EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ - SP

Processo digital nº. **1004647-77.2022.8.26.0704**
Execução de Título Extrajudicial

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BUTANTA - MANOEL DIAS, já qualificado, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, nos autos da Ação em Epígrafe em que contende com **DAUSTER NIELSEN BORGES DE DEUS,** vem respeitosamente, diante de Vossa Excelência, para requerer a juntada de três avaliações da unidade 27-A, realizadas pelos corretores:

a) **Felipe Rodrigues Alves dos Santos**: CRECI 177.858, que avaliou o imóvel em 257.944,17 (duzentos e cinquenta e sete mil, novecentos e quarenta e quatro reais e dezessete centavos) (doc1);

b) **Adriane Rodrigues:** CRECI 169.001, que que avaliou o imóvel em R$ 264.600,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais); (doc2) e

Avenida Giovanni Gronchi, 6.195 - sala 803 - Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05724-003
Fone: (11) 3104-5543 E-mail: castanho@mrcastanho.com.br

c) **Rafael Rodrigues Patricio:** CRECI 251.616, que avaliou o imóvel em 259.383,53 (duzentos e cinquenta e nove mi, trezentos e oitenta e três reais, cinquenta e três centavos); (doc3)

Assim, requer de V.Exa., seja aceita a avaliação intermediária realizada por **Rafael Rodrigues Patricio:** CRECI 251.616, que avaliou o imóvel em 259.383,53 (duzentos e cinquenta e nove mi, trezentos e oitenta e três reais, cinquenta e três centavos) para designação de praça para fins de realização de leilão judicial eletrônico.

Indica, o Exequente, diante da proposta apresentada, entende que, s.m.j, deve ser nomeado para a realização dos trabalhos a empresa **RAICHER LEILÕES (R18 | EVENTOS DE LEILÕES E INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS)** com endereço eletrônico no site **WWW.RAICHERLEILOES.COM.BR**, devidamente habilitada perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do processo 2014/15961, sob gestão **do LEILOEIRO OFICIAL SAMI RAICHER – JUCESP 930** - COM MAIS DE 3 ANOS DE PROFISSÃO CONFORME NOVO CPC, com endereço na Rua Conselheiro Brotero, 1093 / 34 – Higienópolis, São Paulo/SP – CEP 01232-011 Com telefone (11) 3578-1318 e (11) 9.4800-5555 , e-mail: raicher@gmail.com. (doc4).

Desta feita, requer seja deferida a indicação supra e, ato contínuo à nomeação, pugna pela intimação do gestor judicial acerca da decisão para início dos trabalhos através de e-mail: raicher@gmail.com.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Avenida Giovanni Gronchi, 6.195 - sala 803 - Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05724-003
Fone: (11) 3104-5543 E-mail: castanho@mrcastanho.com.br

M.R. CASTANHO
advogados associados

Thomas Rodrigues Castanho
OAB/SP 243.133

Avenida Giovanni Gronchi, 6.195 - sala 803 - Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05724-003
Fone: (11) 3104-5543 E-mail: castanho@mrcastanho.com.br

SOLICITANTE:

“CONDOMINIO RESIDENCIAL PLANO E BUTANTÃ MANOEL DIAS”



Vista Frontal do Imóvel em Avaliação

Esta AVALIAÇÃO tem como objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do apartamento situada na Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Jardim Alvorada – São Paulo - SP de propriedade DAUSTER NIELSEN BORGES DE DEUS, imóvel devidamente matriculado no 18º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo, sob o número de matricula 261.888 e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, com o número de contribuinte municipal Nº 159.152.0044-2.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978, assim redigido:

Art 3º compete ao corretor de imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto á comercialização e ou locação Imobiliaria.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel foi edificado em um terreno com medida total de 55.511m², terreno este em área íngreme, constando 2 dormitórios, sala de TV, sala de jantar, área de serviço e 1 banheiro, totalizando 41m² de área privativa, sendo uma fração de 0,003590% da área total de 55.511m² da área do terreno em padrão médio sem vaga de garagem.

Apartamento com paredes estruturais, com janelas em alumínio e vidro, piso frio na cozinha, banheiro com piso branco do chão ao teto conforme entregue pela construtora.

Não foi colocado mais detalhes da área interna do imóvel por não poder entrar no imóvel.

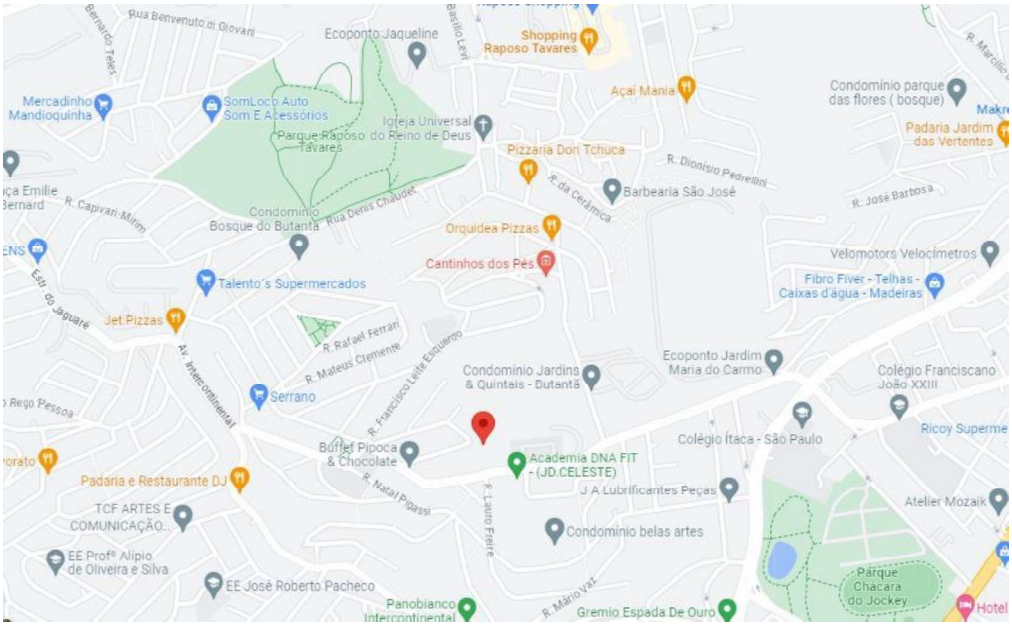
Condomínio com portaria 24hs, 3 elevadores por torre, Academia, Playground, 2 salões de festas, Minimercado, Churrasqueira, Bicicletário e Brinquedoteca.

CARACTERISTICAS DA REGIÃO

Shopping Raposo Tavares a 1.500 metros, Parque chácara do Jockey a 800 metros, Escola de educação infantil Padre Anchieta 114 metros, Terminal e Estação de Metro Vila Sonia a 1.500, metros material de construção a 700 metros, Academia a 400 metros, minimercado a 500 metros, Açougue a 700 metros, Farmácia a 900 metros do condomínio, diversos pontos de ônibus próximos, postos de gasolina e comércios em geral. parque Raposo Tavares, diversos pontos de ônibus com fácil acesso a diversas regiões.

Todas as ruas do bairro são bem arborizadas, pavimentadas, com iluminação pública, rede de água e esgoto, além de ser na sua totalidade cabeadas com sinal de telefonia, TV´s a cabo e internet.

LOCALIZAÇÃO E REGIÃO



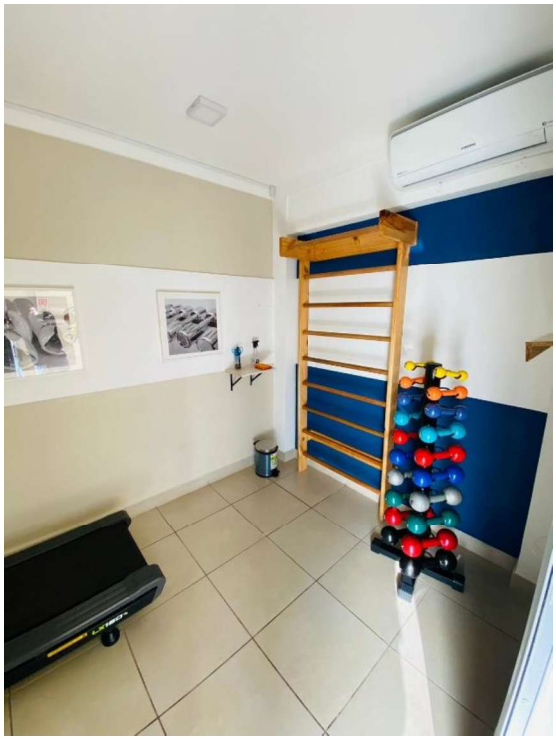


FOTOS DO IMOVEL EM AVALIAÇÃO / AREA EXTERNA DO CONDOMINIO

FAIXADA DO PREDIO



ACADEMIA



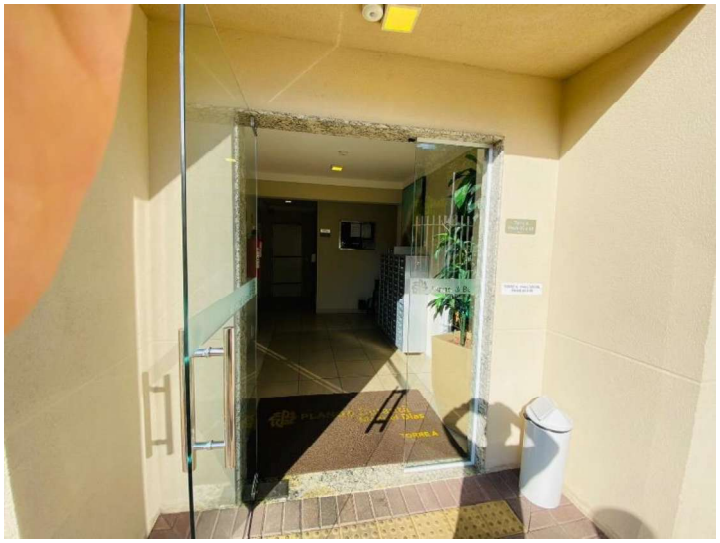
CHURRASQUEIRA



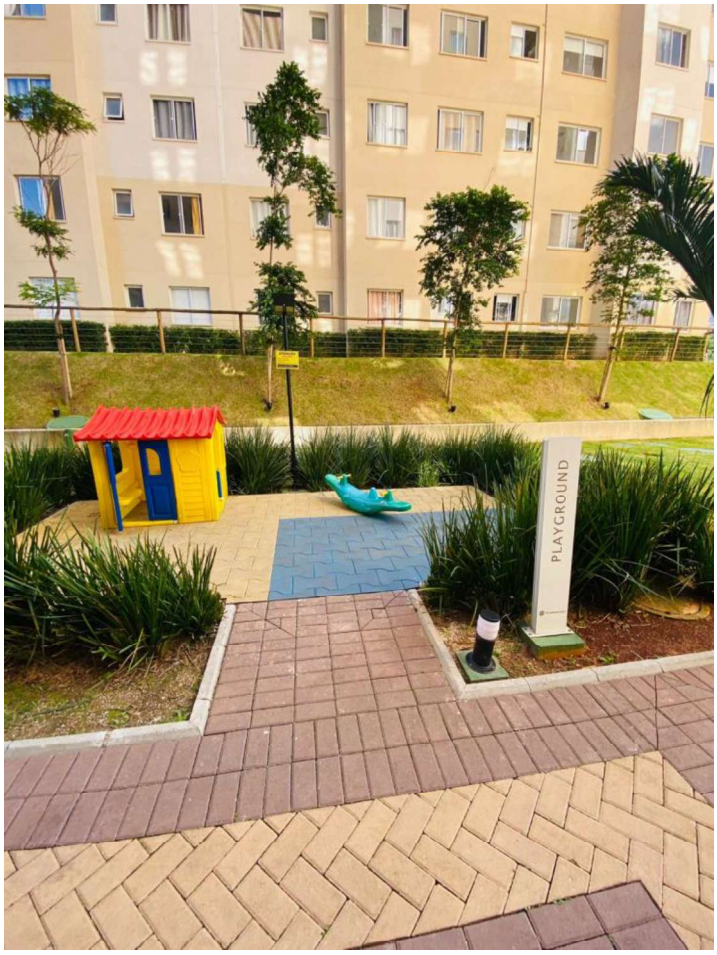
BRINQUEDOTECA



HALL DE ENTRADA



PLAYGROUND KIDS



PORTARIA



SALÃO DE FESTAS



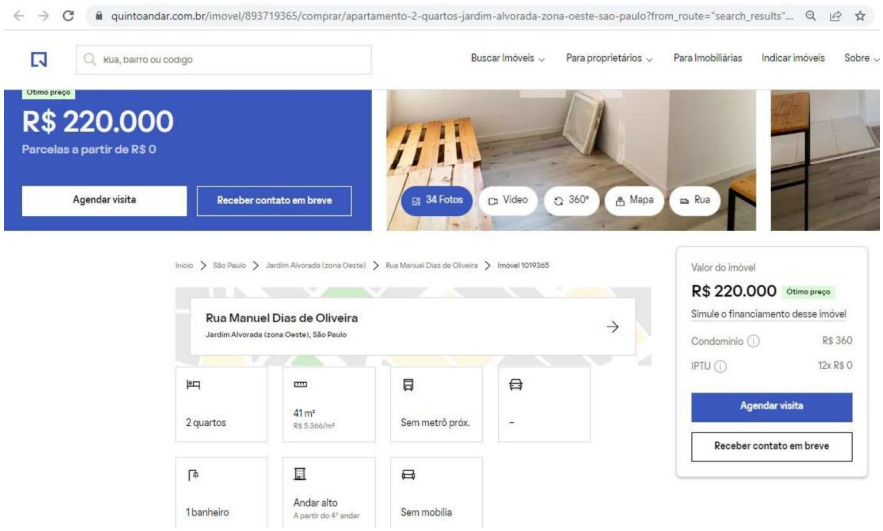
PLANTA DO IMOVEL EM AVALIAÇÃO



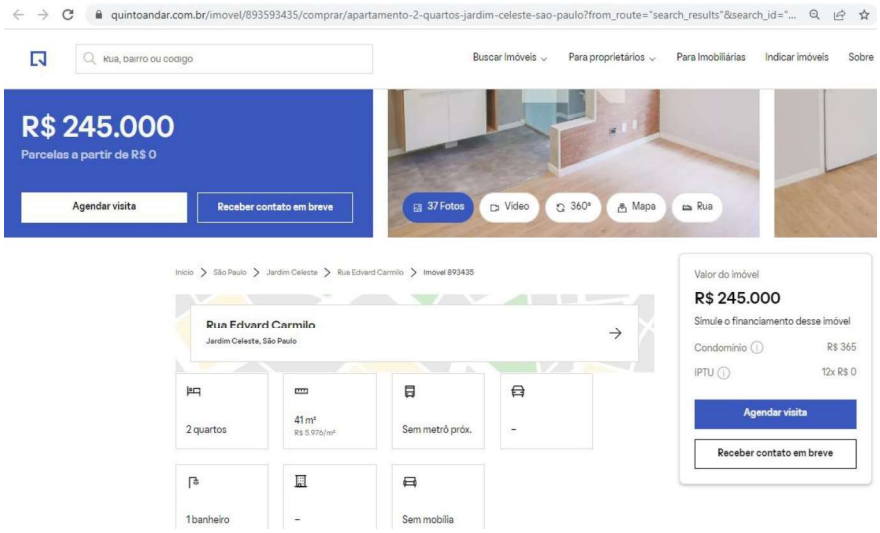
FONTES DE PESQUISA DOS IMOVEIS DE REFERÊNCIA

A pesquisa foi realizada no dia 20/04/2023, com imóveis ofertados por vários escritórios imobiliários e corretores autônomos da região.

