1099

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

329 FLNA.23.00016595-6 310723 0948 748

1 – SOLICITANTE

EXMO. SR. DR.JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº: 0006747.45.2001.8.26.0320 que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira

REQUERENTE: COSAN COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES.

REQUERIDO: CENTRO AUTOMOTIVO JATIUCA LTDA.

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

a) Imóvel localizado à Avenida Laranjeira, nº1.245, Vila Santa Cruz, no Município de Limeira, Estado de São Paulo, CEP.13.485-254.

1100

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

2. Índice

1 - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....pag.01

2 - Índice.....pag.02

3 - Objetivo.....pag.03

4 - Número do Parecer.....pag.03

5 - Da competência, ...pag.04

6 - Abreviaturas.....pag.05

7 - Preliminares.....pag.06

8 - Vistoria/Descrição do Imóvel.....pag.07

9 - Características da Região/ melhorias e confrontações.....pag.08

10 - Localização / Vista aérea por satélite/Certidão.....pag.09/10

11 – Documentação em anexo/Foto do imóvel.....pag.11/17

12 – Metodologia aplicada.....pag.18

13 -Fonte de pesquisas referenciais.....pag.19

14 - Imóveis referenciais.....pag.20/26

15 - Tabela de cálculo para homogeneização.....pag.27/30

16 – Conclusão.....pag.31/32

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

3-OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o **Valor Mercadológico de Venda** do seguinte imóvel:

a) Imóvel localizado à Avenida Laranjeira, n°1.245, Vila Santa Cruz, no Município de Limeira, Estado de São Paulo, CEP.13.485-254, com matricula 19.111 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Limeira e Cadastro na Prefeitura n°0926015000.

4– NUMERO DESTE PARECER - "PTAM"

"PTAM–CF 196*07/2023"

1102

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

5. DA COMPETÊNCIA (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 como 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) nº957, 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.**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

6 – ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M^2- Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

CM^2 - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio **TG** - Total Geral **MG** - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

7– PRELIMINARES

7.1 – Por solicitação do Exmo. "Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Limeira - SP, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "**Valor Real Mercadológico de Venda** "do referido Imóvel":

7.1.1– Imóvel, localizado à Avenida Laranjeira, n°1.245, Vila Santa Cruz, no Município de Limeira, Estado de São Paulo, CEP.13.485-254, com matricula 19.111 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Limeira e Cadastro na Prefeitura n°0926015000.

Lote de terreno com 829,50 metros quadrados, sobre o qual está estabelecido um Posto de combustíveis desativado. Sobre o lote há uma edificação comercial onde funciona um Pet Shop, com uma sala de atendimento, dois banheiros e uma cozinha. Nos fundos um corredor externo com vestiário, um banheiro e outra cozinha, de frente para a Avenida Laranjeira um salão fechado com acesso independente e ao lado do salão, nos fundos, uma cobertura fechada para uma lava – rápido, toda a área externa se encontra com piso em concreto, coberta parcialmente por uma cobertura metálica, considerando a Certidão de Área Construída da Prefeitura temos um total de 405,31 metros quadrados de construção.

1105

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

7.2 – VISTORIA

Estive no local, na "Avenida Laranjeiras, 1.245, Vila Santa Cruz, Limeira – SP" no dia 29/06/2023 as 10:30 horas, onde fui recebido pelo Sr. Fernando Maimone, proprietário do imóvel, o qual me forneceu algumas informações sobre as instalações do posto e pude fazer a vistoria do imóvel.

8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Constam no sub-iten **7.1.1.**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

9 - Características de localização

9.1- Características de localização do imóvel

9.1.1- Área de terra, situada à Avenida Laranjeira, n°1.245, Vila Santa Cruz, no Município de Limeira, Estado de São Paulo, CEP.13.485-254, com matricula 19.111 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Limeira e Cadastro na Prefeitura n°0926015000.

9.2 - Melhorias públicas

O local onde está situado o imóvel avaliando é uma avenida importante, possui uma característica de uso e ocupação comercial.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga e coleta de lixo.

9.3 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na matrícula e contratos que já estão anexados no processo:

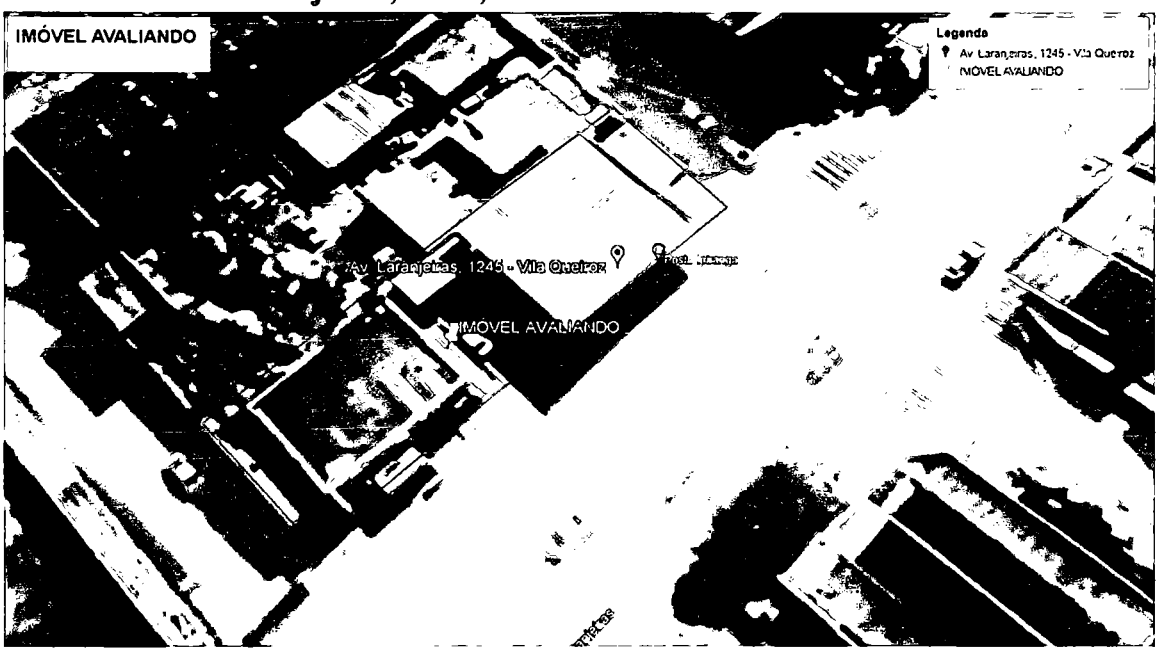
n°0006747-45.2001.8.26.0320 que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira.

