

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM-PC 21/07-0001



IMÓVEL AVALIANDO: Rua Geraldo Martins Santana, 109 – Vila Constança - São Paulo

SOLICITANTE(S): Sr. Osvaldo Cleto Filho e Sra. Emiliana Cleto

OBJETIVO DO PARECER: Determinação de Valor Mercadológico de Venda do Imóvel

Conforme Lei nº6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

Sumário

1.0 Dos Solicitantes:	2
2.0 Do Objetivo do Parecer:	2
3.0 Do Número:	2
4.0 Da Competência:	2
5.0 Dos Institutos Normativos:	2
6.0 Das Abreviaturas:	3
7.0 Do Imóvel Avaliando:.....	3
8.0 Da Vistoria:	3
9.0 Da Descrição do Imóvel:	4
9.1 – Area Externa:	4
9.2 – Pavimento Térreo:	4
9.3 – Pavimento Superior:	5
10.0 Do Registro Fotográfico:	5
11.0 Das Características da Região:	13
11.1 – Região	13
11.2 – Infraestrutura e Serviços Públicos	13
11.3 – Elementos Valorizantes nas Proximidades (Raio 1500 metros)	13
12.0 Das Confrontações:	13
13.0 Mapa de Localização:	14
14.0 Vista Aérea:	15
15.0 Da Metodologia:	15
16.0 Da Pesquisa de Mercado:	15
16.2 Imagens Imóveis de referência:	17
17.0 Da Adequação e Homogeneização de Valores:	18
17.1. Da Adequação dos Preços Mercado X Oferta:	18
17.2. Da Adequação da Idade dos Imóveis:.....	20
18.0 Das Notas:.....	21
19.0 Da Conclusão:	21
20.0 Dos Anexos:	22
20.1 – Matrícula do Imóvel.....	22
20.2 – Espelho IPTU – Exercício 2021	26
20.3 – Tabela Vida Útil de Imóveis:	27
20.4 – Tabela de Classificação do Estado:	27
20.5 – Tabela RossHeidecke – Fatores de Cálculo para Depreciação de Imóveis.	28
20.6 – Currículo do Corretor de Imóveis	29

1.0 Dos Solicitantes:

Sr. Osvaldo Cleto Filho, Inscrito no CPF sob nº 519.557.XXX-34, RG. 5.XXX.120 SSP/SP e Sra. Emiliana Cleto, Inscrita no CPF sob nº 903.878.XXX-20, RG. 5.233.XXX SSP/SP, ambos casados em regime parcial de bens e residentes na Rua Geraldo Martins Santana, nº 109 – Vila Constância – CEP 04658-280 – São Paulo / SP.

2.0 Do Objetivo do Parecer:

O presente documento tem por objetivo determinar o valor comercial de venda do imóvel de propriedade dos solicitantes, localizado na Rua Geraldo Martins Santana, nº 109 – Bairro da Vila Constância – CEP 04658-280, subprefeitura da Cidade Ademar, em São Paulo – SP, conforme descrito na matrícula 124.8XX no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, devidamente cadastrado sob nº 120.XXX.0048.2 como contribuinte municipal junto a Prefeitura do Município de São Paulo.

3.0 Do Número:

Ao presente documento foi atribuído o número “PTAM-PC 21/07-001”

4.0 Da Competência:

A Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. datado de 15/05/1978), regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e estabelece em seu artigo 3º, as competências atribuídas desse profissional ao determinar que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em complementação a essa lei, a Resolução do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. datado de 29/11/2007), em seu artigo 4º a regulamenta a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, quando versa “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, bem como em artigos sucessivos, que determinam requisitos mínimos para a elaboração do PTAM, onde se destaca o artigo 6º, que esclarece “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5.0 Dos Institutos Normativos:

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

6.0 Das Abreviaturas:

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
Art.	Artigo
CM	Centímetro
CNAI	Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
CRECI-SP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
FR	Fator de Redução
IA	Imóvel em Avaliação
IPTU	Imposto predial, Territorial e Urbano.
M ²	Metro Quadrado
MG	Média Geral
NBR	Normas Brasileiras
PTAM	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
R	Referenciais
TG	Total Geral
VM	Valor Médio
VMc	Valor de Mercado
VO	Valor da Oferta
VV	Valor de Venda

7.0 Do Imóvel Avaliando:

Ao imóvel objeto do presente parecer técnico, foi atribuído inicialmente o numeral “15”, que posteriormente seguindo a determinação do município foi substituído pelo numeral “109”, sendo o seu endereço consolidado, Rua Geraldo Martins Santana, nº 109, Bairro da Vila Constança, CEP 04658-280, município de São Paulo, estado de São Paulo e se encontra regularmente registrado junto ao 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, sob o número de matrícula nº 124.8XX, onde é descrito da seguinte forma:

“IMÓVEL: - PRÉDIO situado na Rua Geraldo Martins Santana, nº15, antiga rua S-1, e seu terreno constante de parte do lote 1 da quadra C, do Jardim Cupecê, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, de formato triangular, medindo 14,70 m de frente, 15,80 m do lado direito de quem da rua olha o imóvel, 23 m no canto chanfrado, por linha seccionada nos fundos, e 4,60 m em curva, onde se encontra o ponto de início, confrontando de quem da rua olha, pelo lado direito com o remanescente dos lotes 2 e 3, encerrado a área de 169,40 m².”

8.0 Da Vistoria:

Vistoriado em 25/04/2021, período da manhã, na presença do Sr. Osvaldo Cleto Filho, proprietário e morador, quando foram conferidas as metragens e idade

PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

do imóvel, bem como verificadas as suas condições gerais no que tange ao seu estado de conservação, eventuais avarias, benfeitorias e qualidade do material utilizado em sua edificação.

9.0 Da Descrição do Imóvel:

Imóvel residencial, com 39 anos de idade, em terreno seco e não inundável, ocupado, geminado de um lado, com dois pavimentos, edificado no nível da rua, cobertura com telha cerâmica e laje, terreno em declive

Possui área externa, contendo vagas de garagem, quintal, corredor lateral e área de serviços, pavimento térreo composto de cozinha, lavabo, sala e escada de acesso ao pavimento superior, onde se encontram três dormitórios, área de circulação e banheiro.

