PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Endereço do Imóvel:

Rua José Boaratti, nº 33

Conjunto Habitacional Gilberto Rossetti - Mococa – SP

Referente ao Processo 0000025-39.2019.8.26.0360

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo por intermédio do Exmo. Sr. Dr. Juíz de Direito da 2ª.Vara Cível da Comarca de Mococa/SP, Dr. Djalma Moreira Gomes Junior, através de nomeação.

1. OBJETIVO – Determinação do **valor de mercado** (venda e locação) nesta data, do imóvel abaixo, situado na cidade de Mococa – SP.

2. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

2.1 - Vizinhança

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo, é ocupado por residências e comércios em geral.

2.2 - Melhoramentos Públicos

Redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, guias, sarjeta e calçamento.

2.3 – Acesso

A região é de fácil acesso pela malha viária local.

3. IDENTIFICAÇÃO e CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Uma casa e seu respectivo terreno situada à Rua José Boaratti, nº 33 - Conjunto Habitacional Gilberto Rossetti - Mococa – SP, conforme IPTU inscrição cadastral 01.04.222.0110.001 e código imobiliário 000016341.

4. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Rua José Boaratti, nº 33

Conjunto Habitacional Gilberto Rossetti - Mococa – SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

AT – 205 m² Topografia Declive F topo = 0,70

AC – 67 m² Padrão Construtivo: c = 0,360 CUB = 1.357,34

Idade Aparente: 60 anos Kd = 0,405

5. ELEMENTOS DE PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO PARA VENDA

Elemento 1.

AT = 202 m² AC = 107 m² VO = R$ 140.000,00 FO = 0,90 FT = 1,0

Ftopo = 1,0 CUB = R$1.357,34 Kd = 0,546 c = 0,672

VC = 107 x 1.357,34 x 0,672 x 0,546 = R$ 79.298,88

q1 = [(140.000,00 x 0,9) - 79.298,88] x1,0 / 202 x 1,0 **q1= 231,19**

Elemento 2.

AT = 200 m² AC = 69 m² VO = R$ 140.000,00 FO = 0,90 FT = 1,0

Ftopo = 1,0 CUB = R$1.357,34 Kd = 0,470 c = 0,672

VC = 69 x 1.357,34 x 0,672 x 0,470 = R$ 29.580,45

q2 = [(140.000,00 x 0,9) - 29.580,45] x 1,0 / 200 x 1,0 **q2 = 482,09**

Elemento 3.

AT = 208 m² AC = 129 m² VO = R$ 140.000,00 FO = 0,90 FT = 1,0

Ftopo = 1,0 CUB = R$1.357,34 Kd = 0,405 c = 0,360

VC = 129 x 1.357,34 x 0,360 x 0,405 = R$ 25.529,12

q3 = [(140.000,00 x 0,9) - 25.529,12] x 1,0 / 208 x 1,0 **q3 = 483,03**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

Elemento 4.

AT = 200 m² AC = 139 m² VO = R$ 130.000,00 FO = 0,90 FT = 1,0

Ftopo = 1,0 CUB = R$1.357,34 Kd = 0,470 c = 0,492

VC = 139 x 1.357,34 x 0,492 x 0,470 = R$ 43.628,11

q4 = [(130.000,00 x 0,9) - 43.628,11] x 1,0 / 200 x 1,0 **q4 = 366,85**

Elemento 5.

AT = 213 m² AC = 100 m² VO = R$ 120.000,00 FO = 0,90 FT = 1,0

Ftopo = 1,0 CUB = R$1.357,34 Kd = 0,470 c = 0,492

VC = 100 x 1.357,34 x 0,492 x 0,470 = R$ 31.387,13

q5 = [(120.000,00 x 0,9) - 31.387,13]x1,0 / 213x 1,0 **q5= 359,68**

Valores Unitários	R$/m²
Elemento	Homogeneizado
q1=	231,19
q2=	482,09
q3=	483,03
q4=	366,85
q5=	359,85
Média Simples	384,56

Limite Superior (+30%) = 499,92 Limite Inferior (-30%) = 269,19

Eliminando-se q1, fora dos limites superior e inferior, temos:

Média Saneada = 422,91 O valor unitário é **qu = R$ 422,91** por m²

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

6.1 Valor do Terreno:

VT = q x AT x Ftopo VT = 422,91 x 205 x 0,7

VT = R$ 60.687,58

6.2 Valor da Edificação:

VC = AC x CUB x c x Kd VC = 67 x 1.357,34 x 0,360 x 0,405

VC = R$ 13.259,31

Valor do Imóvel para Venda:

VI = VT + VC VI = 60.687,58 + 13.259,31 **VI = 73.946,89**

Arredondamento:

VI = R$ 74.000,00(Setenta e Quatro Mil Reais)

Valor do imóvel para Locação

Utilizando os parâmetros de mercado com o fator de 0,5% temos:

74.000,00 x 0,5%= 370,00 **Valor da Locação : R$ 370,00 por mês**

8. CONSIDERAÇÕES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

Para o trabalho de avaliação, utilizamos o *MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (DIRETO)* onde se estabelece o valor do imóvel por comparação direta com imóveis; *quando disponíveis nas imediações*, levando-se em consideração as características individuais dos imóveis.