1107

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10- MAPA DE LOCALIZAÇÃO.

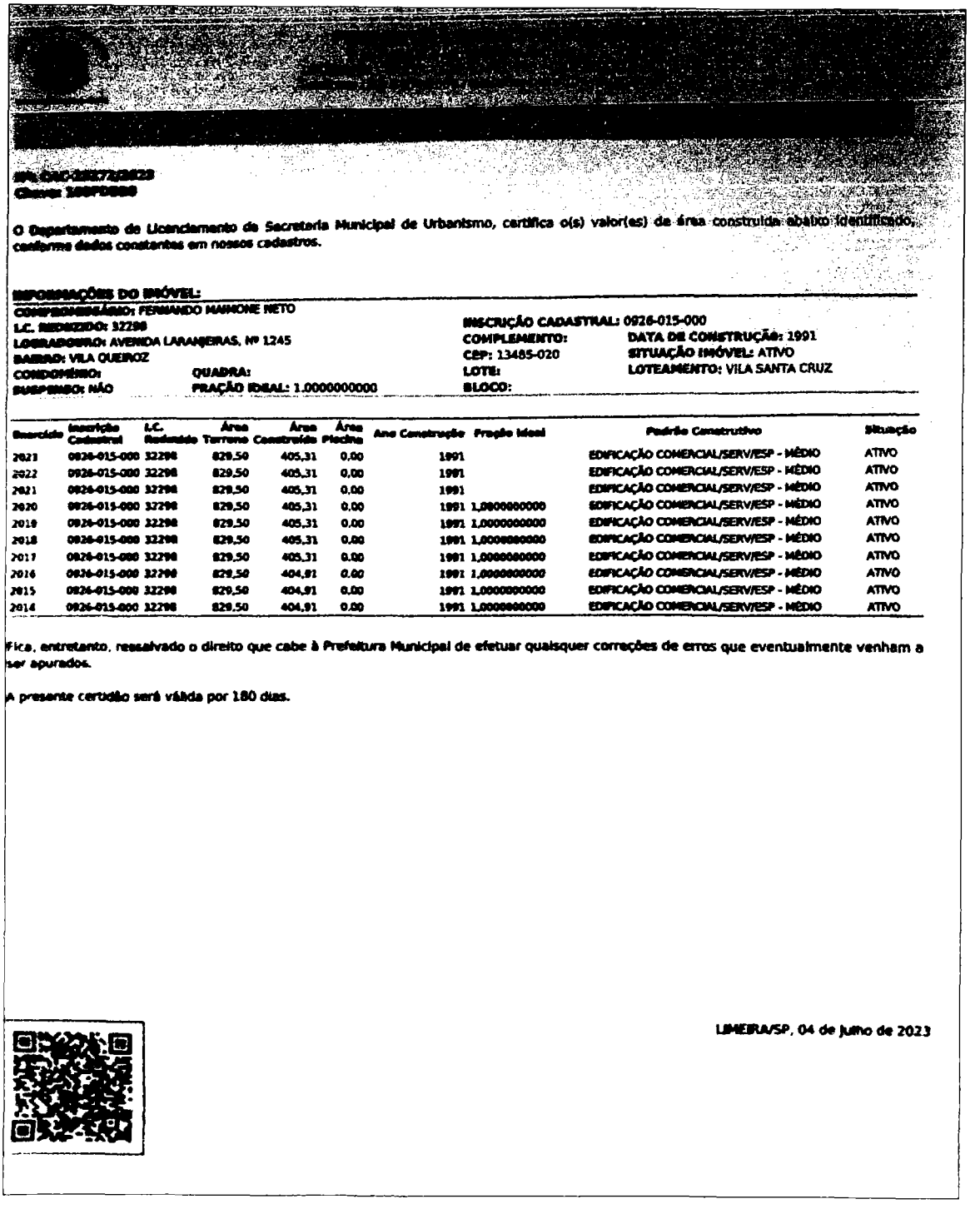
10.1- "Avenida Laranjeiras, 1.245, Vila Santa Cruz".