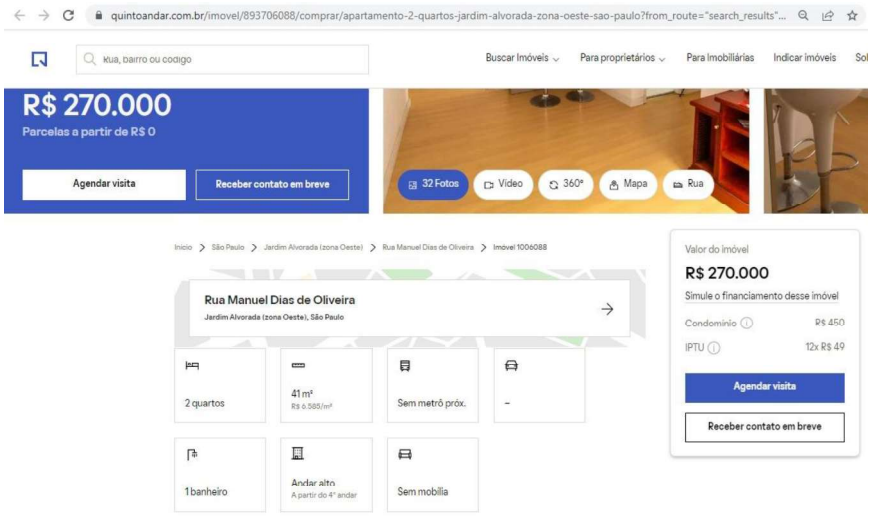
FOTOS DOS IMOVEIS DE REFERÊNCIA PARA VENDA



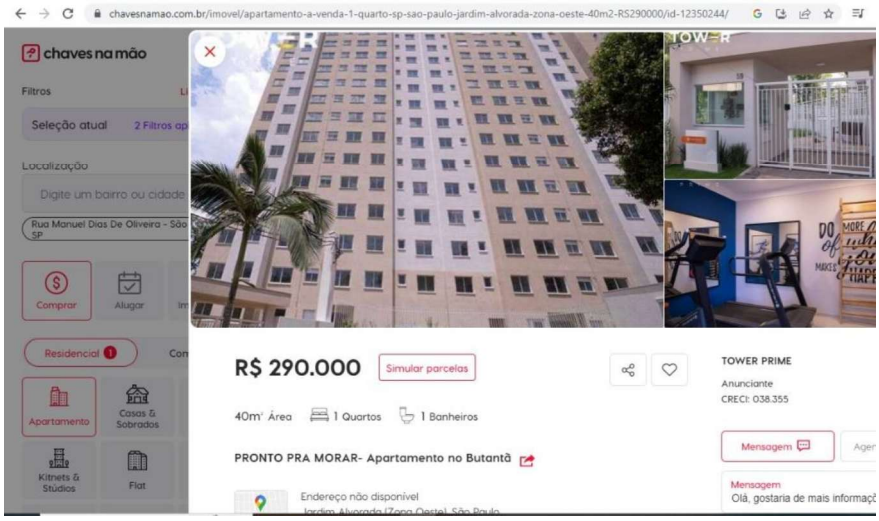
Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



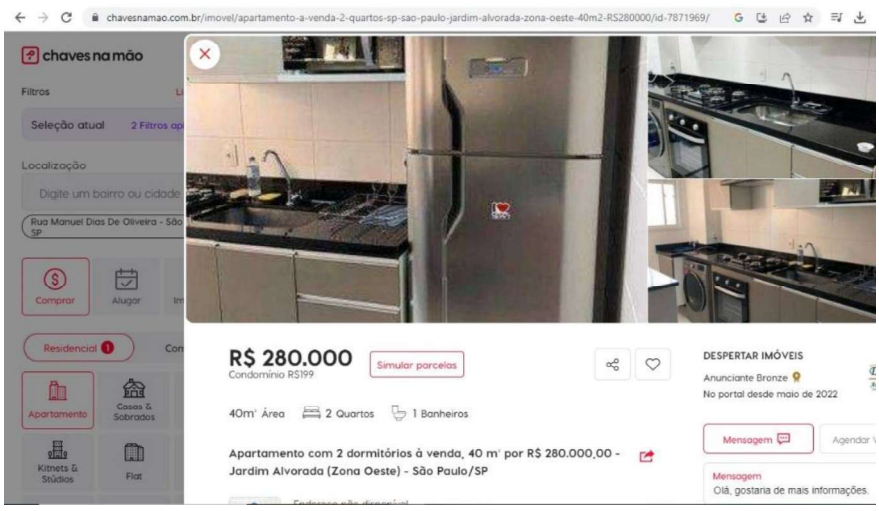
Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



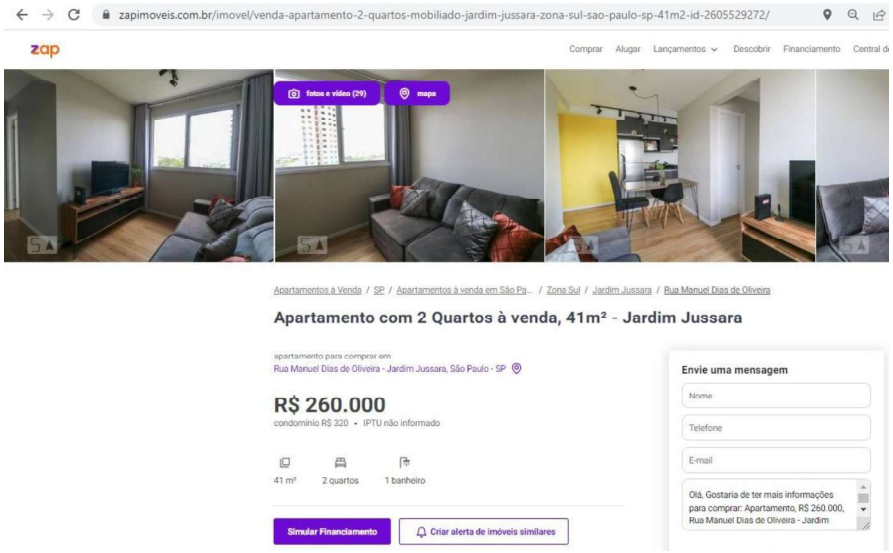
Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



Aparatamento 40 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



Aparatamento 40 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010

HOMOGENEIZAÇÃO E COLETA DE DADOS

13.1 – Cálculos Realizados

Homogeneização

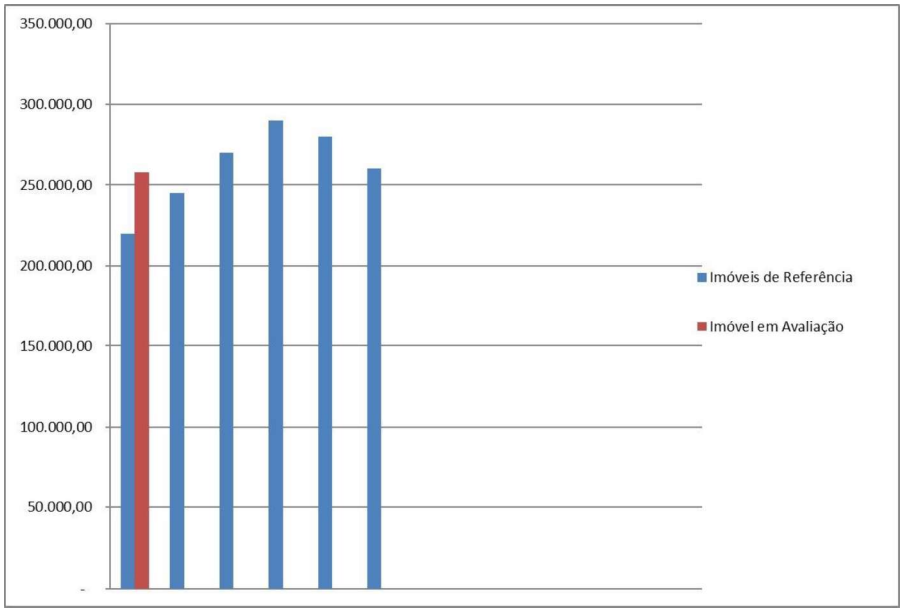
VENDA

IA = (valores referenciais (R1 a R10) X (m² IA) – (Valor de DPC)

10

			PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇAO DE DADOS			PROPRIETÁRIO: DAUSTER NIELSEN BORGES DE DEUS ENDEREÇO: RUA MANOEL DIAS DE OLIVEIRA, 59 JD ALVORADA - SP			
TIPO	ENEDEREÇO	ÁREA m²	VALOR VENDA	VALOR COND.	VALOR LOCAÇÃO-(0,6%)	VALOR MÉDIO VENDA	VALOR MÉDIO LOCAÇÃO	TELEFONE CONTATO	IMOBILIÁRIA
			R$		R$	m²	m²		
R1	MANOEL DIAS	41	220.000,00	250,00		5.365,85	-	11-4020-1955	QUINTO ANDAR
R2	MANOEL DIAS	41	245.000,00	350,00		5.975,61	-	11-4020-1955	QUINTO ANDAR
R3	MANOEL DIAS	41	270.000,00	250,00		6.585,37	-	11-4020-1955	QUINTO ANDAR
R4	MANOEL DIAS	40	290.000,00	250,00		7.250,00	-	11-2359-8000	CHAVES NA MÃO
R5	MANOEL DIAS	40	280.000,00	250,00		7.000,00	-	11-3902-2984	CHAVES NA MÃO
R6	MANOEL DIAS	41	260.000,00	250,00		6.341,46	-	11-3230-4186	ZAP IMOVEIS
			VMC	R$ 250,00	VMV	R$ 6.419,72	VML	R$ 0,00	VL=(VF*TDR) R$ 1.547,67
		ATC 41	IMOVEL EM AVALIAÇÃO - IA		263.208,33				
		IAC 4	VALOR FINAL C/ DEPRECIAÇÃO - VF		257.944,17		Depreciação de 0,5% ao ano		
			DIFERENÇA ENTRE IA e VF		5.264,17				

GRAFICO



CONCLUSÃO.

Em vistoria realizada no dia 20/04/2023, seguindo as normas NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada e utilizando as técnicas de avaliação, chegando aos valores abaixo descrito.

Para venda do imóvel no estado em que se encontra, representando nesta data a importância de:

R$ 257.944,17 (DEZENTOS E CINQUENTA E SETE MIL NOVESSENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E DEZESSETE CENTAVOS).

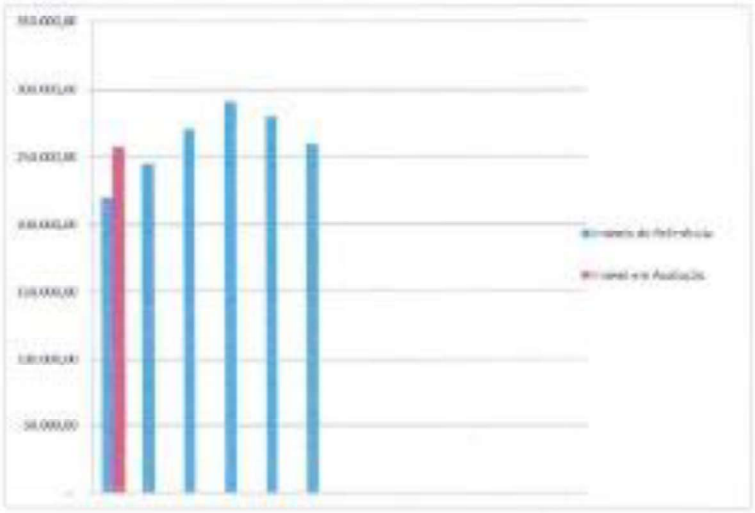
SÃO PAULO, 22 DE ABRIL DE 2023

Atenciosamente,

FELIPE RODRIGUES ALVES DOS SANTOS

CRECI 177.858

GRAFICO



CONCLUSÃO.

Em vistoria realizada no dia 20/04/2023, seguindo as normas NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada e utilizando as técnicas de avaliação, chegando aos valores abaixo descrito.

Para venda do imóvel no estado em que se encontra, representando nesta data a importância de:

R$ 257.944,17 (DEZENTOS E CINQUENTA E SETE MIL NOVESSENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E DEZESSETE CENTAVOS).

SÃO PAULO, 22 DE ABRIL DE 2023

Atenciosamente,

Felipe Rodrigues

FELIPE RODRIGUES ALVES DOS SANTOS

CRECI 177.858

SOLICITANTE:

“CONDOMINIO RESIDENCIAL PLANO E BUTANTÃ MANOEL DIAS”



Vista Frontal do Imóvel em Avaliação

Esta AVALIAÇÃO tem como objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do apartamento situada na Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Jardim Alvorada – São Paulo - SP de propriedade DAUSTER NIELSEN BORGES DE DEUS, imóvel devidamente matriculado no 18º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo, sob o número de matricula 261.888 e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, com o número de contribuinte municipal Nº 159.152.0044-2.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978, assim redigido:

Art 3º compete ao corretor de imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto á comercialização e ou locação Imobiliaria.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

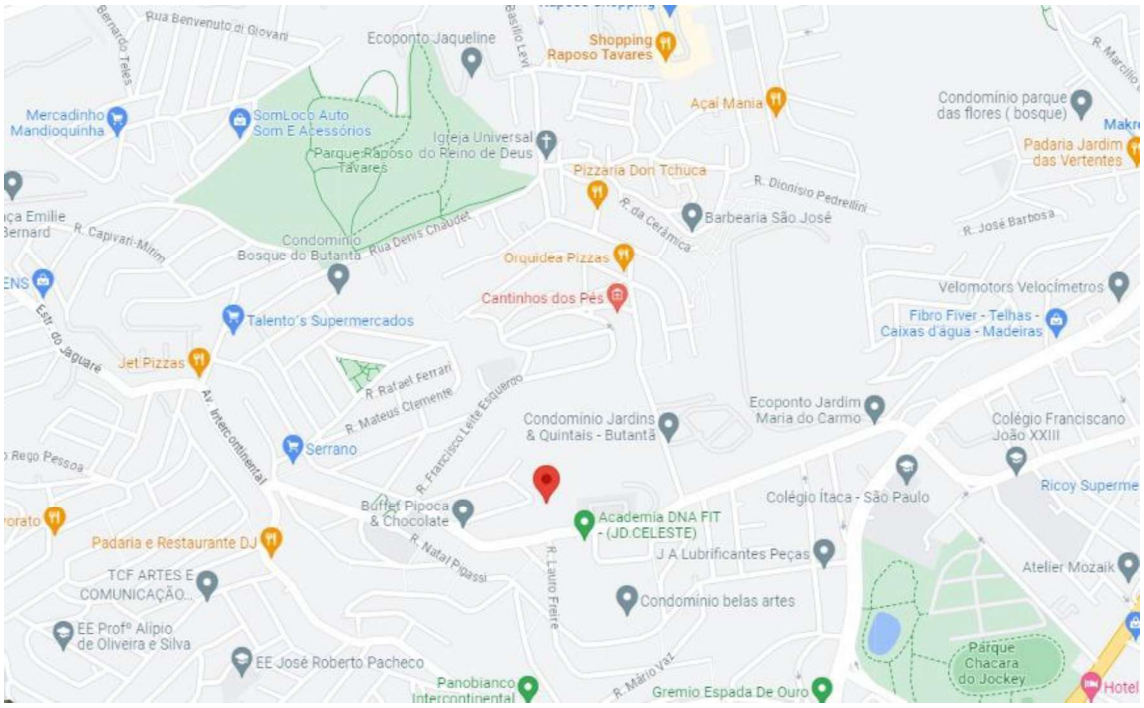
O imóvel foi edificado em um terreno com medida total de 55.511m², terreno este em área íngreme, constando 2 dormitórios, sala de TV, sala de jantar, área de serviço e 1 banheiro, totalizando 41m² de área privativa, sendo uma fração de 0,003590% da área total de 55.511m² da área do terreno em padrão médio sem vaga de garagem.