Fachada pintada e em alvenaria, com duas janelas (correr) de ferro com grade no pavimento térreo e duas janelas em madeira no pavimento superior, orientação da fachada sudoeste.

9.1 – Area Externa:

9.1.1 – Area frontal de aproximadamente 36 m², descoberta, destinada ao estacionamento e guarda de dois veículos, acesso através de portão automático de última geração, piso revestido em cerâmica 30 cm x 30 cm, portão de ferro com acesso ao quintal, paredes pintadas em alvenaria.

9.1.2 – Quintal descoberto em formato triangular, pequeno jardim, cercado por muros altos pintados e em alvenaria, revestido com cerâmica 30 cm x 30 cm, permite o acesso a entrada principal (sala) do imóvel e corredor lateral.

9.1.3 – Corredor lateral coberto, com acesso limitado por portão de ferro, acesso direto a cozinha e área de serviço, segue padrão de paredes pintadas em alvenaria e revestimento 30 cm x 30 cm., telhas onduladas de fibrocimento mesclada com telhas transparentes.

9.1.4 – Area de serviços coberta e em desnível, acesso por escada, constituído de espaço para circulação, edícula e banheiro, cômodos que foram transformados em escritório e dispensa, paredes pintadas e em alvenaria, revestimento em cerâmica 30 cm x 30 cm. telhas onduladas de fibrocimento mesclada com telhas transparentes.

9.2 – Pavimento Térreo:

9.2.1 – Cozinha em formato irregular, revestida com azulejos decorados até o teto e piso cerâmico 30 cm x 30 cm, pia em mármore, gabinete e armários sob medida.

9.2.2 – Lavabo revestido com azulejos decorados até o teto, piso cerâmico 30 cm x 30 cm, louça Deca.

9.2.3 – Sala para dois ambientes, piso frio, revestida em porcelanato 16,5 cm x 100 cm padrão madeira, lareira, paredes pintadas e em alvenaria.

9.2.4 – Escada revestida em mármore, em curva para acesso ao pavimento superior, **que dá acesso** a uma pequena área de circulação que interliga todos os cômodos, segue o padrão detalhado para da sala.

9.3 – Pavimento Superior:

9.3.1 – Dormitório 01, localizado ao lado direito da escada de quem sobe, aproximadamente 5,6 m², revestido com piso laminado padrão madeira, paredes pintadas em alvenaria, porta e janela de madeiras com veneziana de abrir.

9.3.2 – Banheiro com chuveiro elétrico, box em vidro e louças Deca, revestido até o teto com azulejos decorados, piso em cerâmica 30 cm x 30 cm, ventilação natural, porta de madeira e vitrô com armação de ferro.

9.3.3 – Dormitório 02, localizado ao lado direito do corredor de circulação, aproximadamente 9,6 m², revestido com piso laminado padrão madeira, paredes pintadas em alvenaria, porta e janela de madeiras com veneziana de abrir.

9.3.4 – Dormitório 03, localizado no final do corredor de circulação, aproximadamente 5,6 m², revestido com piso laminado padrão madeira, paredes pintadas em alvenaria, porta e janela de madeiras com veneziana de abrir.

9.3.5 – Hall de circulação, segue os mesmos padrões adotados nos demais cômodos do pavimento.