1108

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



[redacted]

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo, certifica o(s) valor(es) da área construída abaixo identificado, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

CONTRIBUINTE: FERNANDO MAMMONE NETO
I.C. REDUZIDO: 32298
LOGRADOURO: AVENIDA LARANJEIRAS, Nº 1245
BAIRRO: VILA QUEIROZ
CONDOMÍNIO:
SUSPENSO: NÃO
QUADRA:
FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 0926-015-000
COMPLEMENTO:
CEP: 13485-020
LOTE:
BLOCO:
DATA DE CONSTRUÇÃO: 1991
SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO
LOTEAMENTO: VILA SANTA CRUZ

Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2023	0926-015-000	32298	829,50	405,31	0,00	1991		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2022	0926-015-000	32298	829,50	405,31	0,00	1991		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2021	0926-015-000	32298	829,50	405,31	0,00	1991		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2020	0926-015-000	32298	829,50	405,31	0,00	1991	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2019	0926-015-000	32298	829,50	405,31	0,00	1991	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2018	0926-015-000	32298	829,50	405,31	0,00	1991	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2017	0926-015-000	32298	829,50	405,31	0,00	1991	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2016	0926-015-000	32298	829,50	404,91	0,00	1991	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2015	0926-015-000	32298	829,50	404,91	0,00	1991	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2014	0926-015-000	32298	829,50	404,91	0,00	1991	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham a ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

LIMEIRA/SP, 04 de Julho de 2023

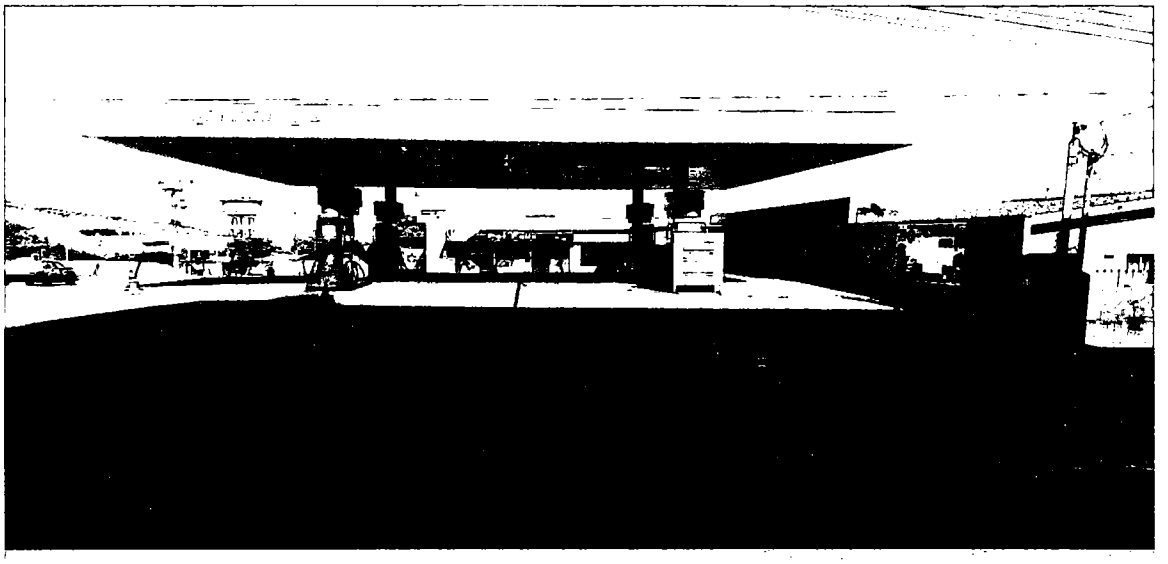
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

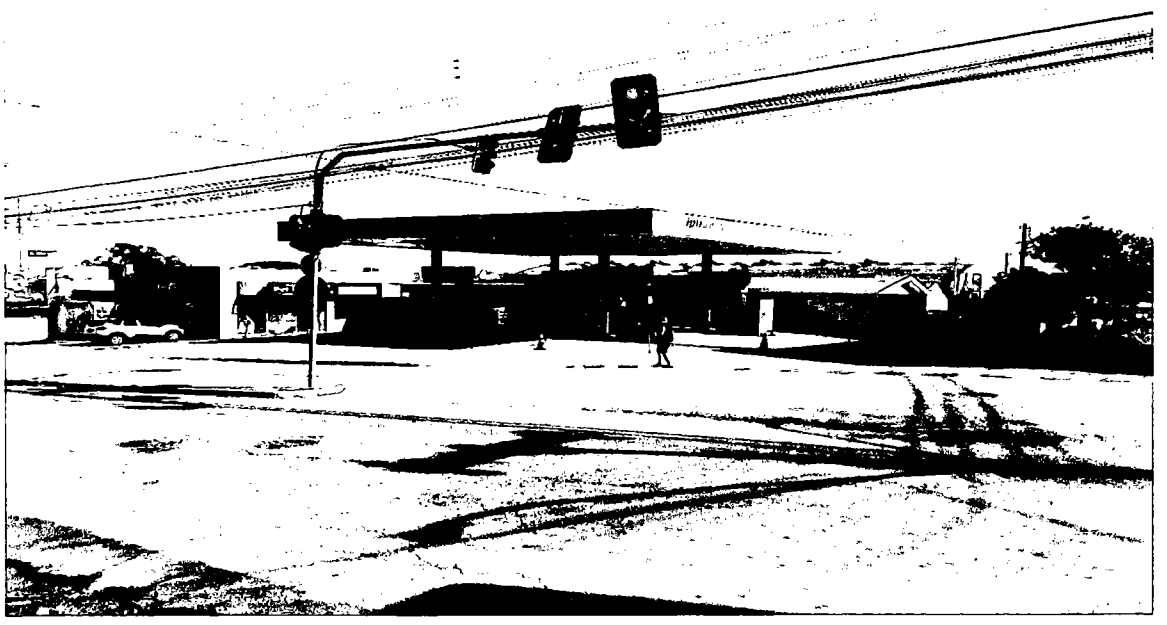
11. -DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- DADOS CADASTRAIS, MATRICULAS E CONTRATOS ESTÃO JÁ ANEXADOS NO PROCESSO 0006747-45.2001.8.26.0320 QUE TRAMITA NA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.