Apartamento com paredes estruturais, com janelas em alumínio e vidro, piso frio na cozinha, banheiro com piso branco do chão ao teto conforme entregue pela construtora.
Não foi colocado mais detalhes da área interna do imóvel por não poder entrar no imóvel.
Condomínio com 3 elevadores por torre, Academia, Playground, 2 salões de festas, Minimercado, Churrasqueira, Bicicletário e Brinquedoteca.

CARACTERISTICAS DA REGIÃO

Todas as ruas do bairro são bem arborizadas, pavimentadas, com iluminação pública, rede de água e esgoto, além de ser na sua totalidade cabeadas com sinal de telefonia, TV´s a cabo e internet.
Próximo a Mercado, Padaria, Açougue, Loja de material de construção, Escolas, Feira, Club da Prefeitura, Buffet infantil, parque Raposo Tavares, diversos pontos de ônibus com fácil acesso a diversas regiões.

LOCALIZAÇÃO



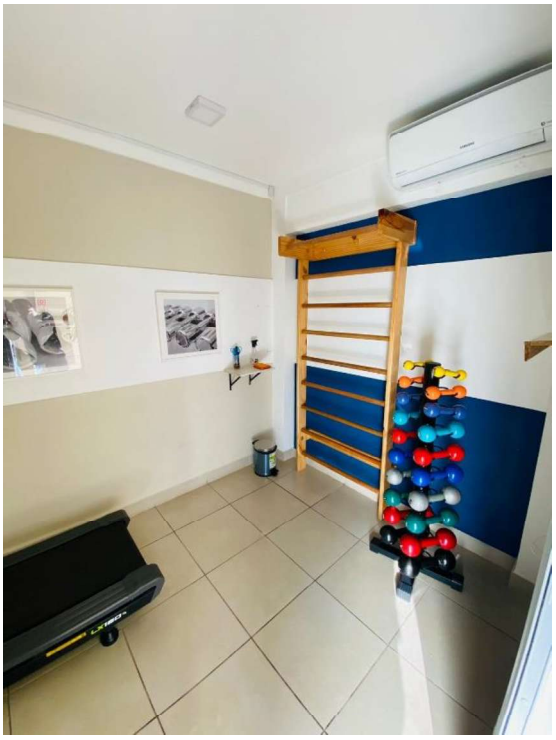


FOTOS DO IMOVEL EM AVALIAÇÃO / AREA EXTERNA DO CONDOMINIO

FAIXADA DO PREDIO



ACADEMIA



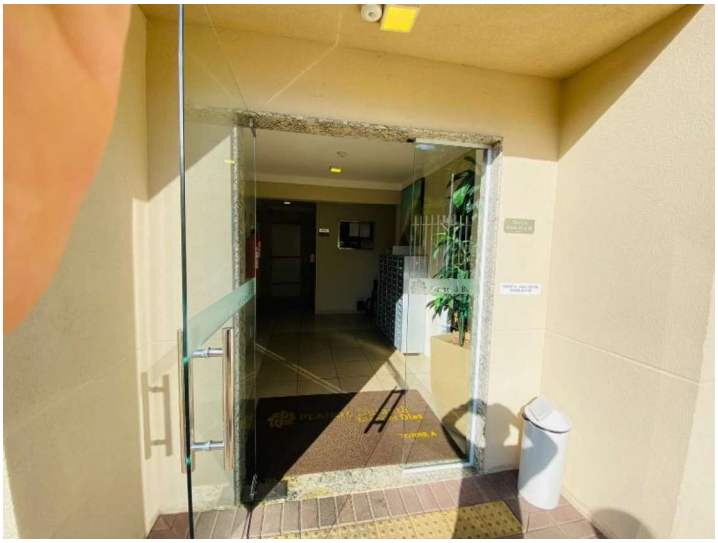
CHURRASQUEIRA



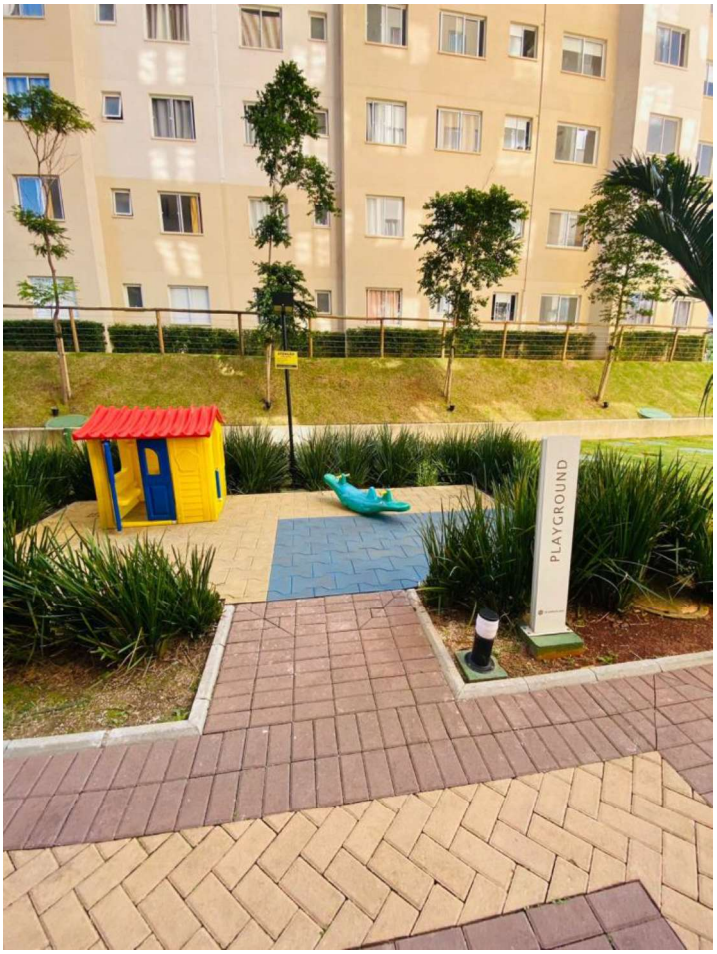
BRINQUEDOTECA



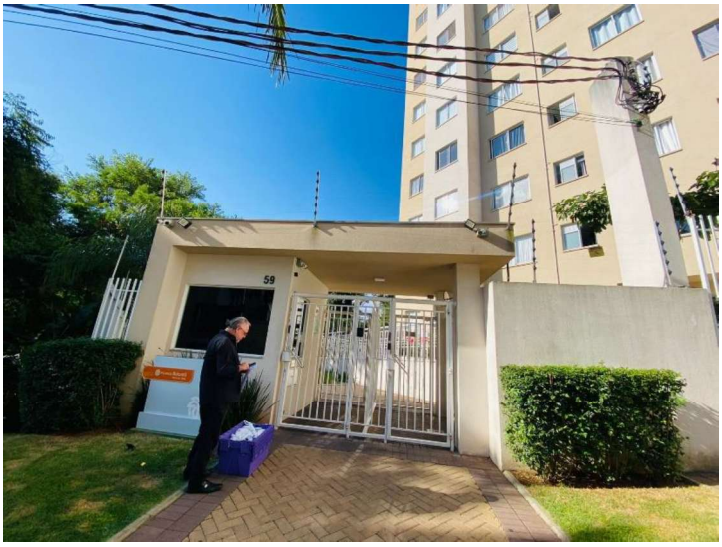
HALL DE ENTRADA



PLAYGROUND KIDS



PORTARIA



SALÃO DE FESTAS



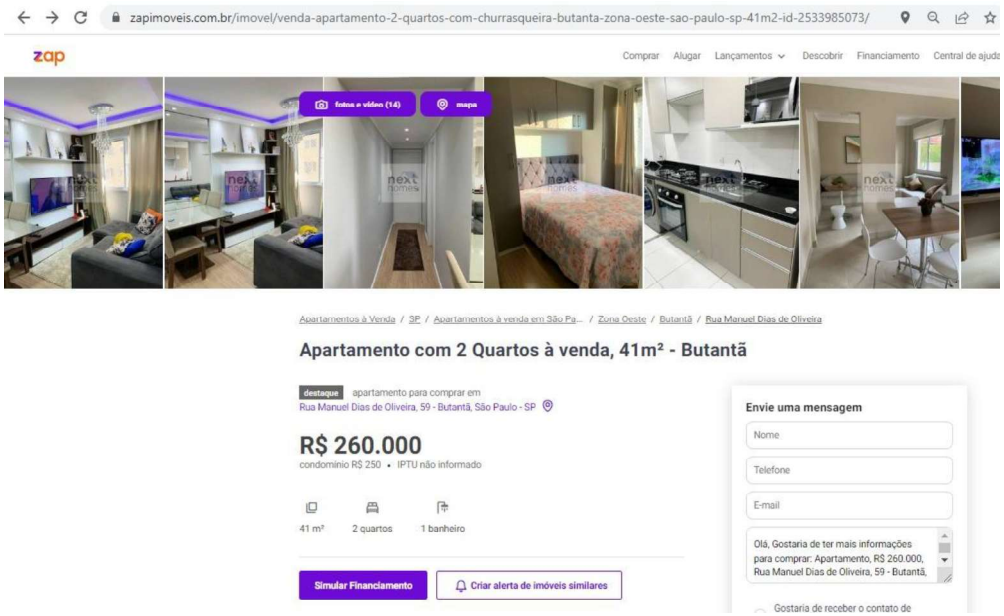
PLANTA DO IMOVEL EM AVALIAÇÃO



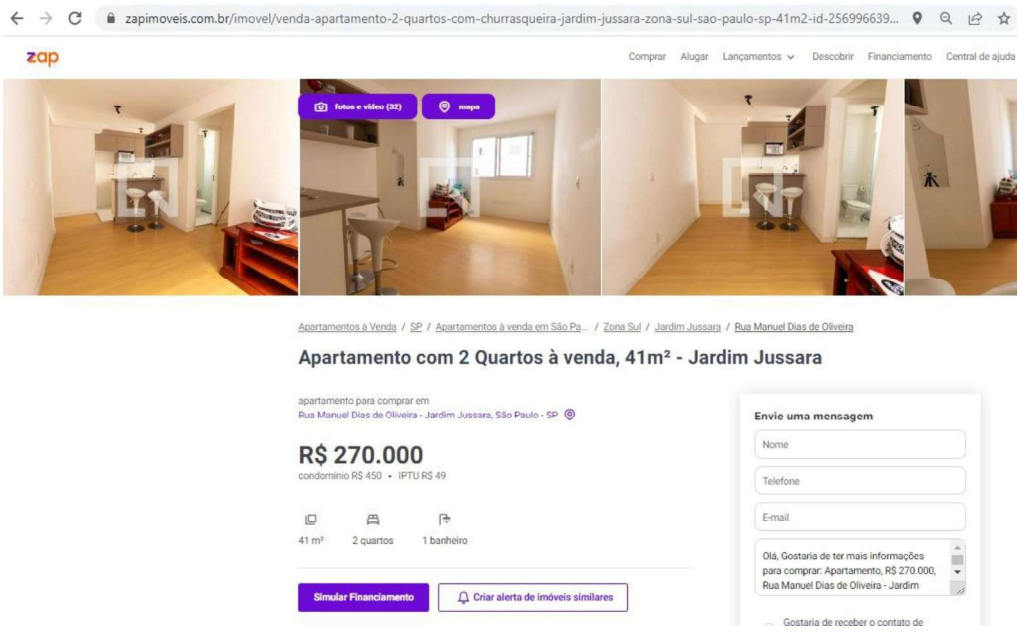
FONTES DE PESQUISA DOS IMOVEIS DE REFERÊNCIA

A pesquisa foi realizada no dia 20/04/2023, com imóveis ofertados por vários escritórios imobiliários e corretores autônomos da região.