Nesse método, o imóvel avaliando tem o seu valor calculado por comparação com outros que se lhe assemelham em tudo em que for possível, e se situam na mesma zona ou nas suas redondezas.

O valor do imóvel é determinado através de uma pesquisa de valores negociados e ofertados na região. Após a coleta de preços os dados foram tabulados e **homogeneizados** com o tratamento por **fatores** para a determinação do valor final de avaliação.

Na HOMOGENEIZAÇÃO procura-se reduzir as diferenças de características entre o imóvel avaliando e de cada um dos elementos da amostra comparativa, através da aplicação de alguns FATORES sobre os valores unitários encontrados.

9. CONCLUSÃO

O valor encontrado para o imóvel é o de mercado, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

O método utilizado é aplicado quando da existência de imóveis semelhantes disponíveis na região e o valor encontrado depende também da nossa experiência imobiliária.

Mococa, 15 de outubro de 2019

_____

Gerson Martinez

CRECI 63.749

CNAI 13.159

Glossário, Abreviaturas e Fórmulas

AT – Área de Terreno (m²)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

AC – Área Construída (m²)

CUB – Custo Unitário Básico (SINDUSCON/SP) (R$ / m²)

c - coeficiente do padrão construtivo, conforme o estudo de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP

VC – Valor da Edificação (R$)

VT – Valor do Terreno (R$)

VI – Valor do Imóvel (R$)

VO – Valor da Oferta (R$)

Kd – Fator de Depreciação

q – Valor por m²

Fatores de Homogeneização utilizados:

- FO (Fator de Oferta) – Visa corrigir superestimativas de valores ofertados.

- FT (Fator de Transposição)- Pretende corrigir a valorização ou desvalorização do local do imóvel pesquisado em relação ao avaliando.

- Ftopo (Fator de Topografia)

VC = AC x CUB x c (Valor da Edificação em estado de nova)

VC = AC x CUB x c x Kd (Valor da Edificação em depreciação)

VT = q x AT x Ftopo

q = [(VO x FO) – VC] x FT / AT x Ftopo (Para terreno com edificações)

q = VO x FO x FT / AT x Ftopo (Para terreno vazio)

Fontes

- Êxito Imóveis – Rua Costa Pereira, 153 –Mococa – SP

Tel.(19) 3656-9696

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

- Residência Imóveis - Praça Dr.Jeferson Ferraz, 47 – Centro - Mococa – SP

Tel. (19) 3666-5700

- JRX Imóveis - Praça Maj. J Q Pereira, 238 - Centro, Mococa – SP

Tel. (19) 3665 - 3006

Custo Unitário Básico (CUB) no Estado de São Paulo

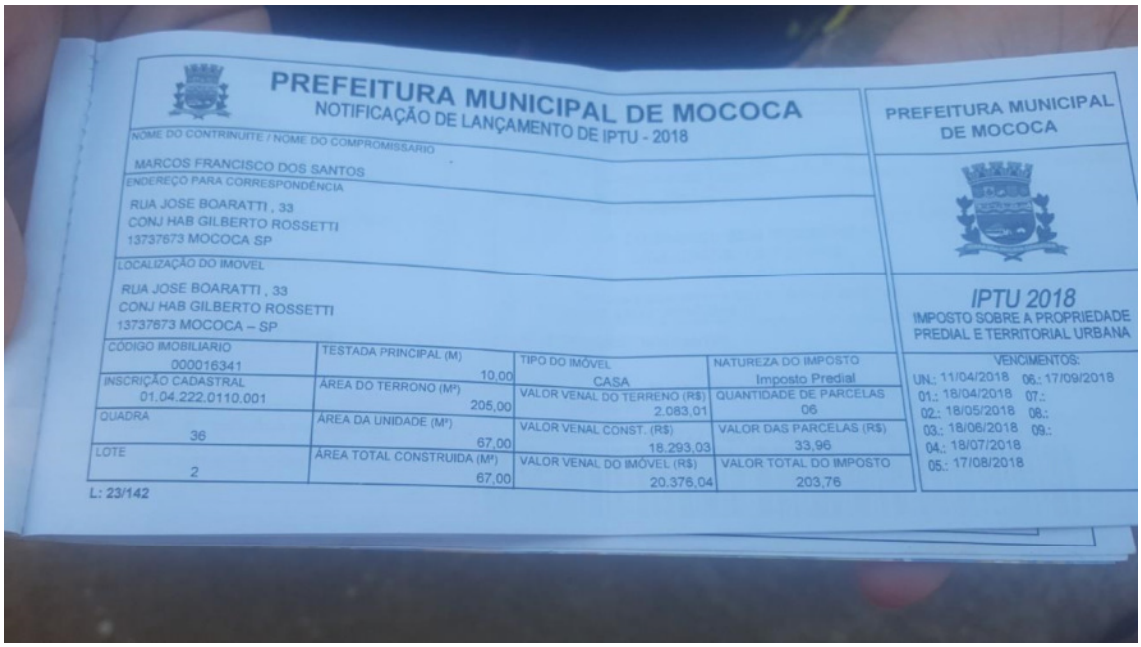
Referência Janeiro de 2019.