12. – FOTO DO IMÓVEL AVALIANDO.

12.1. - "Avenida Laranjeiras, 1.245, Vila Santa Cruz".

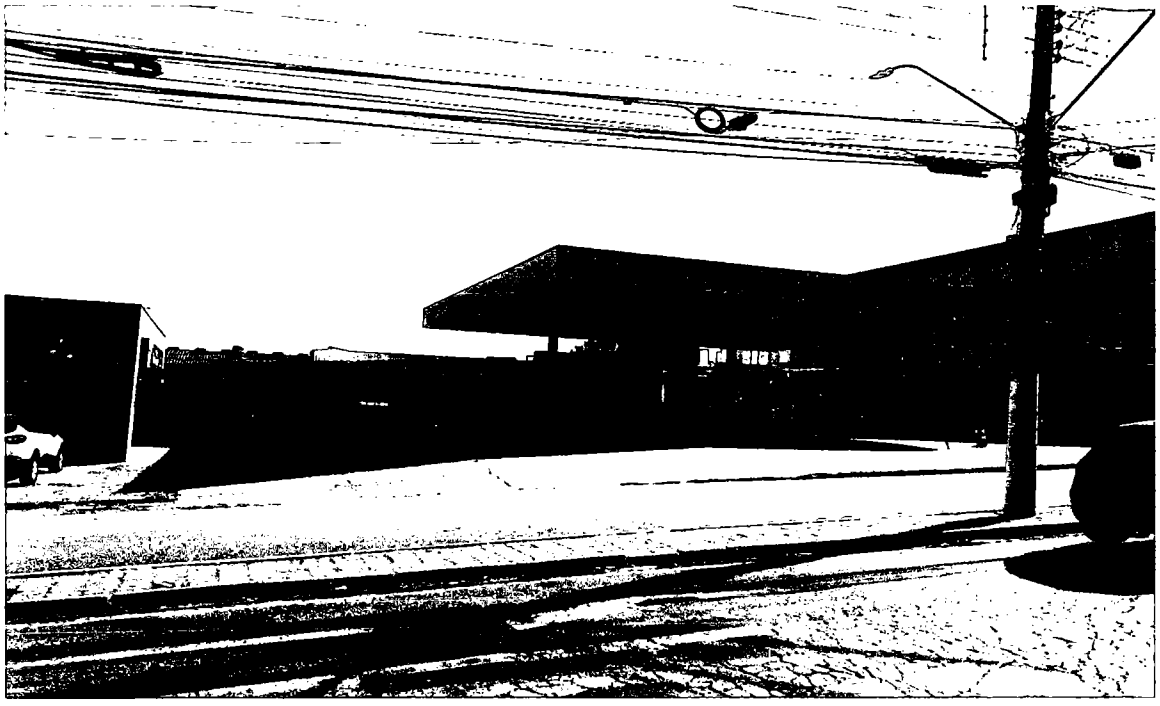




1119

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

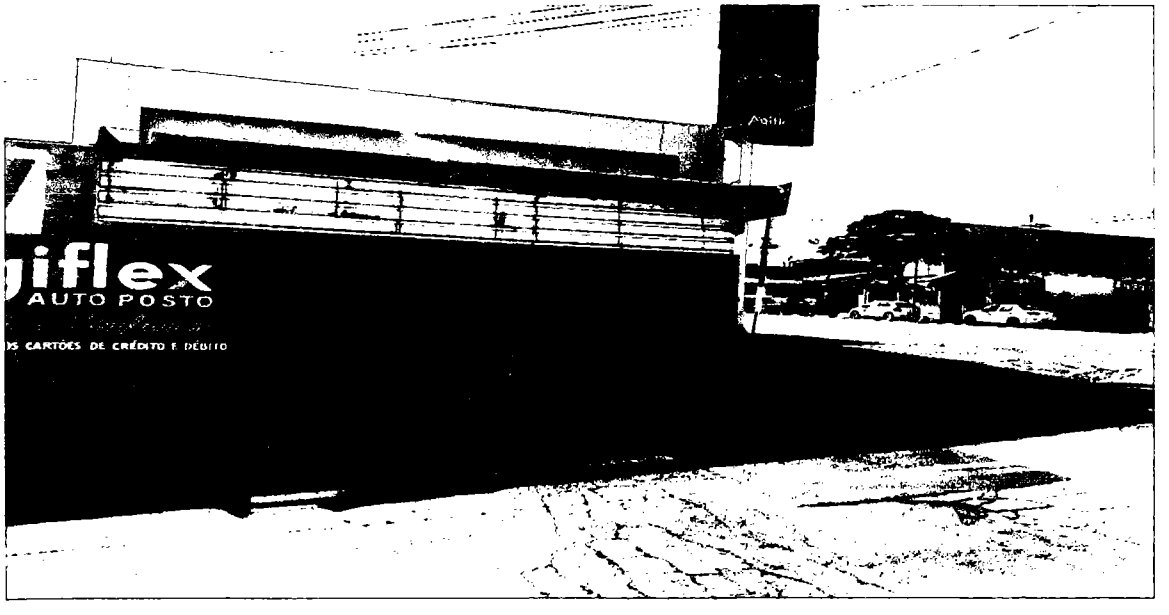




PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



- **"FUNDOS".**



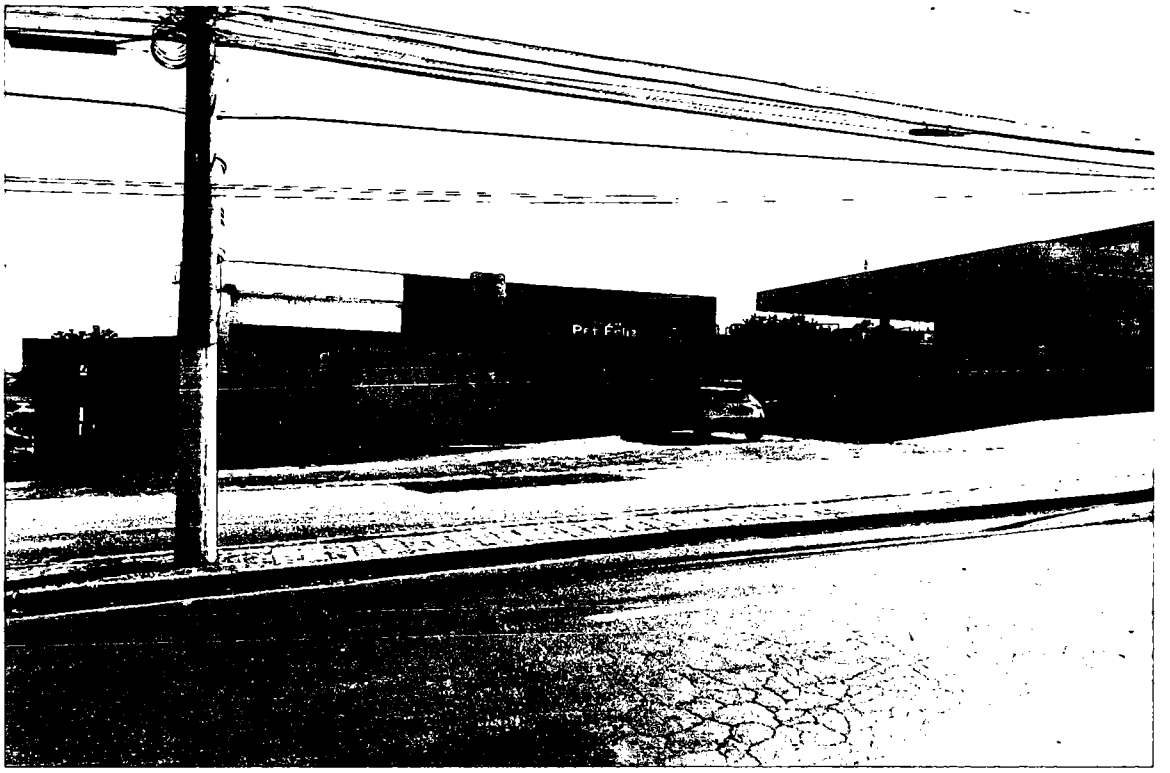
1212

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Execução de Título extrajudicial

Contratos Bancários

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.





1113

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.





1114

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.





1343

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **"METODO COMPARATIVO"**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.
Portanto, ao final será apresentado o valor distinto para condições
de análise de venda.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi **realizada com base em informações que se encontram a venda e ofertado por escritórios imobiliários** identificados em cada foto dos referenciais "**R**".