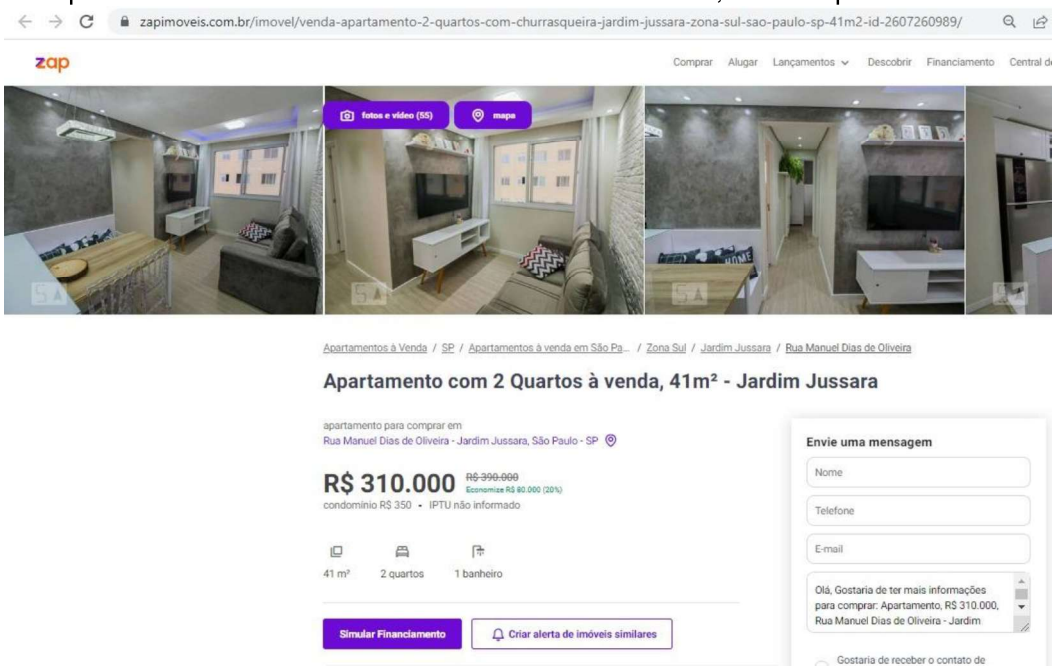
FOTOS DOS IMOVEIS DE REFERÊNCIA PARA VENDA



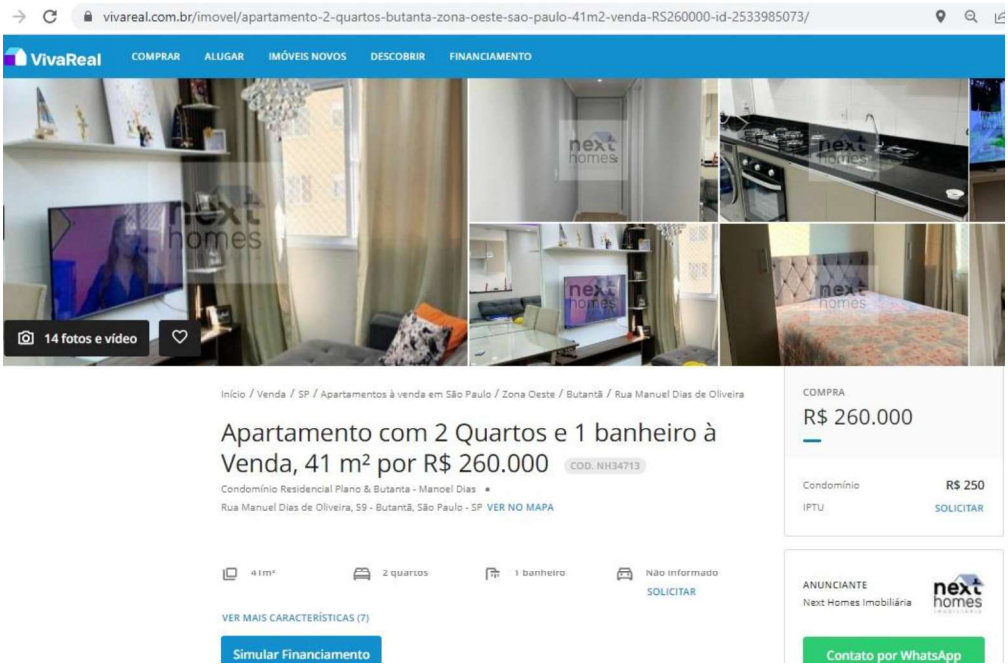
Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



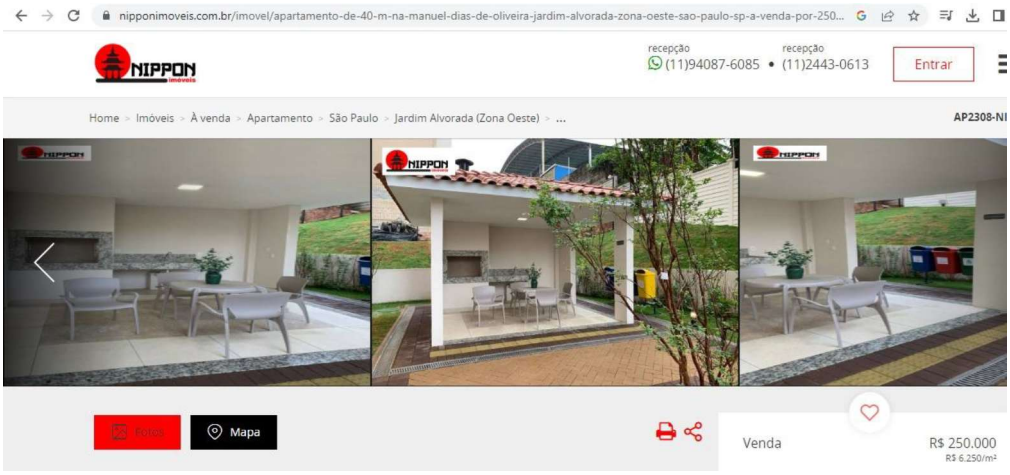
Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010

HOMOGENEIZAÇÃO E COLETA DE DADOS

13.1 – Cálculos Realizados

Homogeneização

VENDA

IA = (valores referenciais (R1 a R10) X (m² IA) – (Valor de DPC)

10

13 - PESQUISA DE PREÇO
PARA AVALIAÇÃO
E HOMOGENEIZAÇAO DE DADOS

PROPRIETÁRIO: DAUSTER NIELSEN BORGES DE DEUS
ENDEREÇO: RUA MANOEL DIAS DE OLIVEIRA, 59 JD ALVORADA - SP

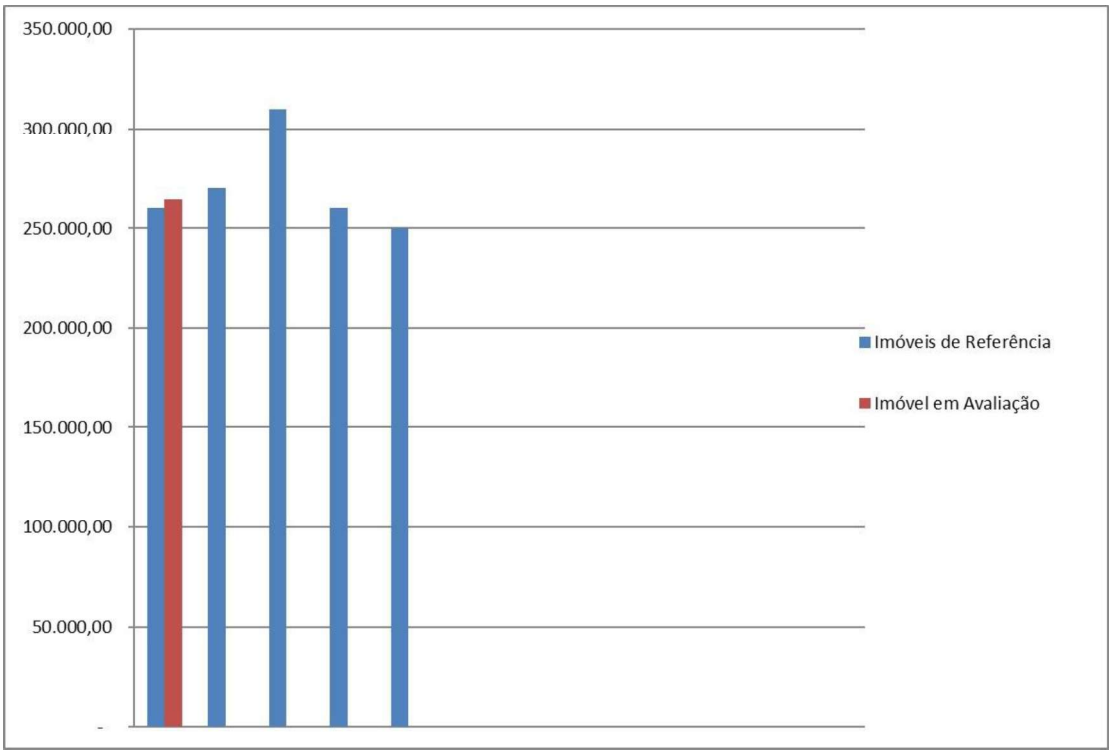
TIPO	ENEDEREÇO	ÁREA m²	VALOR VENDA	VALOR COND.	VALOR LOCAÇÃO=(0,6%)	VALOR MÉDIO VENDA	VALOR MÉDIO LOCAÇÃO	TELEFONE CONTATO	IMOBILIÁRIA
			R$		R$	m²	m²		
R1	MANOEL DIAS	41	260.000,00	250,00		6.341,46	-	11 -99396-0130	ZAZP IMOVEIS
R2	MANOEL DIAS	41	270.000,00	250,00		6.585,37	-	11 - 3230-4186	ZAZP IMOVEIS
R3	MANOEL DIAS	41	310.000,00	250,00		7.560,98	-	11 - 3230-4186	ZAZP IMOVEIS
R4	MANOEL DIAS	41	260.000,00	250,00		6.341,46	-	11- 3195-2525	VIVAREAL
R5	MANOEL DIAS	41	250.000,00	250,00		6.097,56	-	11- 2443-0613	NIPPON

VMC	R$ 250,00	VMV	R$ 6.585,37	VML	R$ 0,00	VL=(VF*TDR)
						R$ 1.587,60

ATC		
41	IMOVEL EM AVALIAÇÃO - IA	270.000,00
IAC		
4	VALOR FINAL C/ DEPRECIAÇÃO - VF	264.600,00
	DIFERENÇA ENTRE IA e VF	5.400,00

Depreciação de 0,5% ao ano

GRAFICO



CONCLUSÃO.

Em vistoria realizada no dia 20/04/2023, seguindo as normas NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada e utilizando as técnicas de avaliação, chegando aos valores abaixo descrito.

Para venda do imóvel no estado em que se encontra, representando nesta data a importância de:

R$ 264.600,00 (DUZENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL E SEISSENTOS REAIS).

SÃO PAULO, 20 DE ABRIL DE 2023

Atenciosamente,

Adriane Rodrigues

CRECI 169.001

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada no dia 20/04/2023, seguindo as normas NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciados e utilizando as técnicas de avaliação, chegando aos valores abaixo descrito.

Para venda do imóvel no estado em que se encontra, representando nesta data a importância de:

R$ 264.600,00 (DUZENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL E SEISCENTOS REAIS).

SÃO PAULO, 20 DE ABRIL DE 2023

Atenciosamente,

Lorena Rodrigues

CRECI 169.001

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

SOLICITANTE:

“CONDOMINIO RESIDENCIAL PLANO E BUTANTÃ MANOEL DIAS”



Vista Frontal do Imóvel em Avaliação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

LOCALIZAÇÃO

Rua Manoel Dias de Oliveira, 59

Cep. 05528-010 - Jardim Alvorada - SP

SUMÁRIO

1 - OBJETIVO.....03

2 – NÚMERO DO PARECER.....03

3 – DA COMPETÊNCIA DO PARECER / ABNT – NBR 14653.....04

4 - PRELIMINARES / VISTORIA.....05

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....06

6 – CARACTERISTICA DA REGIÃO.....07

7 – CONFRONTAÇÕES.....07

8 – LOCALIZAÇÃO.....08

9 – FOTOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.....09

10 – METODOLOGIA APLICADA.....28

11 – FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA.....28

12 – FOTOS DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA.....29

13 – HOMOGENEIZAÇÃO E COLETA DE DADOS.....34

14 – CONCLUSÃO.....35

15 – DADOS DO CORRETOR.....36

SIGLAS E ABREVEATURAS.....38

ANEXO.....40

1 – OBJETIVO

Este parecer tem como objetivo determinar o valor de mercado para **Venda** do apartamento situada na Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Jardim Alvorada – São Paulo - SP, de propriedade DAUSTER NIELSEN BORGES DE DEUS, imóvel devidamente matriculado no 18º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo, sob o número de matricula 261.888 e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, com o número de contribuinte municipal Nº 159.152.0044-2.

2 – NÚMERO DO PARECER

PTAM – RDI 015 * 04/2023

3 – DA COMPETÊNCIA DO PARECER

3.1 – Lei 6.530/78

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) números 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

3.2 - ABNT – NBR 14653

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.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

4 - PRELIMINARES / VISTORIA

4.1 – Preliminares

Por solicitação formal do CONDOMINIO RESIDENCIAL PLANO E BUTANTÃ MANOEL DIAS e condicionando este trabalho à **"Valor Real para VENDA".**

O imóvel objeto deste parecer está devidamente matriculado no 18º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo, sob o número de matricula 261.888 e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, com o número de contribuinte municipal "CDC" 159.152.0044-2.

4.1 - Vistoria

O imóvel não pode ser avaliado internamente por não possui autorização para vistoriar o interno, o mesmo foi vistoriado externamente no dia **20/04/2023** no período da tarde com autorização da Sindica responsável pela administração do Prédio **Sra. Danielle Viviani**, foi conferida a metragem do imóvel, verificada a sua idade, não analisado o estado de conservação interno por não poder entrar no imóvel, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação encontram-se exatamente conforme entregue pela construtora em bom estado.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel foi edificado em um terreno com medida total de 55.511m², terreno este em área íngreme, constando 2 dormitórios, sala de TV, sala de jantar, área de serviço e 1 banheiro, totalizando 41m² de área privativa, sendo uma fração de 0,003590% da área total de 55.511m² da área do terreno em padrão médio sem vaga de garagem.

Apartamento com paredes estruturais, com janelas em alumínio e vidro, piso frio da cor branca na área da cozinha do chão até o teto, banheiro com piso branco do chão ao teto conforme entregue pela construtora.

Não foi colocado mais detalhes da área interna do imóvel por não poder entrar no imóvel.

Condomínio com uma portaria 24hs blindada, uma saída e entrada de Pedestres com clausura, Playground, Salão de Festas, Sala de jogos, Brinquedoteca, Bicicletário, Praça, Gerador para auxiliar a bomba do esgoto, churrasqueira,

Academia e Minimercado. São duas torres com 282 apartamentos, cada torre com três elevadores dois deles em inox com espelho e outro sendo utilizado para serviços, hall de entrada, escada de emergência com sistema de emergência para deficientes, sensor de movimento e corrimão, lixeiras para o descarte do lixo comum e reciclável, condomínio com água de reuso para irrigar o jardim e lâmpadas em led.

6 – CARACTERISTICA DA REGIÃO E INFRAESTRUTURA

O imóvel em avaliação está localizado na Rua Manoel Dias de Oliveira, rua bem tranquila, o bairro é considerado muito importante na região Oeste da cidade de São Paulo, nele está localizado o Shopping Raposo Tavares a 1.500 metros, Parque chácara do Jockey a 800 metros, Escola de educação infantil Padre Anchieta 114 metros, Terminal e Estação de Metro Vila Sonia a 1.500, metros material de construção a 700 metros, Academia a 400 metros, minimercado a 500 metros, Açougue a 700 metros, Farmácia a 900 metros do condomínio, diversos pontos de ônibus próximos, postos de gasolina e comércios em geral.

