesta cidade

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 31.394, deste Cartório.- A Oficial Maior.-

R.1/9.183 em 28 de março de 1.977

Por escritura datada de 22 de dezembro de 1.975, lavrada nas Notas do 1º Escrivão desta Comarca, Lº 156, fls.234/238, os PROPRIETÁRIOS, transmitiram por venda feita à CLAUDIO YASUO ONO, RG.4.584.042, CIC..246.323.768, brasileiro, comerciante, solteiro, maior, residente e domiciliado à Rua João Gonçalves, nº 77, nesta cidade, pelo valor de R\$130.000,00; O IMÓVEL.- A Escrevente Habilitada (Tereza Emiko Yoshiy).. A Oficial Maior.-

Av.2/9.183 em 28 de março de 1.977

Por escritura datada de 22 de dezembro de 1.975, lavrada nas Notas do 1º Escrivão desta Comarca, Lº 156, fls.234/238 e da certidão expedida

(continua no verso)

MOD. 11

MATRÍCULA – FRENTE

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

matrícula	Ficha
9.183	1 verso

sob nº 1165/77, em 25 de janeiro de 1.977, pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, consta que a Rua F, atualmente denomina-se RUA GASPAR-DE C. VIANA.- A Escrevente Habilitada *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy) A Oficial Maior.-

Av.3/9.183 em 10 de abril de 1.981

Por requerimento datado de 06 de abril de 1.981, e conforme Auto de Vistoria, expedido sob nº H.457/77, em 20 de maio de 1.977, pela Prefeitura Municipal local, consta que no terreno objeto da matrícula supra, foi construído um prédio residencial que recebeu o nº 140, da RUA GASPAR DE OLIVEIRA VIANA. (Valor da Construção:- Cr\$ 300.000,00).- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).-

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1.º da Lei 6.015 de 31/12/73 -

10 ABR 1981

Guarulhos (SP) _____

O OFICIAL _____

1.º REG. Imóveis de Guarulhos Emolos. Cr\$ <u>160,00</u> Ar Estado Cr\$ <u>3200</u> C. Serv. Cr\$ <u>2400</u> Total Cr\$ <u>2800.</u>	As custas no Estado e a Carteira das Serenitas serão recolhidas nos termos da resolução n.º 5-70 de 29/5/70 no prazo legal.
--	--

MATRÍCULA – VERSO

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS

1.a CIRCUNSCRIÇÃO

14788

COMARCA DE GUARULHOS



ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: *Bel. Claudio Malva Valente*

CIC 011.651.008/00

PRAÇA GETULIO VARGAS, 47 - 1.º ANDAR - FONE: 208-6211 - GUARULHOS

Certifica que o presente título foi nesta data prenotado sob n.º 48174
do Livro Um, e praticado os seguintes atos: Ar. 3/9183.-
Prédio Residencial n.º 140 da Rua Gaspar de Oliveira Viana.-

Guarulhos (SP), 10 de abril de 1981

Oficial

Oficial maior

Escr. Autorizado

EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO:

Averbação/ões	Cr\$	500,00
Venda e Compra	Cr\$	
Promessa	Cr\$	
Hipoteca	Cr\$	
Cédula	Cr\$	
Certidão	Cr\$	
.....	Cr\$	
.....	Cr\$	
Microfilmagem	Cr\$	160,00
SUB-TOTAL	Cr\$	660,00
EMOLUMENTOS DO ESTADO: (20%)	Cr\$	132,00
CONTRIBUIÇÃO APOSENT.: (15%)	Cr\$	99,00
OUTROS (.....)	Cr\$	
TOTAL	Cr\$	891,00

EMOLUMENTOS DO ESTADO E CONTRIBUIÇÃO APOSENTADORIA RECOLHIDOS PELA GUIA DO DIA 13 / 04 / 1981

PELO CARTÓRIO:

Recebi a importância supra.

Data: / /

assinatura

PELO INTERESSADO:

Recebi a 1.a via do presente, com o título registrado.