Esta identificação permitiu então a obtenção de algumas referências das quais selecionamos as abaixo descritas e identificadas como: **"R1", "R2", "R3"," R4", "R5", "R6", "R7", "R8", "R9", "R10", "R11", "R12" e "R13".**

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

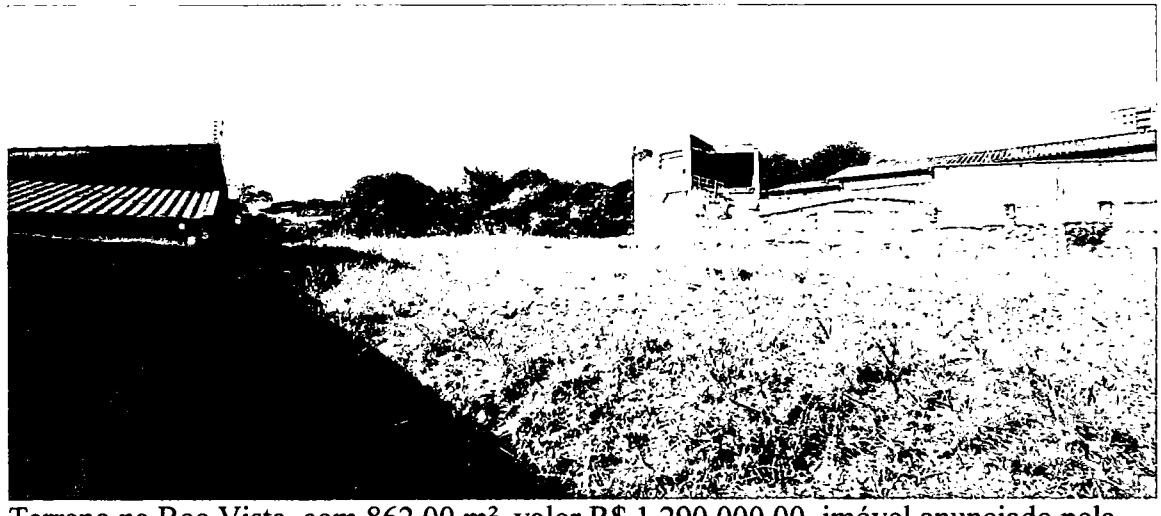
14. – IMÓVEIS REFERENCIAIS:

- "R1" – "Terreno, Vila Camargo.



Terreno na vila Camargo, com 275,00 m², valor R$ 270.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis, código 10.856.

- "R2" – "Terreno, Boa Vista.



Terreno na Boa Vista, com 862,00 m², valor R$ 1.290.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis, código 10.723.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

- "R3" – "Terreno, Vila Gloria.



Terreno na Vila Gloria, com 430,00 m², valor R$ 300.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis, código 10.104.

- "R4" – "Terreno, Vila Piza.