10.0 Do Registro Fotográfico:

FACHADA



VISTA AMPLA FACHADA / LOCALIZAÇÃO



QUINTAL / ACESSO AREA DE SERVIÇOS / CORREDOR LATERAL



PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

QUINTAL / ACESSO AREA DE SERVIÇOS / CORREDOR LATERAL



SALA COM DOIS AMBIENTES / ESCADA



PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

SALA COM DOIS AMBIENTES / ESCADA



COZINHA / LAVABO



PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

COZINHA / LAVABO



QUARTO 01



PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

QUARTO 01



QUARTO 02

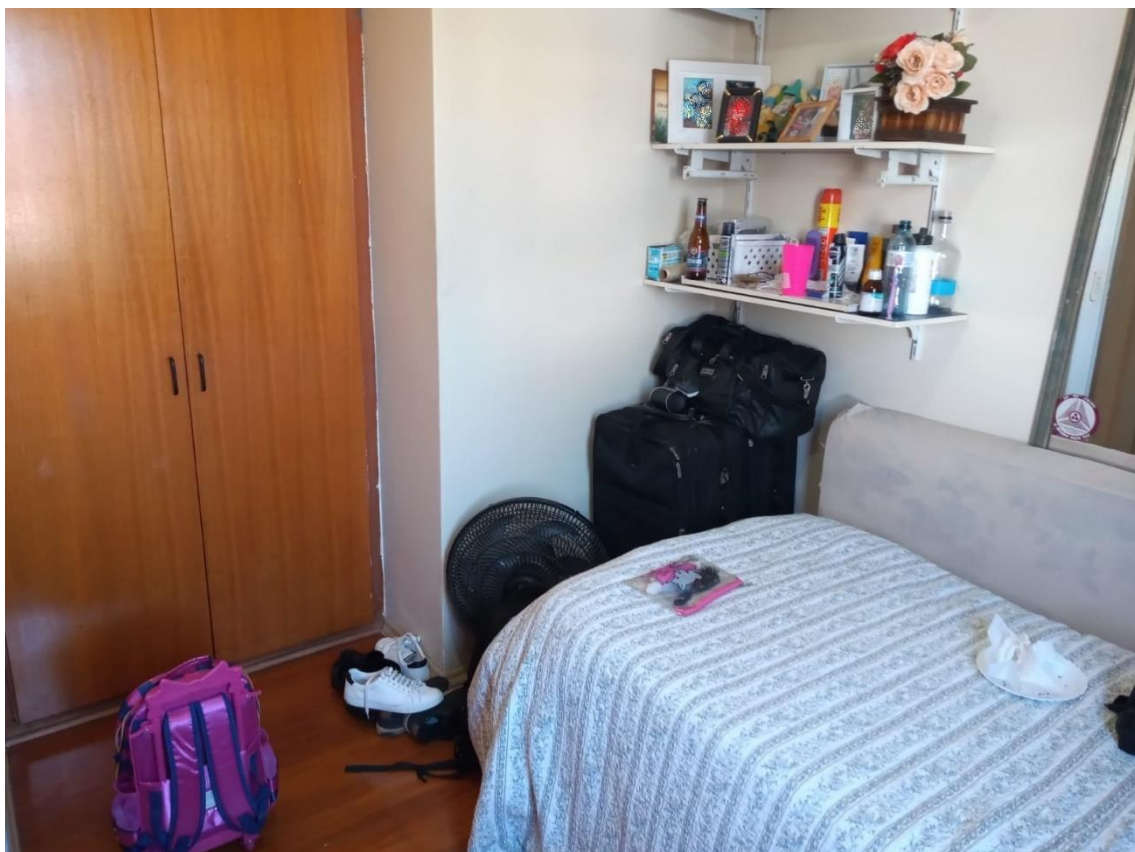


PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

QUARTO 02



QUARTO 03



PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

BANHEIRO



BANHEIRO



PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

11.0 Das Características da Região:

O imóvel avaliando está localizado na Rua Geraldo Martins Santana esquina com a Rua Domenico de Palma, ambas fazendo confluência com a variante Rua Celso dos Santos no bairro da Vila Constância, que apresenta as seguintes características.

11.1 – Região

Zoneamento - ZM

Principais Avenidas Próximas – Cupecê, Vereador João de Luca e Yervant Kissajikian.

11.2 – Infraestrutura e Serviços Públicos

Rua Pavimentada

Rede de Água e Esgoto

Rede Elétrica

Rede Telefonica

Rede Internet com Fibra Ótica

Rede TV à Cabo

Serviço Regular de Entrega e Correio

11.3 – Elementos de Valorização nas Proximidades (Raio 1500 metros)

01 Parque Municipal – Nabuco

01 Delegacia de Polícia – 43º DP

01 Agência dos Correios

03 Padarias

03 Farmácia

02 Colégios Fundamentais / Ensino Médio

01 Faculdades

01 Feira Livre

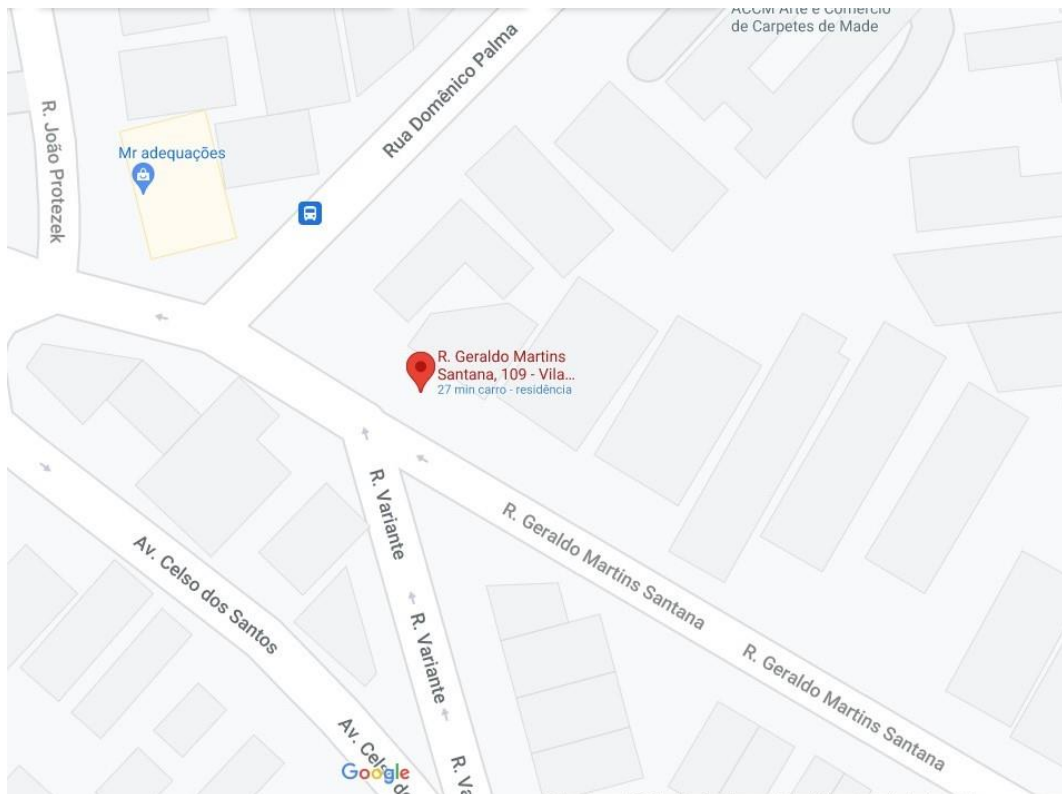
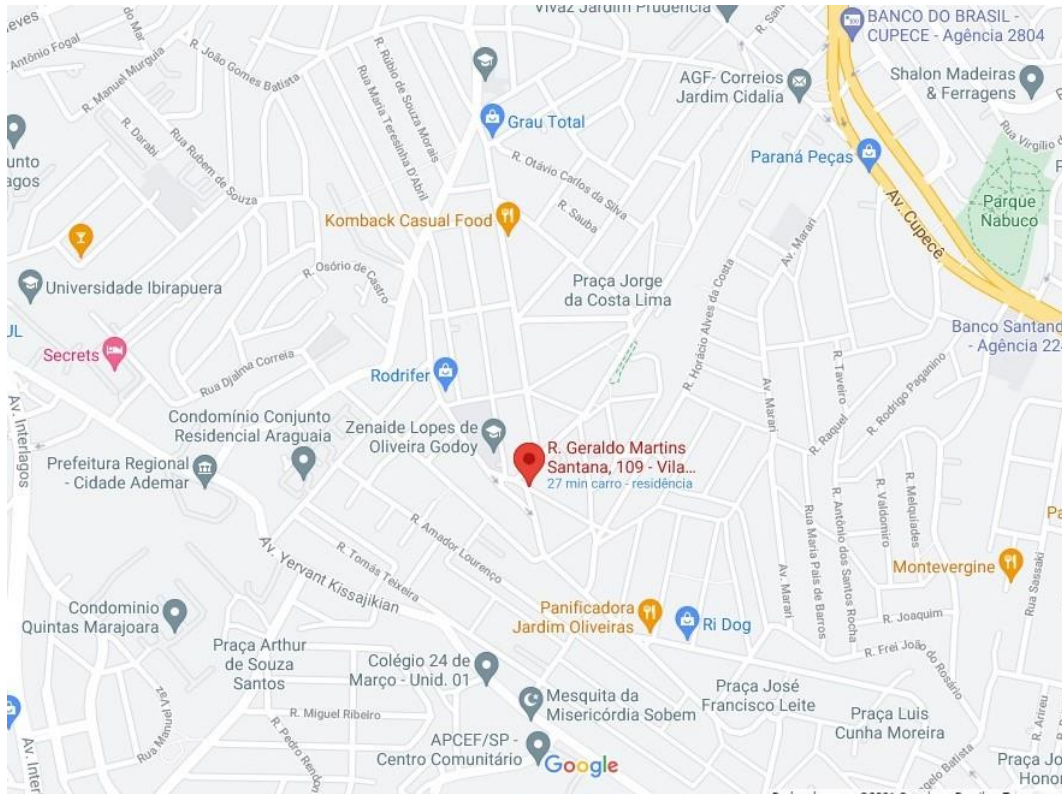
12.0 Das Confrontações:

A matrícula nº 124.8XX, registrada junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, bem como as suas averbações, detalham com exatidão e riqueza de detalhes as confrontações e eventuais alterações relativas ao imóvel avaliando e são parte integrante desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM. (Anexo 20.1 Página 25)

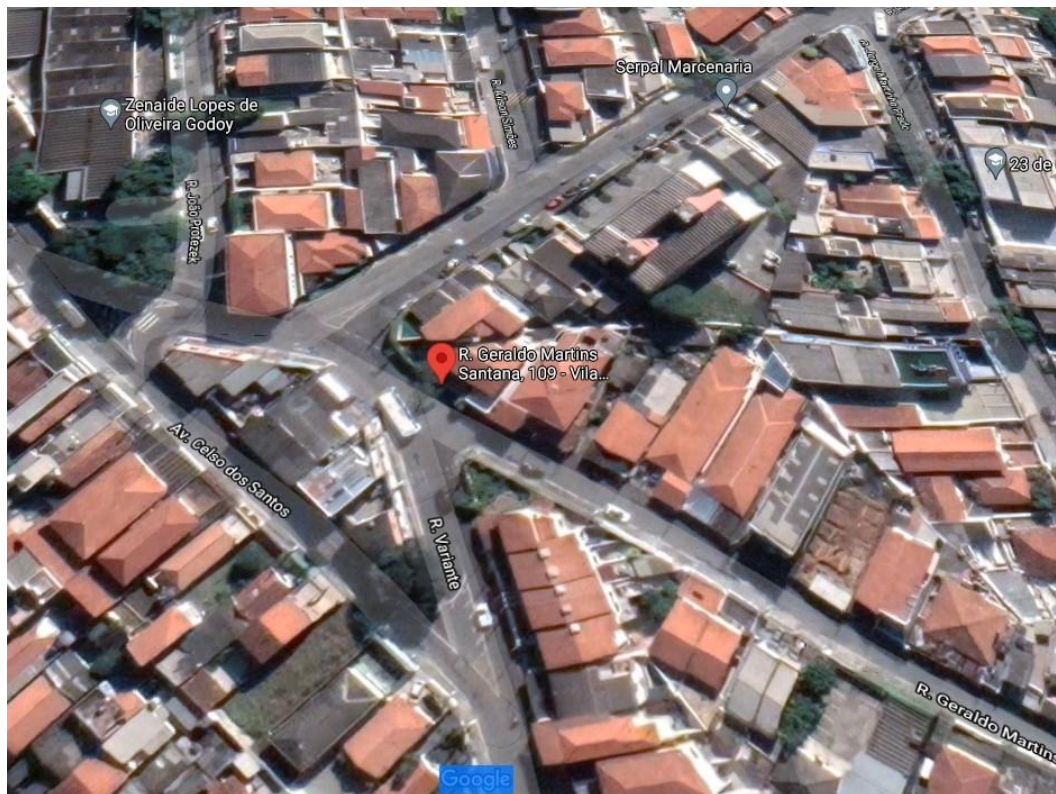
ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM
BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO
ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO
ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM
BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO
ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO
ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM
BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO
ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM
BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO
ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM
BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO ESPAÇO EM BRANCO

PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

13.0 Mapa de Localização:



14.0 Vista Aérea:



15.0 Da Metodologia:

Para a elaboração deste Parecer Técnico, adotamos o “*Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*”.

O referido método é aplicado em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, com o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e levando em consideração o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653.

São observadas e homogêneas as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário local, a partir da obtenção de uma amostragem de imóveis anunciados e/ou comercializados na região.

Com a ponderação desses dados, determinamos o valor do bem imóvel, sendo esse o método o mais recomendado para essa finalidade.

16.0 Da Pesquisa de Mercado:

O valor do imóvel avaliando é determinado pela comparação com o valor de mercado de imóveis similares transacionados recentemente ou com anúncios vigentes na data da coleta.

Nesse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica definimos como atributos comparáveis a localização próxima, tipologia (sobrado), número de quartos, vagas de garagem e banheiros.

Com o objetivo de oferecer um modelo de apresentação, que permita a visualização completa das informações relevantes e que facilite a comparação entre elas, desenvolvemos a TABELA 01 - Quando Geral de Informações dos Imóveis de Referência que apresentamos a seguir.