Projetos – Padrões Residenciais – R$/m²

	Padrão Baixo	Padrão Normal	Padrão Alto
R-1	1.357,34	1.682,33	2.014,85
PP-4	1.235,25	1.580,32	–
R-8	1.177,13	1.379,97	1.615,45
PIS	919,19	–	–
R-16	–	1.337,25	1.736,02

(*) 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU - 2018

NOME DO CONTRINUITE / NOME DO COMPROMISSARIO
MARCOS FRANCISCO DOS SANTOS

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA
RUA JOSE BOARATTI , 33
CONJ HAB GILBERTO ROSSETTI
13737673 MOCOCA SP

LOCALIZAÇÃO DO IMOVEL
RUA JOSE BOARATTI , 33
CONJ HAB GILBERTO ROSSETTI
13737673 MOCOCA – SP

CÓDIGO IMOBILIARIO: 000016341	TESTADA PRINCIPAL (M): 10,00	TIPO DO IMÓVEL: CASA	NATUREZA DO IMPOSTO: Imposto Predial
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.04.222.0110.001	AREA DO TERRONO (M²): 205,00	VALOR VENAL DO TERRENO (R$): 2.083,01	QUANTIDADE DE PARCELAS: 06
QUADRA: 36	AREA DA UNIDADE (M²): 67,00	VALOR VENAL CONST. (R$): 18.293,03	VALOR DAS PARCELAS (R$): 33,96
LOTE: 2	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M²): 67,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R$): 20.376,04	VALOR TOTAL DO IMPOSTO: 203,76

L: 23/142

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

IPTU 2018
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

VENCIMENTOS:
UN.: 11/04/2018 06.: 17/09/2018
01.: 18/04/2018 07.:
02.: 18/05/2018 08.:
03.: 18/06/2018 09.:
04.: 18/07/2018
05.: 17/08/2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

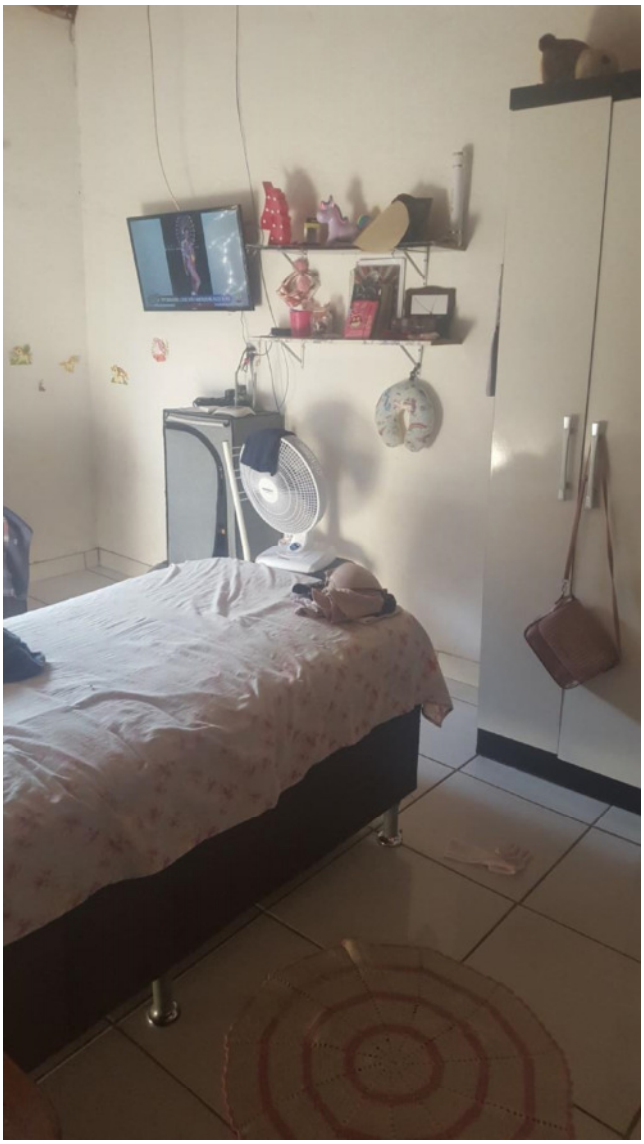
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCILIA VIEIRA SCHIASSI SWERTS, liberado nos autos em 16/10/2019 às 11:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000025-39.2019.8.26.0360 e código 5402C8F.