Terreno na Vila Piza, com 363,00 m², valor R$ 363.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis, código 10.197.

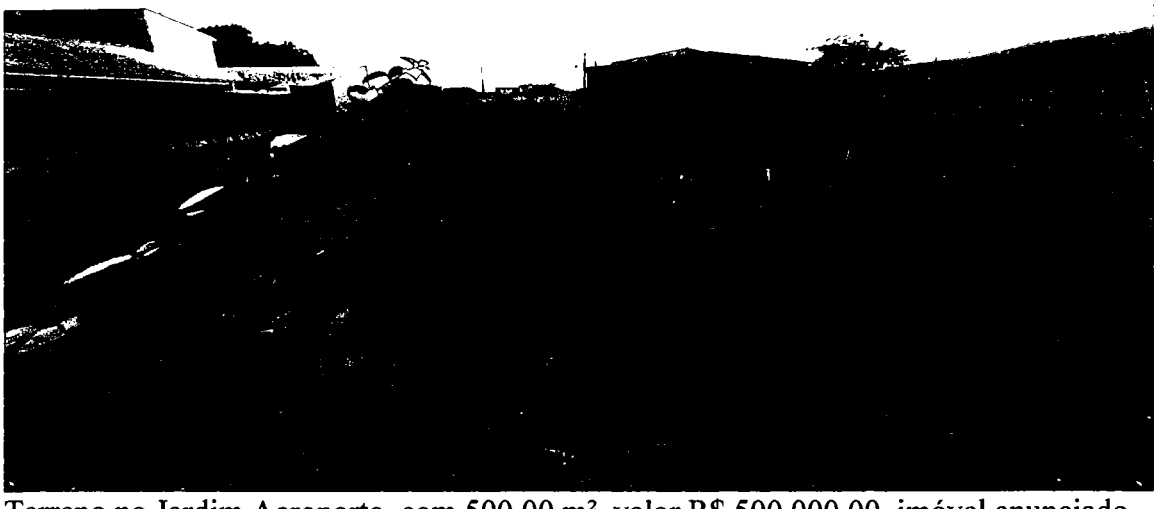
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

- "R5" – "Terreno, Jardim São Luiz.



Terreno no Jardim São Luiz, com 360,00 m², valor R$ 260.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis, código 10.124.

"R6" – "Terreno, Jardim Aeroporto.



Terreno no Jardim Aeroporto, com 500,00 m², valor R$ 500.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis, código 10.446.

Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

"R7" – "Terreno, Chácara Antonieta.



Terreno na Chácara Antonieta, com 1.080,00 m², valor R$ 1.100.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis, código 10.680.

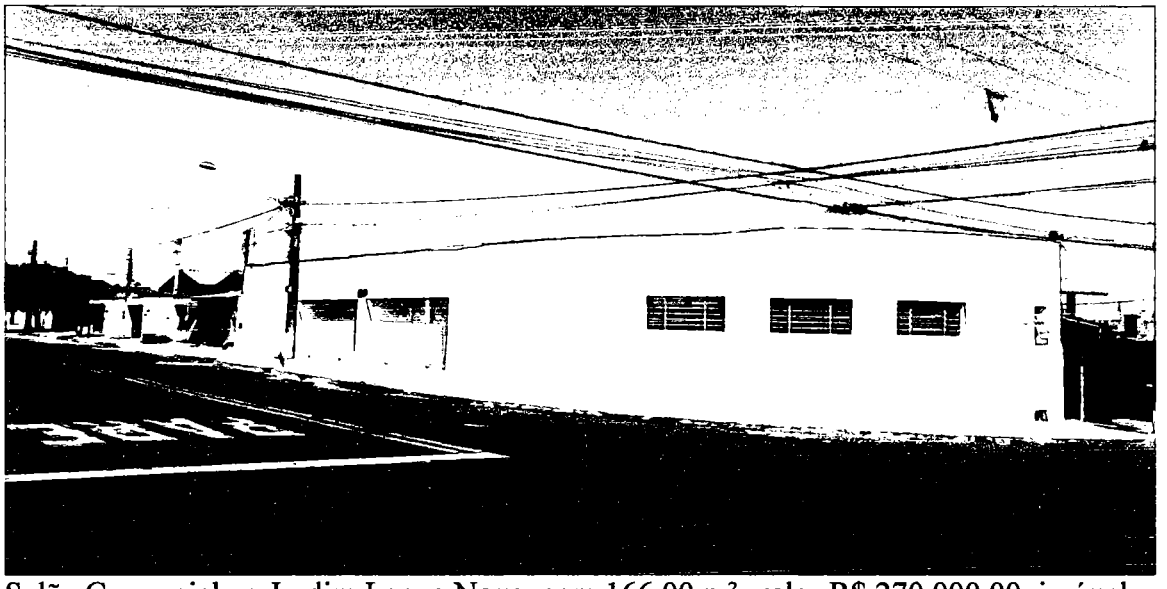
"R8" – "Salão Comercial, Jardim Santa Adélia.



Salão comercial no Jardim Santa Adelia, com 156,00 m², valor R$ 520.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis, código 10.037.

Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

"R9" – "Salão Comercial, Jardim Lagoa Nova.



Salão Comercial no Jardim Lagoa Nova, com 166,00 m², valor R$ 270.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 31.306.

"R10" – "Salão Comercial, Vila Independência.



Salão Comercial na Vila Independência, com 111,00 m², valor R$ 330.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 15.929.