TABELA 01 - Quadro Geral de Informações dos Imóveis de Referência

Nº REFERENCIA	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ORIGEM	VALOR	METR. M²	IDADE	CONSERVAÇÃO	ANUNCIANTE	CONTATO	QUARTO	VAGAS	BANH.
R-1	RUA PARI PAES DE BARROS - VILA MARARI	OFERTA	R\$ 530.000,00	120	6	B	FAI IMÓVEIS FERREIRA ARAUJO	(11 - 4179.9010 / (11) 9.8530.0815	3	2	3
R-2	RUA ARTHUR ANDRADE - VILA MARARI	OFERTA	R\$ 790.000,00	180	36	C	SHEID CONSULTORES	(11) 5564.4044	3	2	5
R-3	RUA PROF. ÁLVARO GUIMARÃES JR - CIDADE ADEMAR	OFERTA	R\$ 550.000,00	150	20	B	ALEXANDRE PARTICULAR	(11) 5564.4563 / (11) 9.9592.3636	3	2	2
R-4	RUA JOSÉ MARINHO PRADO, 295 - VILA CONSTANÇA	VENDA	R\$ 565.000,00	116	10	B	FAI IMÓVEIS FERREIRA ARAUJO	(11) 4179.9010 / (11) 9.8530.0815	3	2	3
R-5	RUA JOÃO PROTEZEK, 46 - CUPECÊ	OFERTA	R\$ 550.000,00	87	6	B	BALUARTE IMÓVEIS	(11) 5524.6868	3	3	2
R-6	RUA CLOVIS DA CUNHA CASTRO - CUPECÊ	VENDA	R\$ 522.000,00	70	0	A	TADASHI ISHII CONSULTOR	(11) 5611.7033 / (11) 9.9295.1015	3	2	3
R-7	RUA AILSON SIMÕES, 199 - CUPECÊ	OFERTA	R\$ 800.000,00	173	5	B	FAI IMÓVEIS FERREIRA ARAUJO	(11) 4179.9010 / (11) 9.8530.0815	3	2	3
R-8	RUA LOURENÇO NUNES, 256 - VILA MARARI	OFERTA	R\$ 700.000,00	286	43	B	MP FRIAS CONSULTORIA	(11) 9.8174.5424	3	4	4
R-9	RUA MARIA PAES DE BARROS, 198 - VILA MARARI	OFERTA	R\$ 689.000,00	125	1	A	BALUARTE IMÓVEIS	(11) 5524.6868	3	2	2
R-10	RUA MARIA PAES DE BARROS, 296 - VILA MARARI	OFERTA	R\$ 530.000,00	105	21	B	BALUARTE IMÓVEIS	(11) 5524.6868	3	2	2

16.2 Imagens Imóveis de referência:



REFERENCIAL R-1



REFERENCIAL R-2



REFERENCIAL R-3



REFERENCIAL R-4



REFERENCIAL R-5



REFERENCIAL R-6



REFERENCIAL R-7



REFERENCIAL R-8



REFERENCIAL R-9



REFERENCIAL R-10

17.0 Da Adequação e Homogeneização de Valores:

Para que a conclusão apresentada, demonstre a realidade de forma homogênea e retrate as condições mercadológicas do momento, se faz necessário o desenvolvimento de cálculos adequados, mesmo diante da semelhança do imóvel avaliando e seus imóveis referenciais

17.1. Da Adequação dos Preços Mercado X Oferta:

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4., que esclarece “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”.

Sabendo que os valores de oferta ao mercado (anúncios) possuem margem de negociação e que raramente as transações comerciais são efetivadas sem a aplicação de desconto ou concessão de alguma facilidade comercial, devemos ajustar os valores ofertados a realidade do mercado e para isso utilizamos o seguinte cálculo:

PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

$$VMc = VO - (VO \times FR / 100)$$

Onde: VMc = Valor de Mercado

VO = Valor da Oferta

FR = Fator de Redução

Na “TABELA 02” abaixo, a coluna “FATOR REDUTOR DA NEGOCIAÇÃO” apresenta o valor a ser diminuído do valor da oferta à ordem de 5% (cinco por cento), a coluna à sua direita aponta o “VALOR DE MERCADO “do imóvel de referência, enquanto a coluna “VALOR DE MERCADO POR M²” indica o valor corrigido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “METRAGEM (M²)”.

Observe que aos valores dos imóveis R-4 e R-6 não se aplicam os cálculos de adequação, uma vez que dos valores apontados são os valores efetivamente praticados na conclusão de suas negociações e dessa forma amostras reais dos valores praticados no mercado na data da sua efetivação.

TABELA 02 - Adequação dos Preços Mercado X Oferta						
Nº REFERENCIA	ORIGEM	VALOR DA OFERTA	FATOR DE REDUÇÃO = 5%	VALOR DE MERCADO	METRAGEM (M²)	VALOR DE MERCADO POR M²
R-1	OFERTA	R\$ 530.000,00	R\$ 26.500,00	R\$ 503.500,00	120	R\$ 4.195,83
R-2	OFERTA	R\$ 790.000,00	R\$ 39.500,00	R\$ 750.500,00	180	R\$ 4.169,44
R-3	OFERTA	R\$ 550.000,00	R\$ 27.500,00	R\$ 522.500,00	150	R\$ 3.483,33
R-4	VENDA	R\$ 565.000,00	R\$ -	R\$ 565.000,00	116	R\$ 4.870,69
R-5	OFERTA	R\$ 550.000,00	R\$ 27.500,00	R\$ 522.500,00	87	R\$ 6.005,75
R-6	VENDA	R\$ 522.000,00	R\$ -	R\$ 522.000,00	70	R\$ 7.457,14
R-7	OFERTA	R\$ 800.000,00	R\$ 40.000,00	R\$ 760.000,00	173	R\$ 4.393,06
R-8	OFERTA	R\$ 700.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 665.000,00	286	R\$ 2.325,17
R-9	OFERTA	R\$ 689.000,00	R\$ 34.450,00	R\$ 654.550,00	125	R\$ 5.236,40
R-10	OFERTA	R\$ 530.000,00	R\$ 26.500,00	R\$ 503.500,00	105	R\$ 4.795,24

17.2. Da Adequação da Idade dos Imóveis:

A idade dos imóveis referenciais e do imóvel avaliando, sendo diferentes, necessitam ser homogeneizadas para que se corrija o percentual de vida útil de cada um dos bens, de forma que representem a realidade e amostras comparáveis para aferição do valor final.

Imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados, enquanto os imóveis referenciais mais velhos serão valorizados para uma perfeita parametrização das suas idades e valores, sempre tomando por referência a idade do imóvel avaliando.

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

$$\text{Depreciação} \Rightarrow VD = VMc - (VMc \times \text{Fator RossHeideck} / 100)$$

Onde: VD = Valor Depreciado

VMc = Valor de Mercado

$$\text{Valorização} \Rightarrow VV = VMc / (100 - \text{Fator RossHeideck} / 100)$$

Onde: VV = Valor Valorizado

VMc = Valor de Mercado

Calculamos a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando, com esse resultado determinamos a diferença de idade em termos percentuais, considerando uma vida útil de 70 anos, o resultado obtido será arredondado sempre para o primeiro número par, superior ao resultado obtido, esse arredondamento indica a linha utilizada na Tabela RossHeideck.

$$IP = II / VU \times 100$$

Onde: IP = Idade Percentual

II = Diferença de Idade dos Imóveis

VU = Vida Útil

A TABELA 03 - Cálculo Final Homogeneização / Imóveis de Referência

A tabela apresenta os parâmetros necessários para a homogeneização dos valores relativos ao metro quadrado e a determinação do valor médio para o cálculo do valor final do documento.

TABELA 03 - Cálculo Final Homogeneização de Valores / Imóveis de Referência								
Nº DE REFERENCIA	IDADE DO IMÓVEL AVALIANDO		39		METRAGEM IMÓVEL (M²)			101,00
	VALOR DE MERCADO POR M²	IDADE IMÓVEL REF.	DIFERENÇA DA IDADE	% REAL VIDA ÚTIL	LINHA TABELA ROSSHEIDECK			VALOR DE MERCADO POR M²
					LINHA	COLUMNA	FATOR	
R-1	R\$ 4.195,83	6	33	47,1	48	B	35,50	R\$ 2.706,31

PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

R-2	R\$ 4.169,44	36	3	4,3	6	C	5,62	R\$ 3.935,12
R-3	R\$ 3.483,33	20	19	27,1	28	B	17,90	R\$ 2.859,82
R-4	R\$ 4.870,69	10	29	41,4	42	B	29,80	R\$ 3.419,22
R-5	R\$ 6.005,75	6	33	47,1	48	B	35,50	R\$ 3.873,71
R-6	R\$ 7.457,14	0	39	55,7	56	A	43,70	R\$ 4.198,37
R-7	R\$ 4.393,06	5	34	48,6	50	B	37,50	R\$ 2.745,66
R-8	R\$ 2.325,17	43	-4	-5,7	-6	B	3,18	R\$ 2.399,12
R-9	R\$ 5.236,40	1	38	54,3	56	A	43,70	R\$ 2.948,09
R-10	R\$ 4.795,24	21	18	25,7	26	B	16,40	R\$ 4.008,82

MEDIA dos Valores de m² Imóveis de Referência Pós Homogeneização	R\$ 3.309,42
--	-------------------------

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL AVALIANDO => Metragem x Valor do m²	R\$ 334.251,88
--	---------------------------

18.0 Das Notas:

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, inclinação do terreno, área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como elementos que influenciam a sua valorização pelas características de seu entorno, melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando, possuindo as mesmas características públicas, tornando desnecessário, matematicamente serem consideradas.

19.0 Da Conclusão:

Com base na competência a mim atribuída pela Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. datado de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, complementada pela Resolução do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. datado de 29/11/2007) e pelo Ato Normativo nº 001/2011, amparado pela minuciosa pesquisa de imóveis apresentada,

PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

ajustada pela pratica das técnicas necessárias para a execução do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, concluo que o imóvel objeto do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, na data de conclusão do presente documento tem o seu valor estimado conforme segue:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 364.000,00 (Trezentos Sessenta e Quatro Mil Reais).

Se tratando de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que utiliza informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, achamos pertinente prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% acima ou 5% abaixo), diante dos interesses do mercado, bem como dos seus proprietários. Certo de ter concluído o presente processo com a ética e neutralidade necessárias utilizando das melhores técnicas para a conclusão do mesmo, agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos complementares.

São Paulo, 02 de Agosto de 2021.

Paulo Luiz Cleto

PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625 F
CNAI XXXX



SELO EMITIDO
PELO CNAI

20.0 Dos Anexos:

20.1 – Matrícula do Imóvel - (Simulação Documento Atual)

PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F

 **11R1 01516663**  **REGISTRO DE IMÓVEIS**

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a)s interessado(a)s, que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula **124.** ficha **1** São Paulo, 04 de outubro de 1982.

IMÓVEL:- PRÉDIO situado na Rua Geraldo Martins Santana nº 15, antiga Rua S-1, e seu terreno constante de parte do lote 1 de quadra C, do Jardim Cupecê, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, de formato triangular, medindo 14,70 m de frente, 15,80 m do lado direito, de quem da rua olhe o imóvel; 23 m no canto chanfrado, por linha seccionada nos fundos, e 4,60 m em curva, onde encontra o ponto de início, confrontando de quem da rua olhe, pelo lado direito com o remanescente do lote 1, Vila Mascote, onde foi edificado o prédio nº 19, e nos fundos com os lotes 2 e 3, encerrando a área de 169,40 m². Contribuinte:- 120- -0001-6.