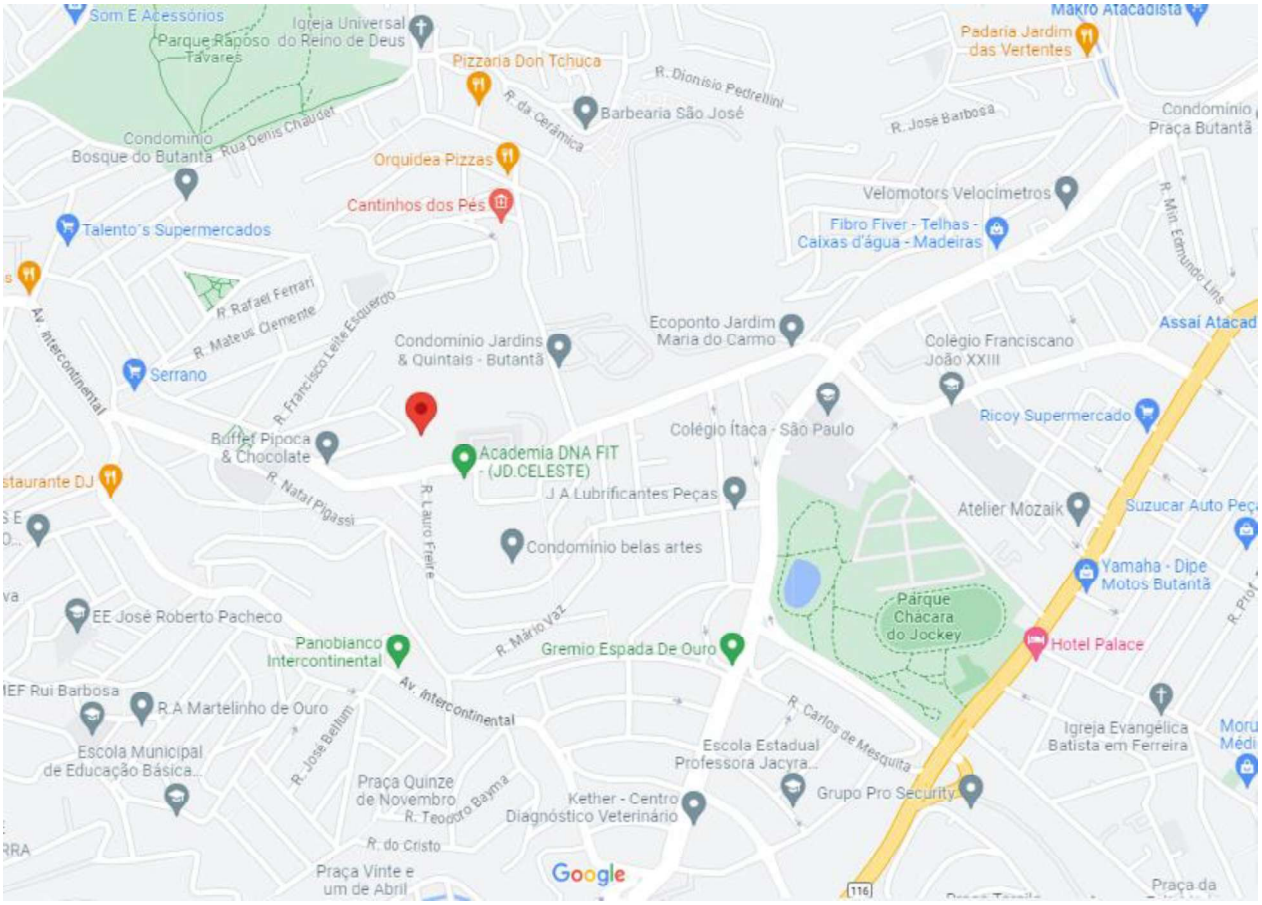
Todas as ruas do bairro são bem arborizadas, pavimentadas, com iluminação pública, rede de água e esgoto, além de ser na sua totalidade cabeadas com sinal de telefonia, TV´s a cabo e internet.

7 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na matricula 261.888 do 18º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo e no espelho do IPTU cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, com o número de

contribuinte municipal “CDC” 159.152.0044-2 e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações destes documentos.

8 – LOCALIZAÇÃO



Mapa de localização da região e do imóvel em avaliação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

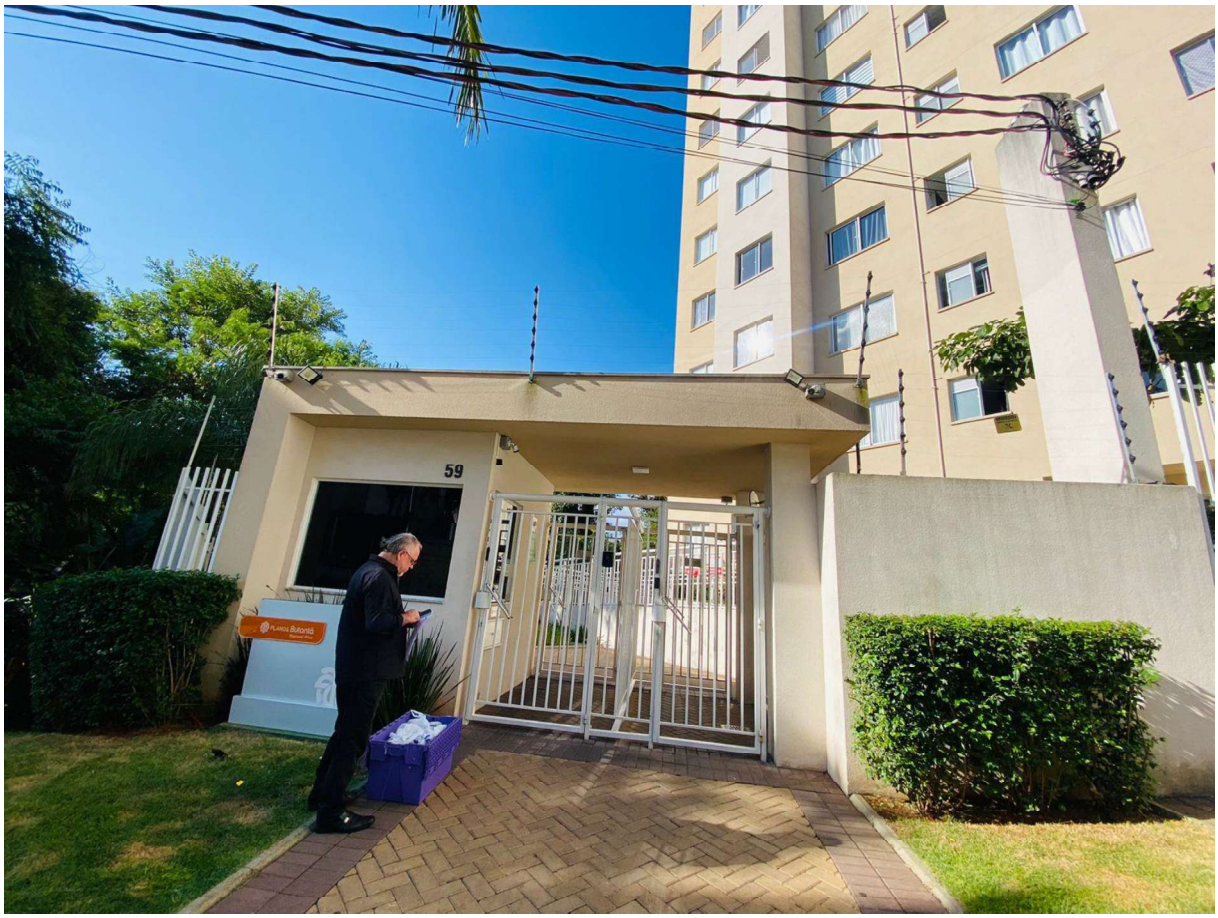


Vista aérea da região e do imóvel em avaliação

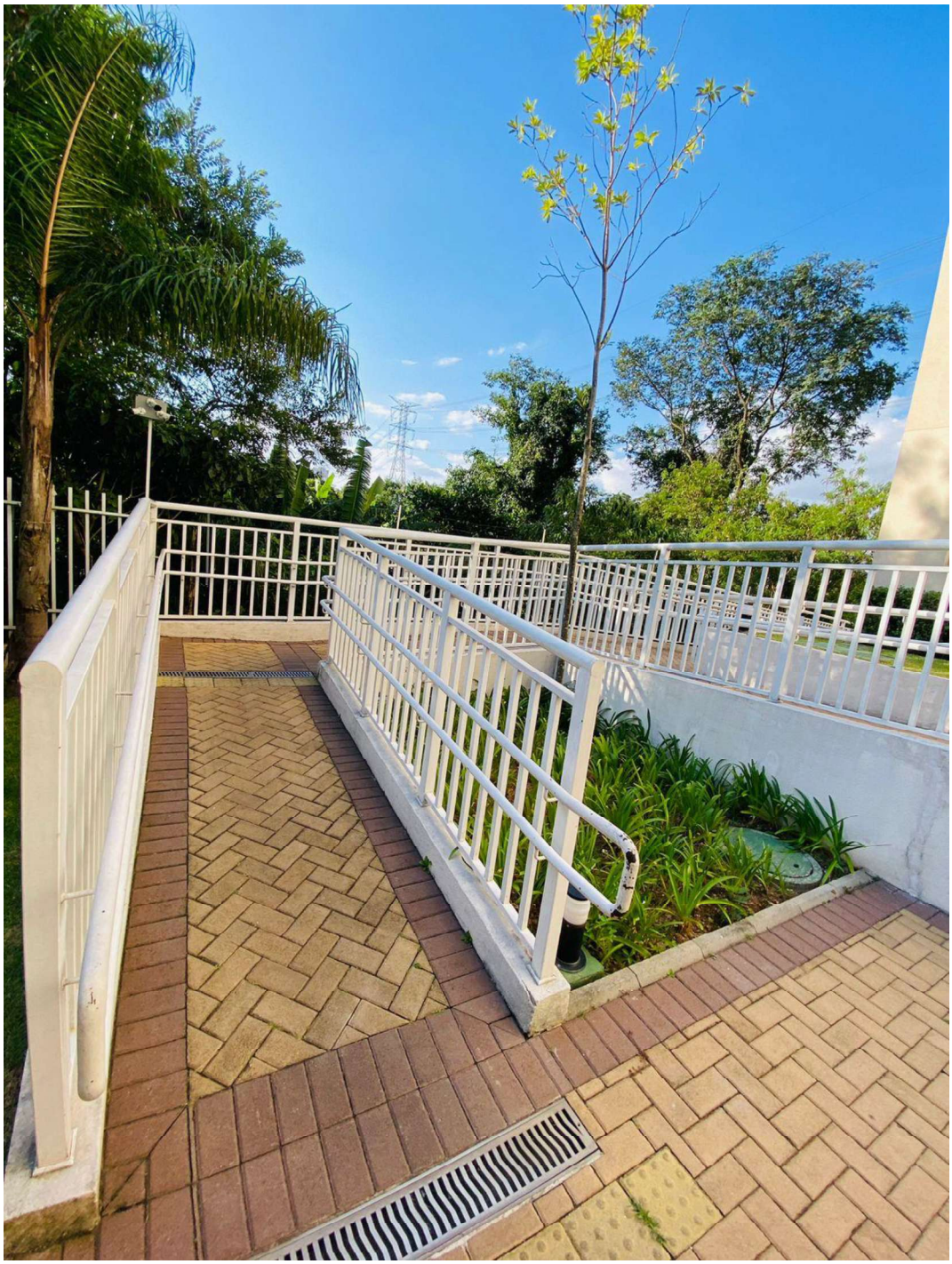
9 – FOTOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.



FAIXADA DO IMOVEL



PORTARIA DO IMOVEL



ACESSO PARA DEFICIENTE



CHURRASQUEIRA



BRINQUEDOTECA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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



ACADEMIA



BANHEIRO DE FUNCIONARIOS



PLAYGROUND



BICICLETARIO



GERADOR



LIXEIRAS RECICLAVEL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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



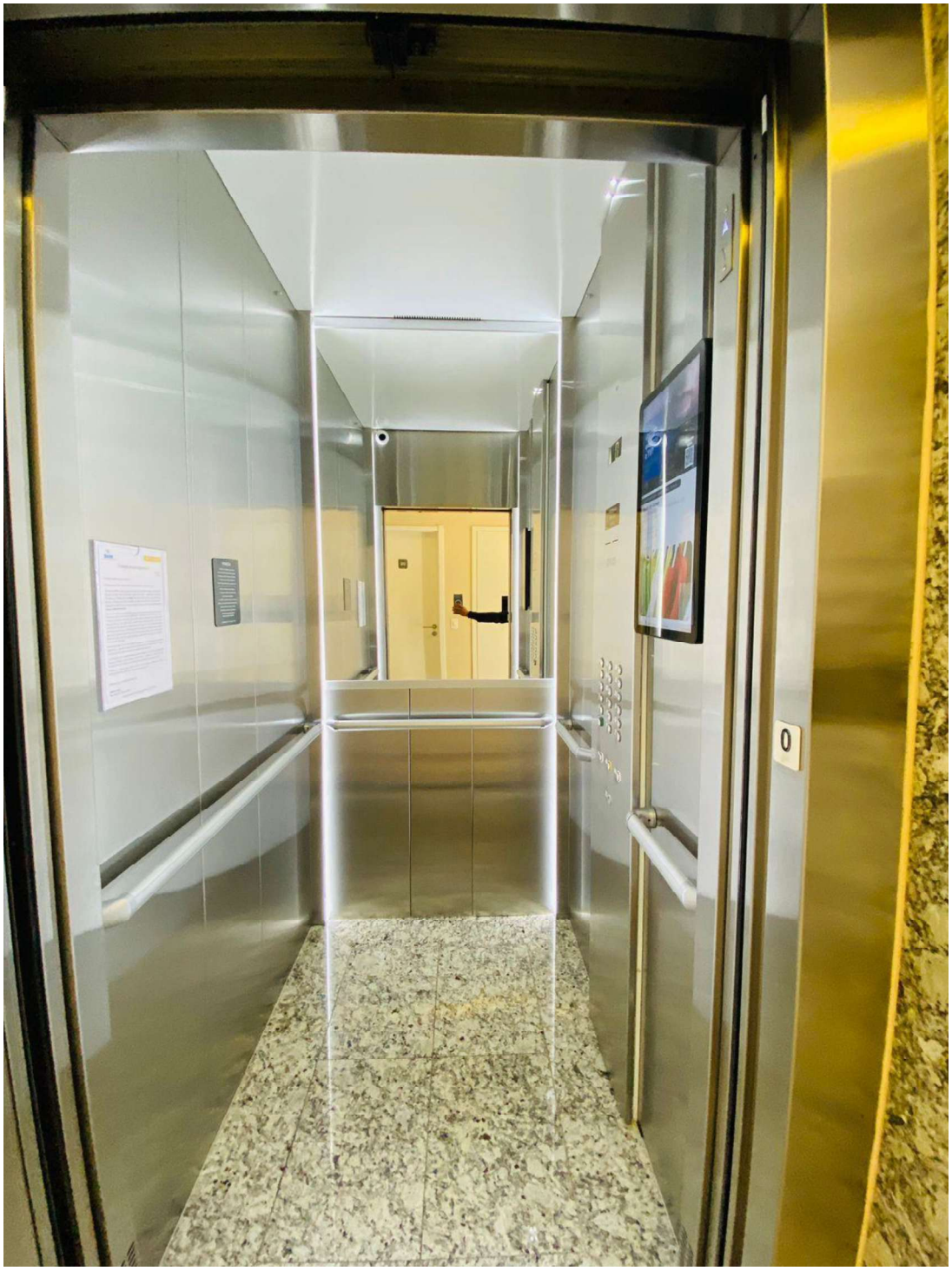
MINIMERCADO



SALÃO DE FESTAS



ENTRADA PARA O HALL



ELEVADOR



HALL DA UNIDADE



ESCADA DE EMERGENCIA COM SISTEMA DE EMERGENNCIA PARA DEFICIENTE

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

PLANTAS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO



10 – METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de efetuar um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado, a metodologia aplicada para a elaboração do parecer foi a do **"METODO COMPARATIVO"**, sendo possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes ao imóvel em avaliação, obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos por encontrar a média entre os imóveis referenciais, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio imóvel avaliado, aplicando a devida homogeneização dos dados.