1123

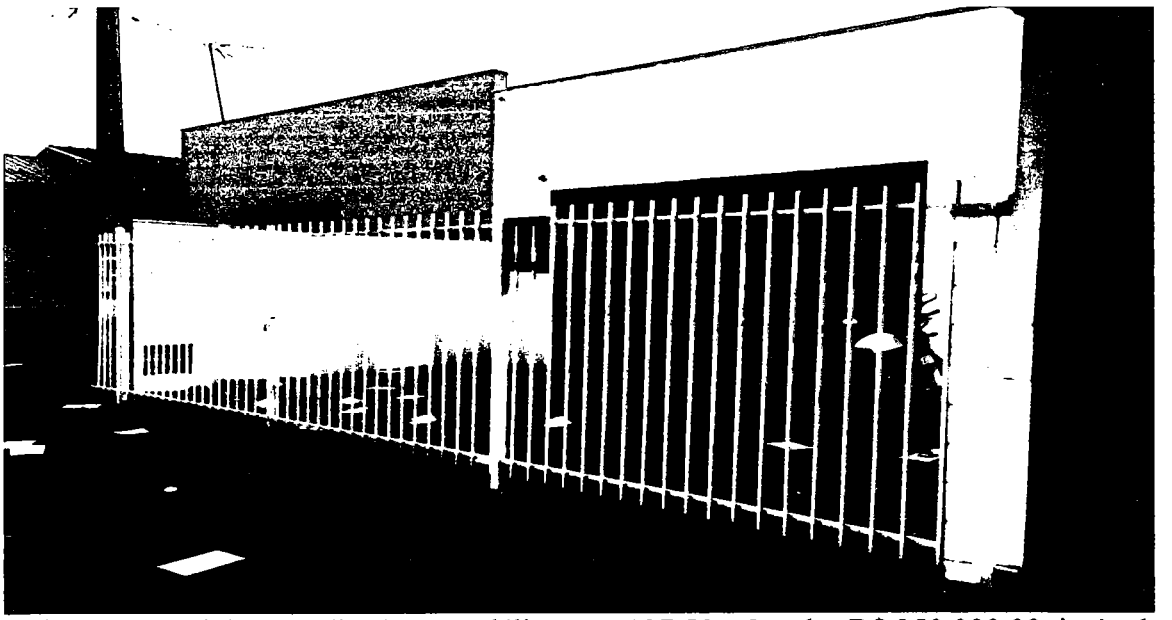
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

"R11" – "Galpão Comercial, Vila Paulista.



Salão Comercial na Vila Paulista, com 260,00 m², valor R$ 350.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 32.930.

"R12" – "Galpão Comercial, Jardim Santa Adélia.



Galpão comercial no Jardim Santa Adélia, com 137,50 m², valor R$ 350.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 49.142.

1124

Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

"R13" – "Galpão Comercial, Vila Queiroz.



Galpão comercial na Vila Queiroz, com 162,00 m², valor R$ 400.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 31.828.

1126

Contratos Bancários

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

15 – A) HOMOGENEIZAÇÃO: TERRENO.

TABELA DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

	V.V	A.T. (m²)	Custo/m²
Referencial "R1"	R$ 270.000,00	275,00	R$ 981,81
Referencial "R2"	R$ 1.290.000,00	862,00	R$ 1.496,51
Referencial "R3"	R$ 300.000,00	430,00	R$ 697,67
Referencial "R4"	R$ 363.000,00	363,00	R$ 1.000,00
Referencial "R5"	R$ 260.000,00	360,00	R$ 722,22
Referencial "R6"	R$ 500.000,00	500,00	R$ 1.000,00

T.G.	A.T. (M²)	Custo/m²
R$ 2.983.000,00	R$ 2.790,00	R$ 5.898,21

V.V.	A.T. (M²)	C.M. (M²)
R$ 497.166,66	465,00	R$ 983,03

Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

a) Cálculo da Média Ponderada: TERRENO.

Adotou-se 40% como fator de ponderação, eliminando-se os imóveis com valores/alqueire inferiores à R$ 786,42 (média aritmética -20%) e superiores a R$ 1.179,63 (média aritmética +20%).

Após a ponderação, restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Referencial "R1"	R$ 270.000,00	275,00	R$ 981,81
Referencial "R4"	R$ 363.000,00	363,00	R$ 1.000,00
Referencial "R6"	R$ 500.000,00	500,00	R$ 1.000,00

T.G.	**A.T. (m²)**	**Custo/m²**
R$ 1.133.000,00	1.138,00	R$ 2.981,81
V.V.	**A.T. (m²)**	**Custo /m²**
R$ 377.666,66	379,33	R$ 993,93
Custo/m²	**A.I.**	**Custo/Total**
R$ 993,93	829,50	R$ 824.464,93

Evoluções dos cálculos:

a) VENDA, TERRENO:

$$I.A = \frac{(\text{Valores referenciais } (R1+R4+R6) \times (\text{Custo/m}^2))}{3}$$

I.A= (993,93) x (829,50)

I.A= R$ 824.464,93 Valor terreno sem edificação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

B) HOMOGENEIZAÇÃO: VENDA CONSTRUÇÃO.

TABELA DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

	V.V	A.T. (m²)	Custo/m²
Referencial "R7"	R$ 1.100.000,00	1.080,00	R$ 1.018,51
Referencial "R8"	R$ 520.000,00	156,00	R$ 3.333,33
Referencial "R9"	R$ 270.000,00	166,00	R$ 1.626,50
Referencial "R10"	R$ 330.000,00	111,00	R$ 2.972,97
Referencial "R11"	R$ 350.000,00	260,00	R$ 1.346,15
Referencial "R12"	R$ 350.000,00	137,50	R$ 2.545,45
Referencial "R13"	R$ 400.000,00	162,00	R$ 2.469,13

T.G.	A.T. (M²)	Custo/m²
R$ 2.970.000,00	R$ 1.935,00	R$ 12.766,59

V.V.	A.T. (M²)	C.M. (M²)
R$ 424.285,71	276,42	R$ 1.823.79

b) Cálculo da Média Ponderada: CONSTRUÇÃO.