PROPRIETÁRIOS:- RICARDO POMPILO DE SEIXAS QUEIROZ (RG. 4.980.216 e CIC. 001.167.238-23), brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, domiciliado nesta Capital, e SHS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, CGC. 49.738.420/0001-69.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3/4.63.518 - deste Registro.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Osteia

R.1/124. - Por instrumento particular de 10 de setembro de 1982, com força de escritura pública, o imóvel foi VENDIDO a OSVALDO CLETO FILHO (RG. 5. .120), projetista, e sua mulher EMILIANA CLETO (RG. nº 5. .441), enfermeira, ambos brasileiros, CIC. em comum número - 519.557. -34, domiciliados nesta Capital, pelo valor de **R\$6.300.000,00.-** Data da matrícula.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Osteia

R.2/124. - Pelo instrumento referido no R.1, o imóvel foi HIPOTECADO a RICARDO POMPILO DE SEIXAS QUEIROZ, solteiro, maior, e SHS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificados, para garantia da dívida de 2.529.839 UPs, correspondentes nesta data a **R\$5.000.000,00**, pagaveis por meio de 180 prestações mensais, com juros a taxa nominal de 9,8% ao ano, e a taxa efetiva de 10,253% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 10 de outubro de 1982, na forma do título; - prevista a multa de 10%. Valor da avaliação **R\$7.000.000,00.-** Data da matrícula.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Osteia

AV.3/124. - Pelo instrumento referido no R.1, os credores cederam e transferiram a FINASA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, com sede nesta Capital, CGC. 46.663.498/0001-73, pelo valor de **R\$5.000.000,00** todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto do R.2. Data da matrícula.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Osteia

continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira nº 235 - Vila Adelaide - São Paulo - SP - Cep 05334-158 - Tel.: (11) 3775-9900
E-mail: ncc@irt.com.br - Site: www.irt.com.br

01516663 **556892** **11117-9-AA**

PAULO LUIZ CLETO
CRECI-SP 222.625-F



11RI 01516663

matrícula
124-ficha
1
verso

Av.4/124. - FINASA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, emitiu em data de 19 de setembro de 1982, uma cédula hipotecária integral nº 575/82, - série A, representativa da hipoteca objeto do R.2, e cessão averbada sob o nº 3.
Data da matrícula.-

MARCIA DA GLORIA DOTRIM BARDOBA
Oitiva

Av.5/124. Por requerimento de 27 de março de 1.995, e de conformidade com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 15 de maio de 1.989 da Finasa Crédito Imobiliário S/A, devidamente registrada na JUCESP sob nº 883.342 em 18 de janeiro de 1.990, e ainda de conformidade com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 28 de julho de 1.989 do Banco Mercantil de São Paulo S/A., devidamente registrada sob nº 883.343 em 18 de janeiro de 1.990 na JUCESP, procede-se a presente para constar que a **FINASA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**, CGC nº 48.883.498/0001-73 foi **incorporada** pelo **BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S/A** CGC nº 61.065.421/0001-85.
Data -22 de novembro de 1999.

José Pinho
Secretaria Autorizada

Av.6/124. - Por instrumento particular de 27 de março de 1.995, procede-se o **CANCELAMENTO** do registro nº 2 de hipoteca, da averbação nº 3 de cessão de crédito, e da averbação nº 4 de emissão de cédula, por autorização do credor **BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S/A**.
Data -22 de novembro de 1999.

José Pinho
Secretaria Autorizada

Av.7/124. - **NÚMERO DO CPF** - Prenotação 1.088.028 -01/09/2014
Pelo requerimento de 29 de agosto de 2014, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que **EMILIANA CLETO** atualmente é inscrita no CPF/MF sob o nº **903.878 1-20**, conforme prova o comprovante de inscrição e de situação cadastral no CPF emitido em 08/09/2014, através do site da Secretaria da Receita Federal do Brasil.
Data: 09 de setembro de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIA REGINA BRESSANIM DE AQUINO CALENI-01514578832 - 8/9/2014
Hash: 9f72c80788eac0e0def255e96373237
(Matricula em Serviços Online - www.fri.com.br)

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡

Pág.00002 /00003



11RI 01516653



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIFICADO, para fins de autenticidade, conforme requerido no parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 5.019, de 24.12.1997, que foi expedido por meio de registro nº 4.9690000. CERTIFICADO COMPLETO E ATUALIZADO, DO MATRIMÔNIO, remetendo finalmente o que se contém no original da matrícula, incluindo a situação jurídica de propriedade, abrangendo alterações e bens reais. Sem como citações ou arrols reais ou pessoais responsabilidades, entre outros os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos. CERTIFICADO, mais, com sendo o data de abertura do matrícula, os do registro anterior, de 20 anos atrás, sempre e presente com certidão vintanária (prov. 26/53 de CGT, Cap. XI da Norma de Serviço de Cartorários Geral do Brasil) e conferido verdade e sua f

IT OFFICIAL DE BUCLE DE INOVACIÓ

Corridels	25	28.00
Estado	42	5.34
Temp	33	5.08
Respiratory Class	33	3.22
Triennially - Justice of	41	1.07
TOTAL	208	50.49

PARTE II - Estado e Organização
Socionômica dos Povos
Indígenas

São Paulo, 10 de Setembro de 1914

Andrea Cristoforo, 33, 12th St.
Milwaukee, Wis. 53204

Seu Certificado também pelo nosso site: www.11rl.com.br
 11-04648 de Registro de Imóveis - FLNDO ANTONIO CHAGAS
 Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 06734-150 - São Paulo - SP
 Tel.: (11) 3779-9000

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - 554 Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000
E-mail: info@ilric.com.br - Site: www.ilric.com.br

Page 00003 / 00003

1^o Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

556893

11117-9-AA

5111 5-8-100001-200000-0100

1

20.2 – Espelho IPTU Exercício 2021 (Simulação Documento Atual)