Serão apresentados dois valores distintos para condições de análise, **Venda e Locação.**

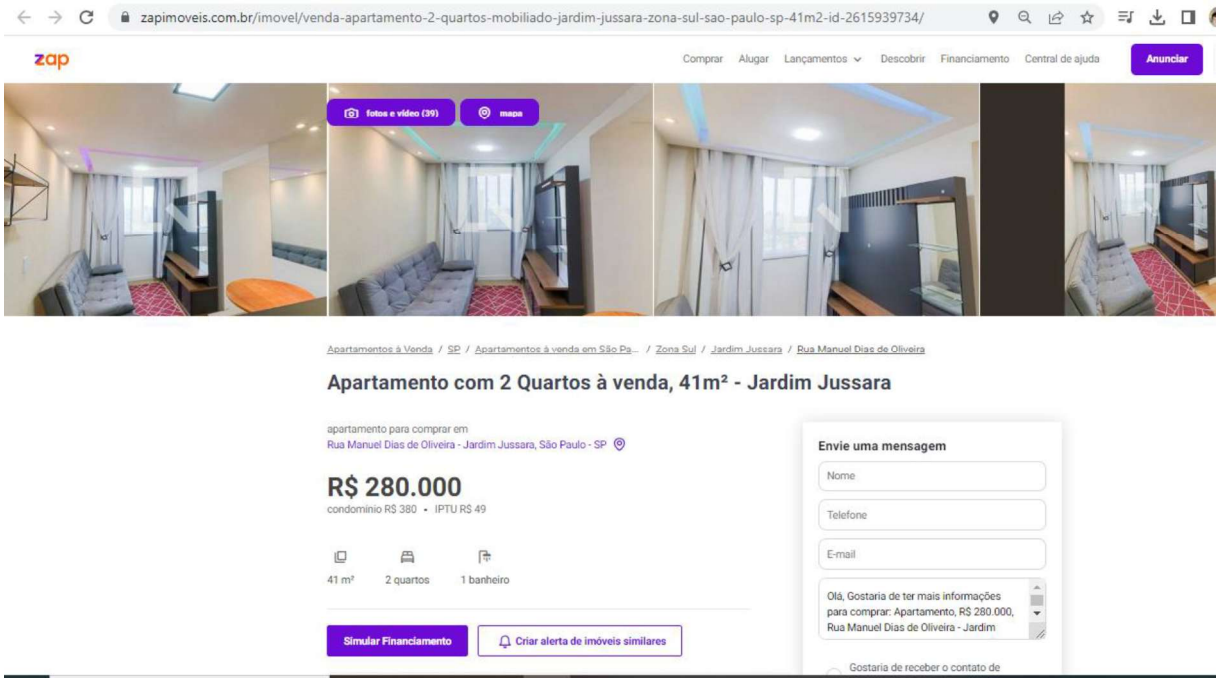
11 – FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

A pesquisa foi realizada no período de 19/04/2023 a 24/04/2023 com imóveis ofertados pôr vários escritórios imobiliários e corretores autônomos da região, identificamos os imóveis pesquisados como imóveis de referencia "R".

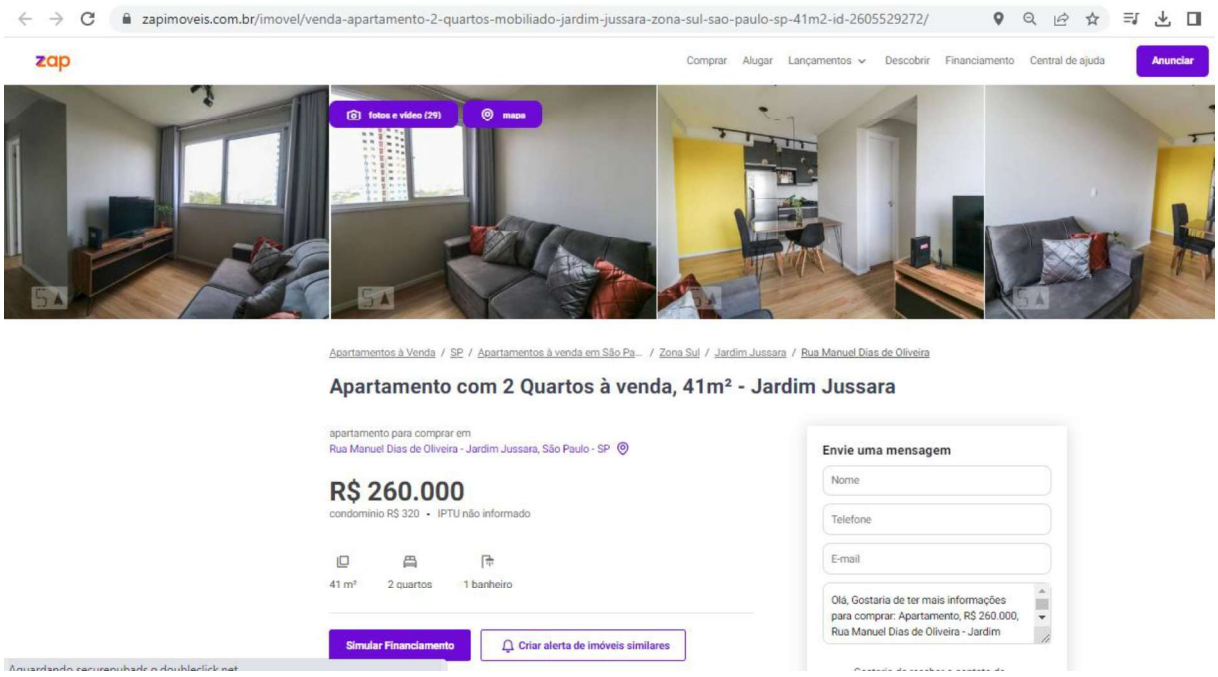
Utilizamos vários imóveis como referenciais todos com características semelhantes, assim denominamos de R1 a R10, desta forma observamos que facilitou as suas identificações, bem como a sua homogeneização.

Após a coleta dos dados descritos na tabela de pesquisa anexa, efetuamos cálculos matemáticos para obtenção do resultado desejado e por consequência a sua homogeneização, permitindo assim que concluíssemos os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

12 – FOTOS DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA PARA VENDA

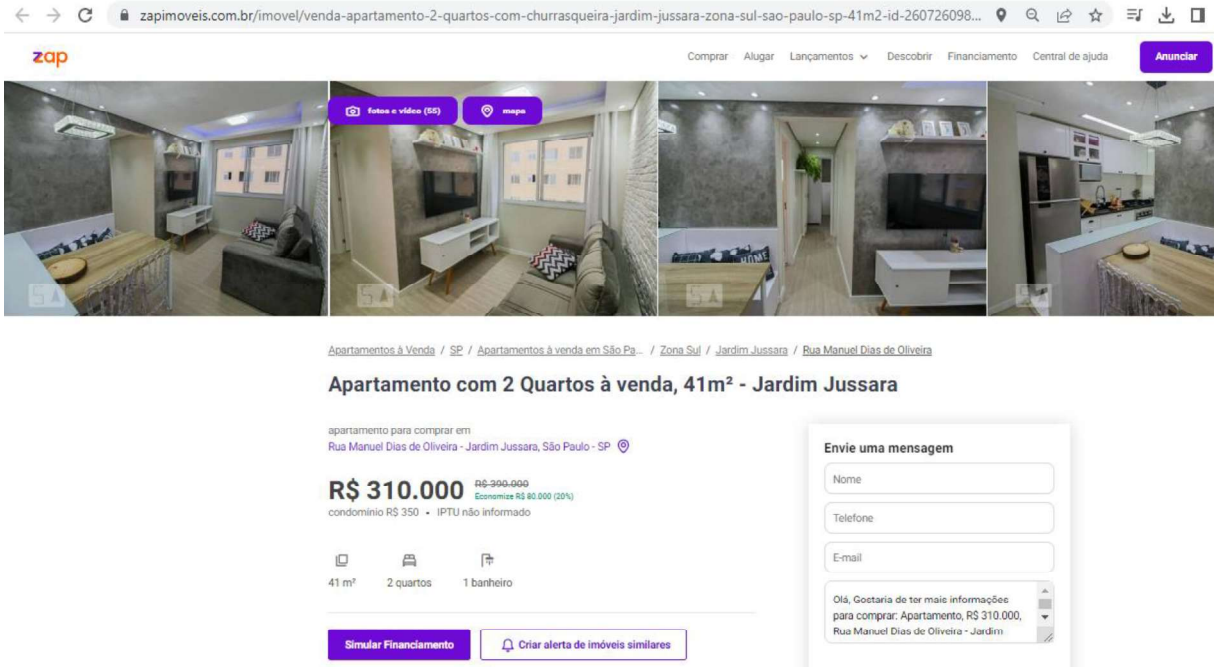


R1– Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010

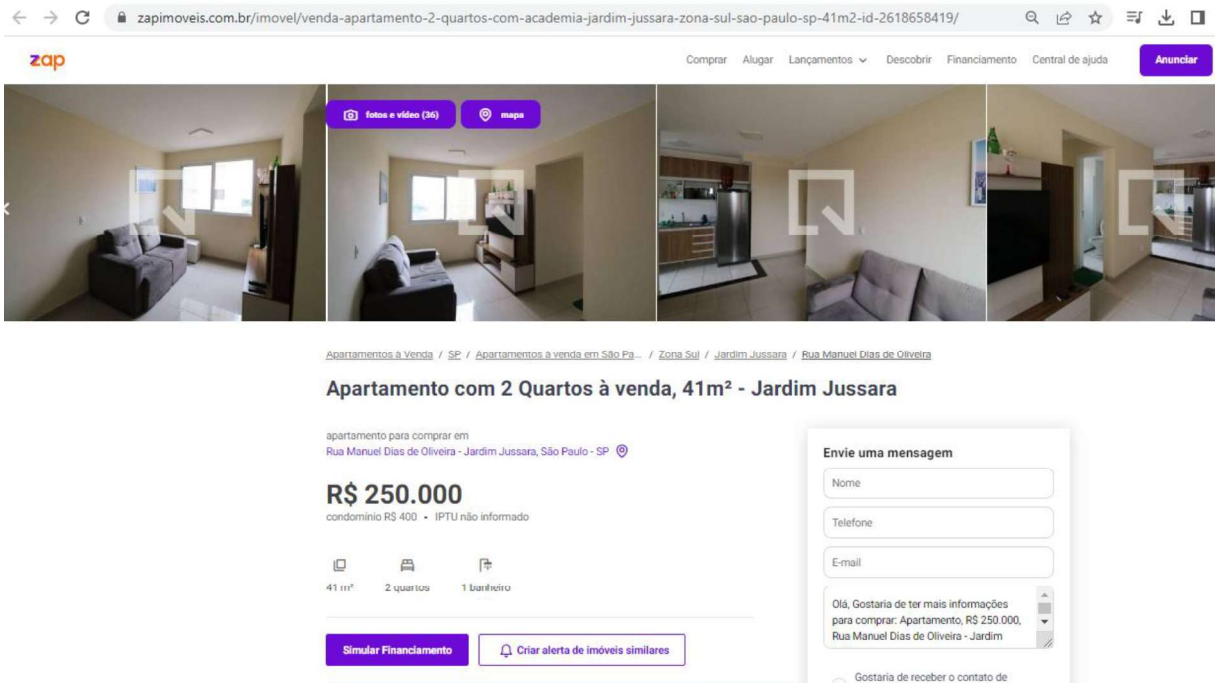


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

R2– Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



R3 – Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



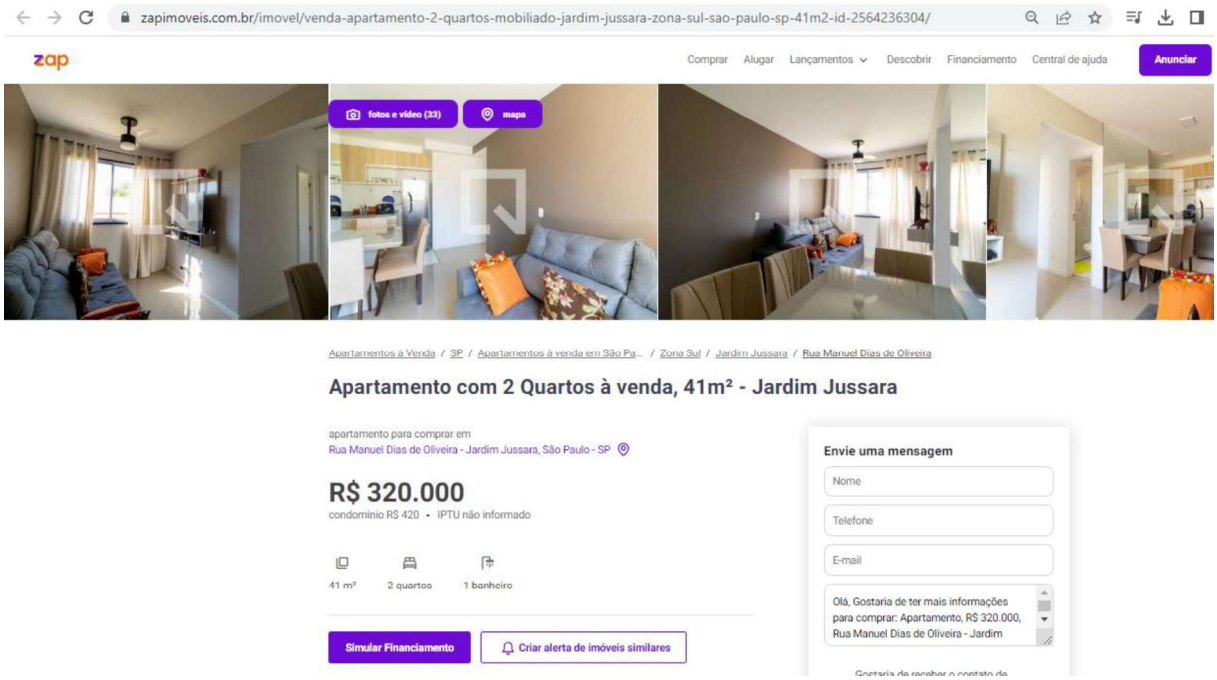
R4 – Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