Adotou-se 40% como fator de ponderação, eliminando-se os imóveis com valores/alqueire inferiores à R$ 1.459,03 (média aritmética -20%) e superiores a R$ 2.188,54 (média aritmética +20%).

Após a ponderação, restou o seguinte imóvel pesquisado:

Referencial "R9"	R$ 270.000,00	166,00	R$ 1.626,50

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

T.G.	A.T. (m²)	Custo/m²
R$ 270.000,00	166,00	R$ 1.626,50
Custo/m²	**A.I.**	**Custo/Total**
R$ 1.626,50	405,31	R$ 659.236,71

IDADE	I.A.C.	F.D.=0,50%	R.F.D	CONCLUSÃO	I.A.CM
32	32	16,00%	R$ 105.477,87	R$ 553.758,84	R$ 1.366,25

Evoluções dos cálculos:

b) VENDA, CONSTRUÇÃO:

$$I.A = \frac{(\text{Valores referenciais (R9)} \times (\text{Custo/m}^2) - (\text{R.F.D})}{1}$$

I.A= (1.626,50) x (405,31) - (105.477,87)

I.A= R$ 553.758,84 Valor área edificada.

CUSTO TOTAL TERRENO + CONSTRUÇÃO:

C.T= (824.464,93) + (553.758,84)

C.T= 1.378.223,77 CUSTO TOTAL DO IMÓVEL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CONCLUSÃO

CONCLUIMOS a seguinte avaliação para o **IMÓVEL AVALIANDO**:

a) Imóvel localizado à Avenida Laranjeira, n°1.245, Vila Santa Cruz, no Município de Limeira, Estado de São Paulo, CEP.13.485-254, com matricula 19.111 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Limeira e Cadastro na Prefeitura n°0926015000. **Representa nesta data para efeito de venda a importância de R$ 1.378.223,77 (Um milhão e trezentos e setenta e oito mil e duzentos e vinte e três reais e setenta e sete centavos).**

1129

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CONCLUSÃO

CONCLUIMOS a seguinte avaliação para o **IMÓVEL AVALIANDO**:

a) Imóvel localizado à Avenida Laranjeira, nº1.245, Vila Santa Cruz, no Município de Limeira, Estado de São Paulo, CEP.13.485-254, com matricula 19.111 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Limeira e Cadastro na Prefeitura n°0926015000. **Representa nesta data para efeito de venda a importância de R$ 1.378.223,77 (Um milhão e trezentos e setenta e oito mil e duzentos e vinte e três reais e setenta e sete centavos).**

1130

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
Execução de Título extrajudicial
Contratos Bancários
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial com informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, e me coloco à disposição de V.Sa., para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

CARLO FERRO
Corretor Imobiliário
CRECISP – 113.858
CNAI: 11.429

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO N.0006747.45.2001.8.26.0320 que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira.

REQUERENTE: COSAN COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES.

REQUERIDO: CENTRO AUTOMOTIVO JATIUCA LTDA.

ENDEREÇO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

a) Imóvel situado à Avenida Laranjeiras, 1.245, Vila Santa Cruz, no Município de Limeira, Estado de são Paulo, CEP.13.485-254, matricula 19.111 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Limeira e cadastrado na Prefeitura sob n°0926.015.000.

Exmo. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira, eu Carlo Ferro, Perito Avaliador Judicial, nomeado neste processo para avaliação do imóvel localizado no endereço acima descrito, venho me manifestar acerca das divergências manifestadas pelo requerido.

a) O requerido alega que não constou na avaliação as instalações subterrâneas para adequação as normas de Posto de combustíveis.

No imóvel está instalado um Posto de Combustíveis inativo há algum tempo, na avaliação apresentada, não foram consideradas as instalações e equipamentos pois não fazem parte do imóvel, são instalações removíveis, foi considerado o lote e a área edificada conforme inscrição cadastral na Prefeitura anexada ao laudo.

b) O requerido alega que o laudo deixou de contemplar a efetiva avaliação do fundo de comércio e dos bens que contemplam o estabelecimento.

A metodologia aplicada para a elaboração do Parecer foi a de "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS **REFERENCIAIS**,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/04/2024 às 10:15 , sob o número WLRA24700657693
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006747-45.2001.8.26.0320 e código EZKPtRMI.

considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** aplicando a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.**

c) Com relação a construção o requerido solicita que seja feita a comparação com outros postos de combustíveis.

A avaliação se trata do lote com área de 829,50 metros quadrados e da área construída de 405,31 metros quadrados, conforme consta na Certidão de área construída da Prefeitura de Limeira -SP, que está anexada ao laudo. A comparação com outros postos não cabe, pois não estão sendo consideradas as instalações e equipamentos que são removíveis e não fazem parte da edificação, a avaliação considera o lote com a área construída e não o estabelecimento comercial e suas estruturas.

d) O requerido alega que os imóveis usados como referenciais não se assemelham ao imóvel avaliado.

Foram usados no laudo, 13 imóveis referenciais para a obtenção do valor de venda, sendo feita a homogeneização e a media ponderada conforme Norma ABNT 14.653.

Agradeço a oportunidade de me manifestar, e me coloco à disposição de V.Sa., para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

CARLO FERRO

Corretor Imobiliário

CRECISP – 113.858

CNAI: 11.429

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/04/2024 às 10:15 , sob o número WLRA24700657693
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006747-45.2001.8.26.0320 e código EZKPtRMI.