Data: / /

assinatura

1.a Via - Título

Scanned w

MATRÍCULA – ANEXO

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IPTU 2024 - SECRETARIA DA FAZENDA - Departamento de Tributos			
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 111.84.02.0161.00.000		RECIBO: 24-002-236017	
Demonstrativo de Valores do Lançamento			
VALOR VENAL PARA ITBI/ITCMD	VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DO PRÉCIO	VALOR VENAL DO IMÓVEL
R\$ 396.422,05	R\$ 269.568,87	R\$ 665.990,92	
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (art. 9º c.c. art. 16, §§ 2º e 3º, ambos da Lei nº 6.793/2010)	R\$ 365.699,50	R\$ 215.655,10	R\$ 581.354,60
FAIXA DE VALOR VENAL (R\$)	X	ALÍQUOTA =	IPTU EM REAIS (R\$)
I	43.057,00	0,30	129,17
II	43.057,00	0,50	215,29
III	86.114,00	0,80	688,91
IV	86.114,00	1,00	861,14
V	323.012,60	1,40	4.522,18
TOTAL			6.416,68
Descontos	Art. 60 a 62; 66 e 68 Lei nº 6.793/2010		0,00
	5% - Lei nº 7.087/2012		0,00
	Valor do IPTU após o Vencimento		6.416,68
	Desconto Lei 7.943/2021 (Congelamento)		4.633,72
Fundamentação Legal: Leis Municipais nº 6.793/2010, 7.087/2012, 7.166/2013 e 7.943/2021			
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO: ATÉ O VENCIMENTO DA 1ª PARCELA			
ATÉ O VENCIMENTO			
VALOR COTA ÚNICA R\$ 4.170,35			
VALOR PARCELADO EM 12 x R\$ 386,14			

G:085430 A:15

IPTU - 2023 Secretaria da Fazenda - Departamento de Tributos							
Dados Cadastrais do Imóvel							
Inscrição Omissa / Antiga		Inscrição Imobiliária		Última Atualização	Reg. Cad.	Recibo	
021-011-0080		111.84.02.0161.00.000		29/04/2019	1	23-002-236397	
Proprietário				Compromissário			
CLAUDIO YASUO ONO							
Local do Imóvel				Nº Oficial	Nº Cadastro		
RUA GASPAR DE OLIVEIRA VIANA				150	140		
Complemento				Bairro / Loteamento	Cod. Logr.	CEP do Local	
					34860	07021-110	
Lote				Quadra	Situação	Test. Principal	Soma Testada
				31	MEIO QUADRA	10,00	21,00
Área Terreno	Fração Ideal	Área Edificada	Ano Edificação	Tipo da Edificação			Utilização da Edificação
640,00	100,00	298,00	1977	11.30 - RESID. SIMPLES			RESIDENCIAL
Endereço de Entrega						Número	
Complemento				Bairro / Cidade	UF	CEP de Entrega	
						00000	

L:10 P:12 C:133 S:008601 G:085430

IPTU 2023 E 2024

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

12 - CURRÍCULO DO AVALIADOR



BRENO CARBOGNIN

Dados Pessoais:

Brasileiro, solteiro, 33 anos
Rua Doutor José de Oliveira Moura, 400
Vila Resende – Caçapava/SP – CEP 12.282.011
(12) 99680-1502

Habilidades Profissionais:

Corretor, Avaliador de Imóveis, Proprietário da Carbognin Imóveis

Formação Acadêmica:

Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI – 49.966) no ano de 2024

Técnico em Transações Imobiliárias IBRESP (CRECI – 190.669) no ano de 2017

Mestrado – Engenharia de Petróleo – Unicamp concluído no ano de 2017

Ensino Superior – Engenheiro de Petróleo – Unisantos concluído no ano de 2014

Atenciosamente,

BRENO CARBOGNIN - CRECI 190.669



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 2.356.780,54

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/03/2025 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

426 dias

1,054904

Percentual correspondente

426 dias

5,490405 %

Valor corrigido para 01/05/2026

(=)

R\$ 2.486.177,33

Sub Total

(=)

R\$ 2.486.177,33

Valor total

(=)

R\$ 2.486.177,33[Retornar](#) [Imprimir](#)