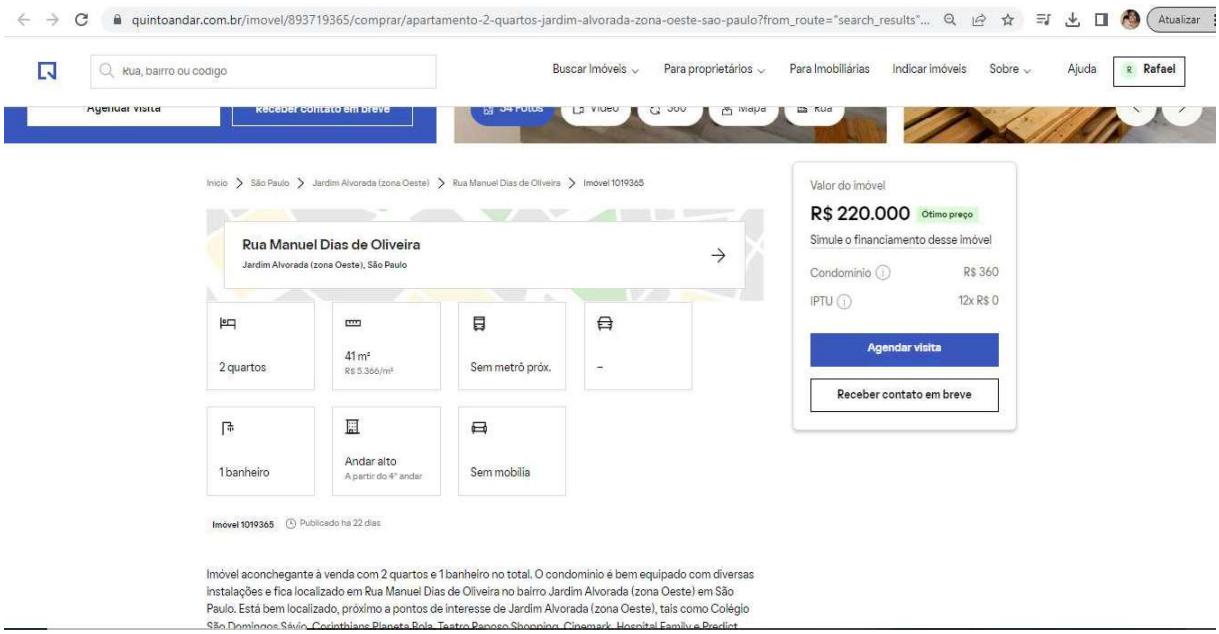
IMÓVEL PARA VENDA

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

010



R5 – Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010

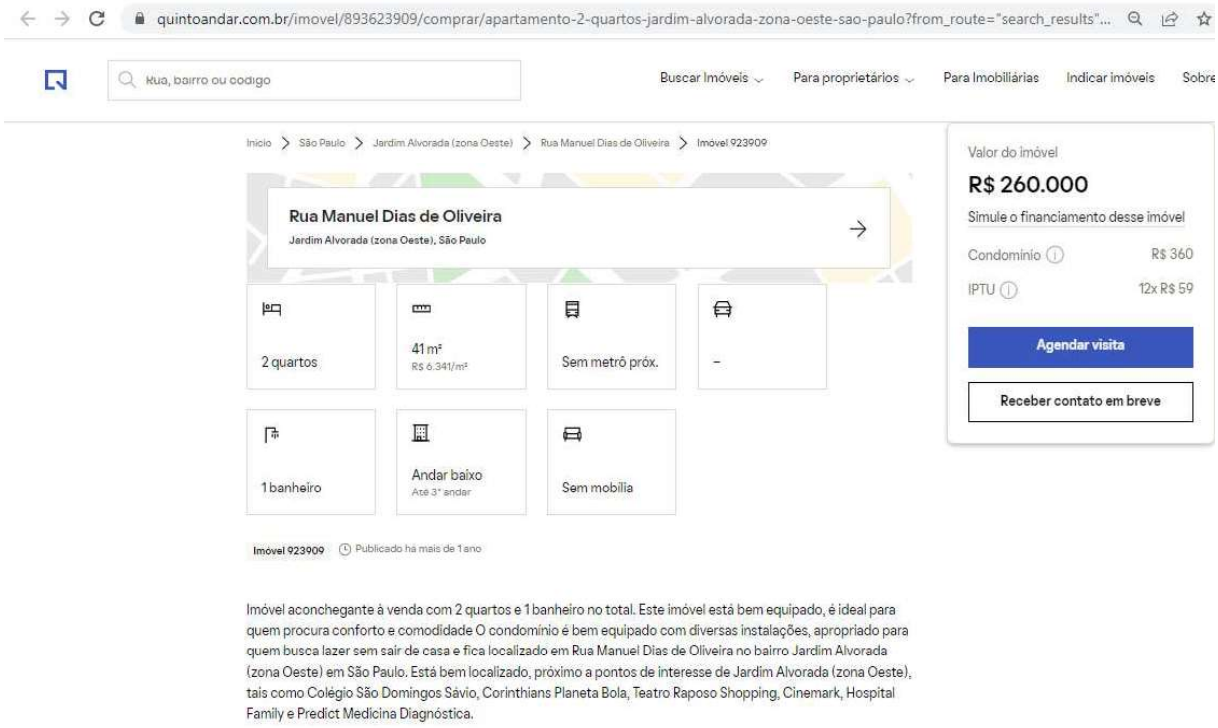


R6- Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010

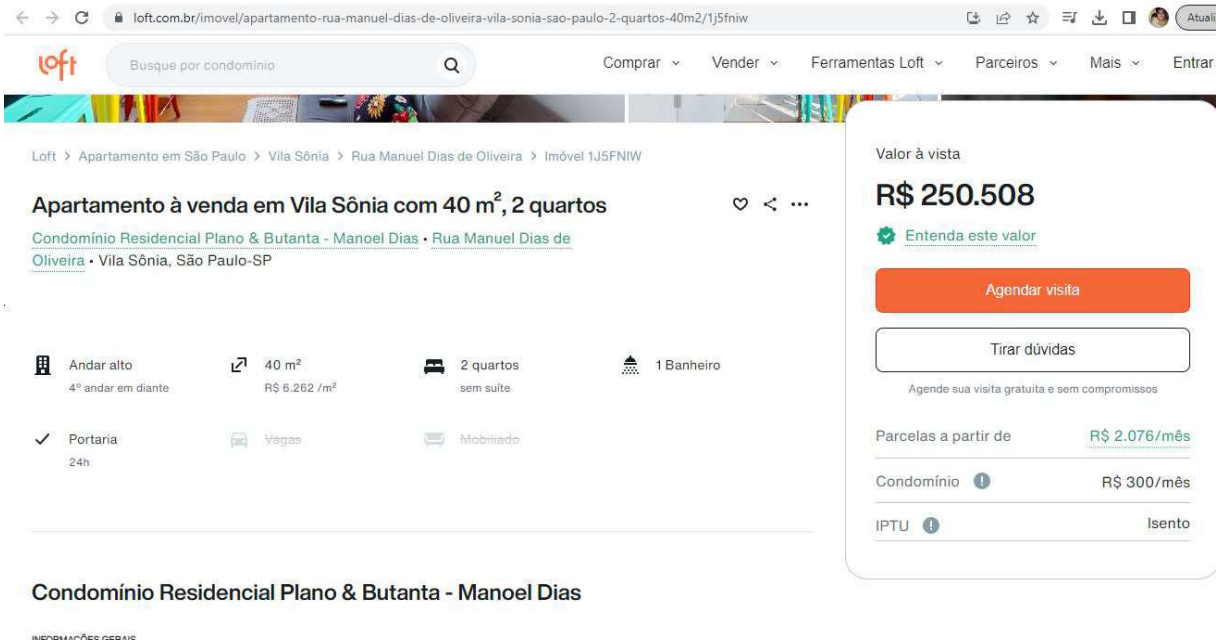
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

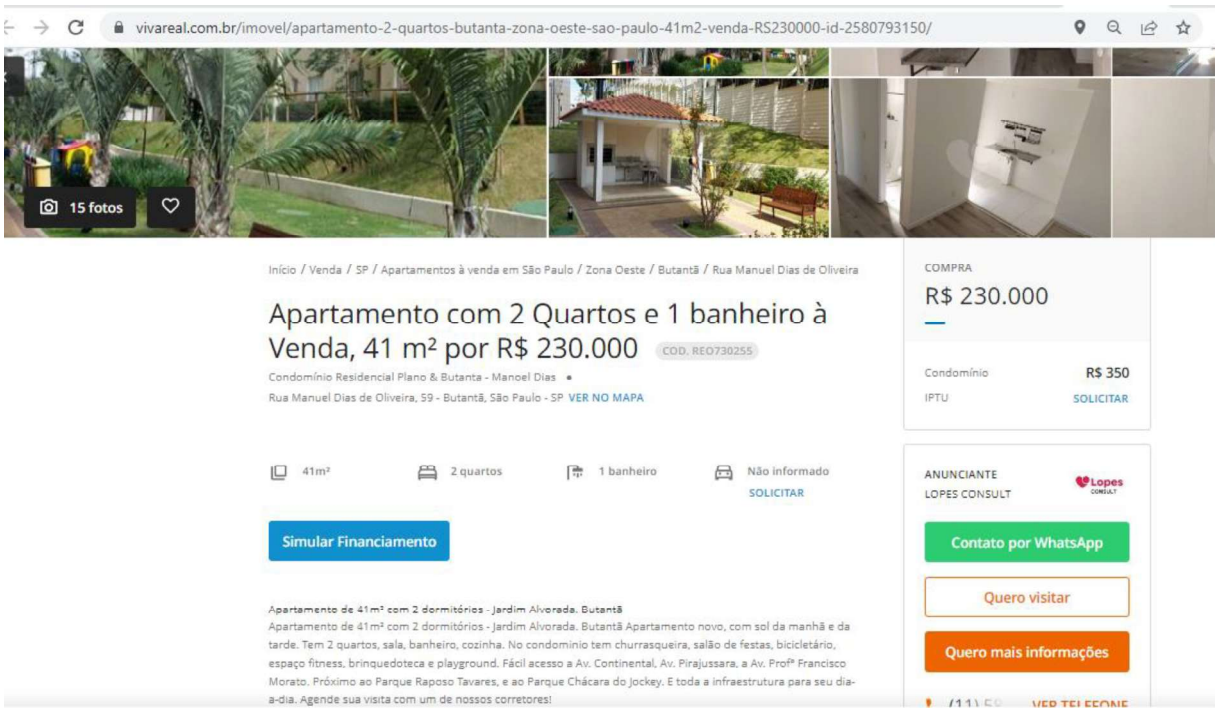


R7– Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



R8 – Aparatamento 40 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



R9 – Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010



R10 – Aparatamento 41 m² - Rua Manoel Dias de Oliveira, 59 – Cep 05528-010

13 – HOMOGENEIZAÇÃO E COLETA DE DADOS

13.1 – Cálculos Realizados

Homogeneização

VENDA

IA = (valores referenciais (R1 a R10) X (m² IA) – (Valor de DPC)

10

LOCAÇÃO

IA = VL=(VF*TDR)

13 - PESQUISA DE PREÇO
PARA AVALIAÇÃO
E HOMOGENEIZAÇAO DE DADOS

PROPRIETÁRIO: DAUSTER NIELSEN BORGES DE DEUS
ENDEREÇO: RUA MANOEL DIAS DE OLIVEIRA, 59 JD ALVORADA - SP

TIPO	ENEDEREÇO	ÁREA m²	VALOR VENDA	VALOR COND.	VALOR LOCAÇÃO=(0,6%)	VALOR MÉDIO VENDA	VALOR MÉDIO LOCAÇÃO	TELEFONE CONTATO	IMOBILIÁRIA
			R$		R$	m²	m²		
R1	MANOEL DIAS	41	280.000,00	250,00		6.829,27	-	3230-4186	ZAZP IMOVEIS
R2	MANOEL DIAS	41	260.000,00	250,00		6.341,46		3230 4186	ZAZP IMOVEIS
R3	MANOEL DIAS	41	310.000,00	250,00		7.560,98	-	3230-4186	ZAZP IMOVEIS
R4	MANOEL DIAS	41	250.000,00	250,00		6.097,56	-	3230-4186	ZAZP IMOVEIS
R5	MANOEL DIAS	41	320.000,00	250,00		7.804,88	-	3230-4186	ZAZP IMOVEIS
R6	MANOEL DIAS	41	220.000,00	250,00		5.365,85	-	4020-1955	QUINTO ANDAR
R7	MANOEL DIAS	41	260.000,00	250,00		6.341,46	-	4020-1955	QUINTO ANDAR
R8	MANOEL DIAS	40	250.508,00	250,00		6.262,70	-	4020-2208	LOFT
R9	MANOEL DIAS	41	230.000,00	250,00		5.609,76	-	99403-8740	VIVAREAL
R10	MANOEL DIAS	41	260.000,00	250,00		6.341,46	-	99396-0130	VIVAREAL