INFORMAÇÕES IMPORTANTES									
- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2015 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, bem como o valor a pagar para o presente exercício. - Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações. - Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 30 dias contados a partir da data de vencimento à vista. - para imóveis residenciais: na praça de atendimento de qualquer Subprefeitura; - para demais imóveis: na praça de atendimento da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, exclusivamente mediante agendamento no site www.prefeitura.sp.gov.br/agendamento; - É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência. Acesse o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao para atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega, ou compareça nos endereços acima para atualização dos demais dados. - Existem duas opções de pagamento do IPTU à vista, com desconto de 4% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data de vencimento, ou parcelado, com esta mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. - O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CAIMM) e a inscrição do débito total (considerando eventuais créditos da IPTU e Nota Fiscal Paulista) na Dívida Ativa do Município. Neste caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, emendas do selo e demais sujeitos, inclusive, a penhora de bens para quitação do valor devido. - O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/95, 10.235/92, 15.888/13 e 16.098/14.									
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO FORMAS DE PAGAMENTO: - pela internet, no site dos bancos conveniados; - nos pontos de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada; - nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados. Feja o depósito pelo débito automático conforme instruções ao boleto. PAGAMENTO COM ATUALIZAÇÃO: Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer Juros. No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 3% ao mês e atualização monetária. Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais, baseados em um mês de número de cadastro do imóvel, abaixo indicado. 2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU: Quem ficar opção pelo pagamento parcelado e não receber a 2ª via de cobrança até 7 dias antes do vencimento de cada parcela deve enviar a 2ª via simplificada no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu ou solicitar a 2ª via das Subprefeituras. ATENDIMENTO TELEFÔNICO 156 ATENDIMENTO AO PÚBLICO Na Praça de Atendimento da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, exclusivamente mediante agendamento no site: www.prefeitura.sp.gov.br/agendamento									

IPTU 2015		Notificação de Lançamento		CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	ML
IMPOSTO PRECIAL E TERRITORIAL URBANO				120.128.0048-2	01/01/2015	2015	01

CONTRIBUÍDO(A)		CPF/CNPJ		VENCIMENTOS	
OSVALDO CLETO FILHO		CPF/CNPJ: 519.567.178-34		Única 09/02/15 1.326,84	
CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATORIA. ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/PTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO				1ª 09/03/15 138,16	
				2ª 09/03/15 138,16	
				3ª 09/04/15 138,16	
				4ª 09/05/15 138,16	
				5ª 09/06/15 138,16	
				6ª 09/07/15 138,16	
				7ª 09/08/15 138,16	
				8ª 09/09/15 138,16	
				9ª 09/10/15 138,16	
				10ª 09/11/15 138,16	

LOCAL DO IMÓVEL		R. GERALDO MARTINS SANTANA Nº109		DADOS DO IMÓVEL	
DADOS DO IMÓVEL		DADOS DO IMÓVEL		DADOS DO IMÓVEL	
DADOS DO IMÓVEL		DADOS DO IMÓVEL		DADOS DO IMÓVEL	

MENSAGEM DESCONTO NO VLT - LEI 15.888/13, ART. 7º		LÍMITE DE VARIAÇÃO NOMINAL - LEIS 15.888/13 E 16.098/14	

USO	COF	CITE	QTM	TT/UF	TBETADA	ÁREA OCUPADA	ÁREA
40-NAO RESIDENCIAL	11		2	01	16,30	45	1081

ÁREAS (M2)		VALOR M2 (R\$)		FATORES		BASE DE CÁLCULO (R\$)		FATOR	
CONSTRUÇÃO	101	1.070,00	0,6/003	CONSTRUÇÃO	60166,00	ESPECIAL	1,0000	(A)	
TERRENO DECOBRADO	172	742,00	0,7/011	TERRENO DECOBRADO	55154,00	ESPECIAL	1,0000	(B)	
DECRETO DE 2004				DECRETO DE 2004		ESPECIAL		(C)	

BASE DE CÁLCULO (R\$)		ALÍQUOTA		IMPOSTOS		FATOR		IMPOSTOS		DEDUÇÕES		IMPOSTO A PAGAR	
VALOR PRECIAL	139718,00	0,0150	2.095,77	VALOR PRECIAL	1.500,00	1,0000	1.500,00	VALOR PRECIAL	1.500,00	112,20	1.391,80	1.391,80	
VALOR TERRITORIAL				VALOR TERRITORIAL				VALOR TERRITORIAL					

PREFEITURA DE SÃO PAULO		FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		TOTAL A PAGAR (R\$)	
				1.391,80	

20.3 – Tabela Vida Útil de Imóveis:

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

20.4 – Tabela de Classificação do Estado:

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

20.5 – Tabela RossHeidecke – Fatores de Cálculo para Depreciação de Imóveis.

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

20.6 – Currículo do Corretor de Imóveis

⇒ **PAULO LUIZ CLETO**

⇒ **RESIDENTE:** Av. João Ramalho, 200 – Apto. 101
Vila Assunção – Santo André – São Paulo – CEP 09030-320

⇒ **FONE:** (11) 9.4800.0404 - WhatsApp

⇒ **E-mail:** paulo.cleto@creci.gov.br

⇒ **CORRETOR DE IMÓVEIS** – 2ª Região – CRECI-SP 222.625-F

⇒ **AVALIADOR DE IMÓVEIS** – Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI nº XXXX

⇒ **FORMAÇÃO:** Comunicação Social – Publicidade e Propaganda – Ênfase em Marketing
Universidade Anhembi Morumbi – 1989
TTI- Curso Técnico de Transações Imobiliárias – IUB -2021
Curso de Avaliadores de Imóveis- EAD – CRECI 2021

⇒ **HISTÓRICO PROFISSIONAL:**

Carreira desenvolvida nas áreas de comercial e operação, vasta experiência em cargos de chefia e gerência em empresa de médio e pequeno porte, com predominância no seguimento de locação de bens moveis (veículos e equipamentos pesados), onde desenvolveu adquiriu conhecimento e habilidades múltiplas na geração de relatórios técnicos, cálculo de custos e elaboração de propostas técnicas e comerciais.

Migração espontânea de carreira á partir de meados de 2020 para a área intermediação imobiliária e de avaliação de imóveis.