VMC	R$ 250,00	VMV	R$ 6.455,54	VML	R$ 0,00	VL=(VF*TDR)
						R$ 1.556,30

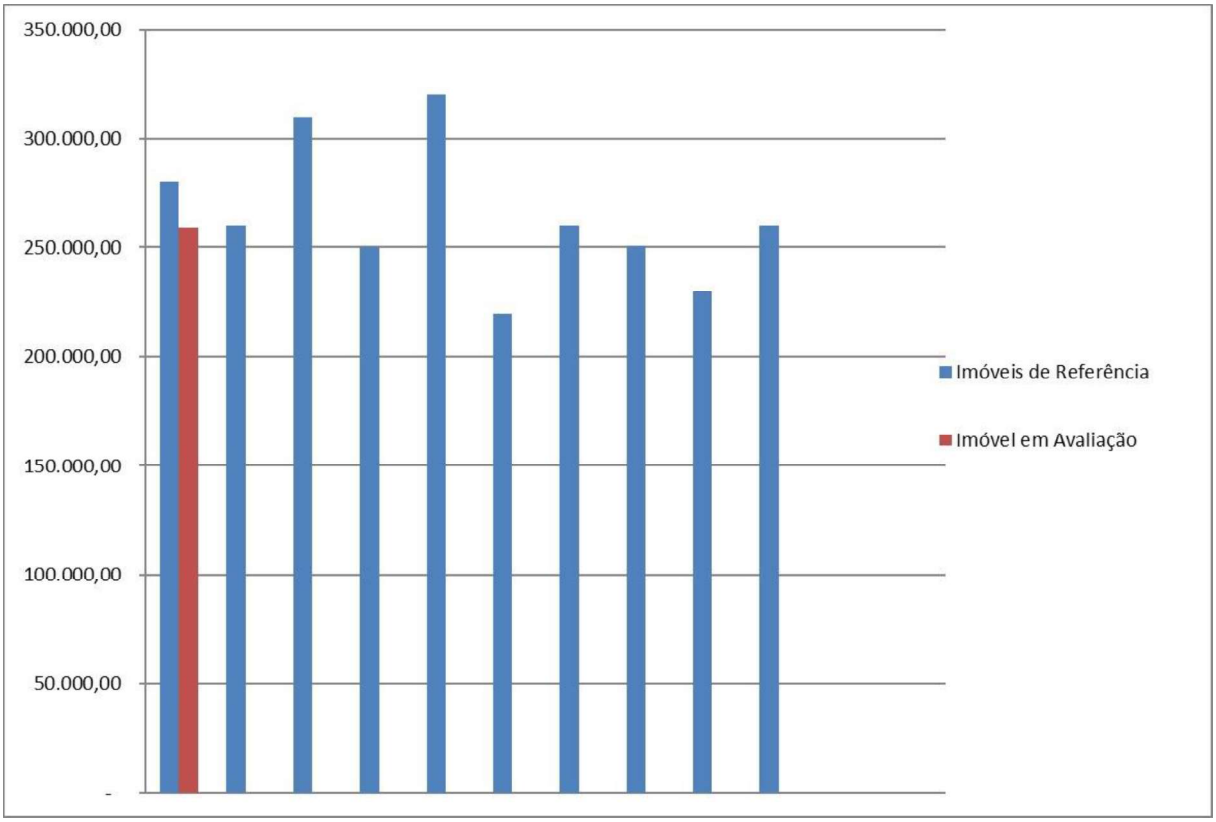
ATC		
41	IMOVEL EM AVALIAÇÃO - IA	264.677,07

IAC		
4	VALOR FINAL C/ DEPRECIAÇÃO - VF	259.383,53

Depreciação de 0,5% ao ano

DIFERENÇA ENTRE IA e VF	5.293,54

13.2 – Gráfico demonstrativo



14 – CONCLUSÃO

Em vistoria realizada no dia **20/04/2023** e pesquisa de mercado efetuada entre os dias **20/04/2023 e 24/04/2023**, seguindo as normas NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada e utilizando as técnicas de avaliação, chegamos aos valores abaixo descritos.

Estando o imóvel em avaliação, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de:

R$ 259.383,53 (Duzentos e Cinquenta e nove mil trezentos e oitenta e três reais e cinquenta e três centavos).

Processo 1004647-77.2022.8.26.0704/SP, Evento 55, DOCUMENTACAO79, Página 7

Nota - *O imóvel em avaliação, fruto deste Parecer Técnico, foi avaliado levando-se em consideração Valor de Mercado, tempo de construção e estado atual.*

1º - Valor de Mercado para a Venda do imóvel no estado em que se encontra.

15 – DADOS DO CORRETOR

15.1 - Dados do escritório imobiliário

Rafael Rodrigues Patricio

Rua Cascado, 38 bloco 2 apartamento 22

Cep. 05734-040 Vila Andrade - São Paulo - Sp

Tel.: (11) 96166-6061

e-mail: Drumimovel@gmail.com

15.2 – Currículo do corretor

Rafael Rodrigues Patricio



Dados pessoais:

Brasileiro, Solteiro, 29 anos.

Rua Cascado, 38 bloco 2, apartamento 22

Cep. 05734-040 Vila Andrade - São Paulo - Sp

Tel.: (11) 96166-6061

e-mail: Drumimovel@gmail.com

Formação Acadêmica

Técnico em transações imobiliárias

Profissão: Corretor de Imóveis – CRECISP 251616

Avaliador de imóveis e Perito judicial – CNAI 042614

Administrador de locação

Atividades extracurriculares

Documentação Imobiliária.

Lucro Imobiliário.

Avaliador de imóveis.

Perito Judicial.

Fotografia Imobiliária.

Dados Profissionais

Corretor de imóveis desde 2022.

Experiência como corretor de imóveis na incorporadora Plano & Plano.

Atualmente trabalhando como profissional liberal em vendas de imóveis novos, usados e lançamento, Administrador de locação, Perito judiciário e Avaliador de imóveis.

SIGLAS E ABREVEATURAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

ATC - Área Total construída

ATT - Área Total do Terreno

CM2 - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECISP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DCP - Depreciação

IA - Imóvel em Avaliação

IAC - Idade aparente da construção

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

NBR - Normas Brasileiras M2 - Metro quadrado

R – Imóveis de Referência

TDR – Taxa de remuneração

VF – Valor final com depreciação

VGV ou VGL - Valor global da venda ou locação

VL - Valor da locação

VM - Valor médio

VMC – Valor médio de condomínio

VML – Valor médio de locação

VMV – Valor médio de venda

VV - Valor de venda

ANEXO

Matricula do 18º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo



CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.332-8

DÉCIMO OITAVO 18 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Bel. Benjamin Oswaldo Francez Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

261.888 | 01

São Paulo, 05 de julho de 2021

IMÓVEL: **O APARTAMENTO nº 27**, localizado no 2º pavimento da **TORRE A**, integrante do empreendimento imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BUTANTÃ - MANOEL DIAS"**, situado na RUA MANUEL DIAS DE OLIVEIRA, nº 59, no lote 2 - REMANESCENTE DA RESERVA, destacado da Área B, parte da Gleba 3, do Sítio Itaguassú, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa coberta edificada de 41,000m2, área comum coberta edificada de 8,038m2, área total edificada de 49,038m2, área comum descoberta de 6,473m2, área construída mais descoberta de 55,511m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003590 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 159.152.0044-2, em maior área.

PROPRIETÁRIO: **DAUSTER NIELSEN BORGES DE DEUS**, RG nº 47856677-3-SSP/SP, CPF nº 384.067.028-42, brasileiro, solteiro, maior, fiscal de prevenção, residente e domiciliado nesta Capital, na Travessa Francisco Pasquali, 15, Vila Dalva.

REGISTRO ANTERIOR: R.270/246.257, de 28 de agosto de 2019. (Especificação Condominial registrada sob o número 841 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 13.300, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambas nesta data), todos deste Serviço Registral.

A Escrevente Substituta,
Marliney Primo Menezes Lagos
Selo Nº 1113283111NL000557439FH21A

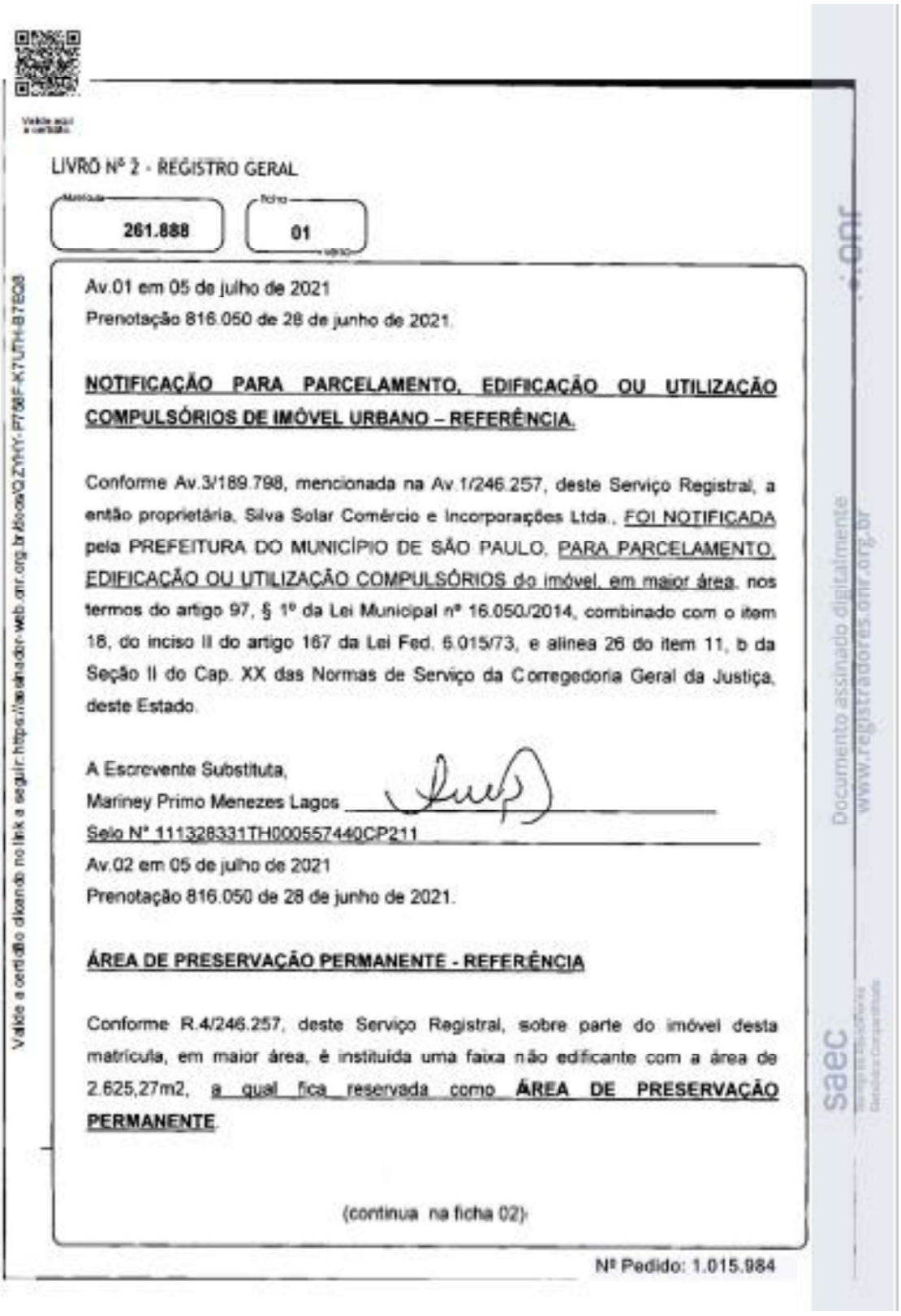
(continua no verso)

Nº Pedido: 1.015.984

Valide a certidão digando no link a seguir https://selohabilitador-web.anr.org.br/#/cod/QZYHY-P76IF-K7UTH-BTE08

Documento assinado digitalmente www.registradores-anr.org.br

saec



Valide a certidão clicando no link a seguir: https://selohabdor-web.arr.org.br/Boca/QZYHY-P758F-K7UTH-87E08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 261.888 | Ficha 01

Av.01 em 05 de julho de 2021
Prenotação 816.050 de 28 de junho de 2021.

NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS DE IMÓVEL URBANO – REFERÊNCIA.

Conforme Av.3/189.798, mencionada na Av.1/246.257, deste Serviço Registral, a então proprietária, Silva Solar Comércio e Incorporações Ltda., FOI NOTIFICADA pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS do imóvel, em maior área, nos termos do artigo 97, § 1º da Lei Municipal nº 16.050/2014, combinado com o item 16, do inciso II do artigo 167 da Lei Fed. 6.015/73, e alínea 26 do item 11, b da Seção II do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos
Selo Nº 111328331TH000557440CP211
Av.02 em 05 de julho de 2021
Prenotação 816.050 de 28 de junho de 2021.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - REFERÊNCIA

Conforme R.4/246.257, deste Serviço Registral, sobre parte do imóvel desta matrícula, em maior área, é instituída uma faixa não edificante com a área de 2.625,27m2, a qual fica reservada como **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**.

(continua na ficha 02)

Nº Pedido: 1.015.984

Documento assinado digitalmente www.registradores.org.br



Valide o certificado clicando no link a seguir: https://selo.ridigital.org.br/selos/QZYHY-P758F-K7UTH-87EG8

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Frascaz
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Folha
261.888	02

São Paulo, 05 de julho de 2021

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos
Selo Nº 111328331GG000557441MH21Y
Av.03 em 05 de julho de 2021
Prenotação 816.050 de 28 de junho de 2021.

SERVIDÃO DE PASSAGEM - REFERÊNCIA

Conforme R.4/246.256, mencionada na Av.6/246.257, deste Serviço Registral, o imóvel desta matrícula, em maior área, é beneficiado por uma SERVIDÃO DE PASSAGEM perpétua e gratuita, com a área de 57,96m2, instituída por **PLANO AMAZONAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, adiante qualificada.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos
Selo Nº 111328331MC000557442JP219
Av.04 em 05 de julho de 2021
Prenotação 816.050 de 28 de junho de 2021.

ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme R.271/246.257, deste Serviço Registral, o adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a FRAÇÃO IDEAL de 0,003590 correspondente a unidade desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, sendo de R$111.369,16 o valor da dívida.

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.015.984

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Valide aqui a certidão

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 261.888 | Ficha 02

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos
Selo Nº 111328331AO000557443XC21X
Av.05 em 05 de julho de 2021
Prenotação 610.050 de 28 de junho de 2021.

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 18 de maio de 2021, para constar que a incorporadora e instituinte, **PLANO AMAZONAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 24.375.485/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, 74, Conjunto 132, Brooklin, autorizou a abertura desta matrícula.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos
Selo Nº 111328311QE000557445EB21Z

Nº Pedido: 1.015.984

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://selodigital.web.onr.org.br/BoaVQZYHY-P798F-K7UTH-B7EQ8

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec

Valide aqui a certidão

CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo,** este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.** A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2002-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Emolumentos:

Ao Oficial.:	R$: 40,91	Ao Estado..:	R$: 11,63
Ao Ipesp..:	R$: 7,96	Ao Sinoreg.:	R$: 2,15
Ao T.J.....:	R$: 2,81	Ao ISSQN.:	R$: 0,83
Ao M.P.....:	R$: 1,96	**T O T A L..:**	**R$: 68,25**

Recolhidos por guia:

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e dá fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 25 de abril de 2023

Assinatura Digital

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site: https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo: [1113283C3LK001003214EL23C]

Página: 5 de 5

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://selodigital-web.onr.org.br/cod/QZYHY-P79EF-K7UTH-B7E0I

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Rafael Rodrigues Patricio, CPF nº 40591428830, RG nº 488991821 SSP/SP, CRECI nº 251616, Endereço: Rua Cascado 38 Bloco 2 Apto22 Vila Andrade, São Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:
Nome do Cliente: CONDOMINIO RESIDENCIAL PLANO E BUTANTA MANOEL DIAS

SÃO PAULO-SP , 25 de Abril de 2023

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 043336

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 043336, 25 de Abril de 2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA FINALIZADO.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 260.643,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/05/2023 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1249 dias	1,150586
Percentual correspondente	1249 dias	15,058572 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 299.892,11
Sub Total	(=)	R$ 299.892,11
Valor total	**(=)**	**R$ 299.892,11**

Retornar Imprimir

-15% -33% -39%