PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

1 – <u>SOLICITANTE</u>

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

PROCESSO N°: 0012005-64.2023.8.26.0320 QUE TRAMITA NA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.

CLASSE: ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS.

ASSUNTO: ALIENAÇÃO JUDICIAL.

EXEQUENTE: MARCELO FERREIRA.

EXECUTADO: ROSANGELA APARECIDA ROSSI.

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

a) Imóvel localizado a Rua Jamaica, nº495, Parque Residencial Belinha Ometto, no Município de Limeira – SP, CEP.13.483-512.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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, partes da ABNT.....pag.04/5

6 - Abreviaturas.....pag.06

7 – Preliminares / vistoria / descrição.....pag.07

8 – Características da Região/ melhorias e confrontações.....pag.08

9 - Localização / Vista aérea por satélite.....pag.09

10 – Fotos.....pag.10/18

11 -Inscrição cadastral.....pag.19

12 – Metodologia / fontes de pesquisa.....pag.20

13 – Imóveis referenciais.....pag.21/24

14 – Homogeneização e cálculos.....pag.25/26

15- Conclusão.....pag.27/28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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 a Rua Jamaica, nº495, Parque Residencial Belinha Ometto, no Município de Limeira – SP, CEP.13.483-512, matricula 89.311, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, cadastro municipal 3622.012. 000.

4 – NÚMERO DESTE PARECER - "PTAM".

"PTAM–CF 209*05/2024"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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) n.ºs957, 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.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

5.1 – PARTES DA ABNT / NBR

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

M²- 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

CM² - 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.
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– Lote de terreno nº 12 da quadra 26 com 7,00 metros de testada, 20,00 metros de cada lado, com um total de 140,00 metros quadrados de terreno, sobre o qual está edificado uma casa térrea residencial que possui: uma sala, 03 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço, corredor lateral externo descoberto e garagem, perfazendo um total de 102,51 metros quadrados de área construída. O imóvel em seu interior se encontra em estado regular de conservação, necessitando de alguns reparos e pintura no banheiro e parte elétrica, a área externa, garagem, corredor e fundos, necessitam de acabamento, pintura e piso, se trata de uma edificação residencial popular.

7.2 – VISTORIA.

a) Estive no dia 20 de maio de 2024 as 9:00 horas a Rua Jamaica, nº495, Parque Residencial Belinha Ometto no Município de Limeira – SP, onde fui recebido pela proprietária Sra. Rosangela Aparecida Rossi que me acompanhou na vistoria.

8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Consta no subitem **7.1.1.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

9 - Características de localização.

9.1- Características de localização do imóvel.

a - 9.1.1- Imóvel faz frente para a Rua Jamaica, nº495, Parque Residencial Belinha Ometto no Município de Limeira – SP em seu entorno se encontram residências populares, dista aproximadamente 8,00 Km do centro.

9.2- Melhorias públicas.

O local onde está situado o imóvel avaliando, possui uma característica de uso e ocupação residencial. Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possuem: iluminação pública, rede de telefonia, coleta de lixo e linhas de transporte.

9.3– Confrontações.

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na matrícula e contratos que já estão anexados ao processo:n°0012005-64.2023.8.26.0320 que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

10- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.



11. -DOCUMENTAÇÃO ANEXA

DADOS CADASTRAIS, MATRÍCULAS E CONTRATOS, ESTÃO JÁ ANEXADOS NO PROCESSO 0012005-64.2023.8.26.0320 QUE TRAMITA NA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

“FACHADA”.



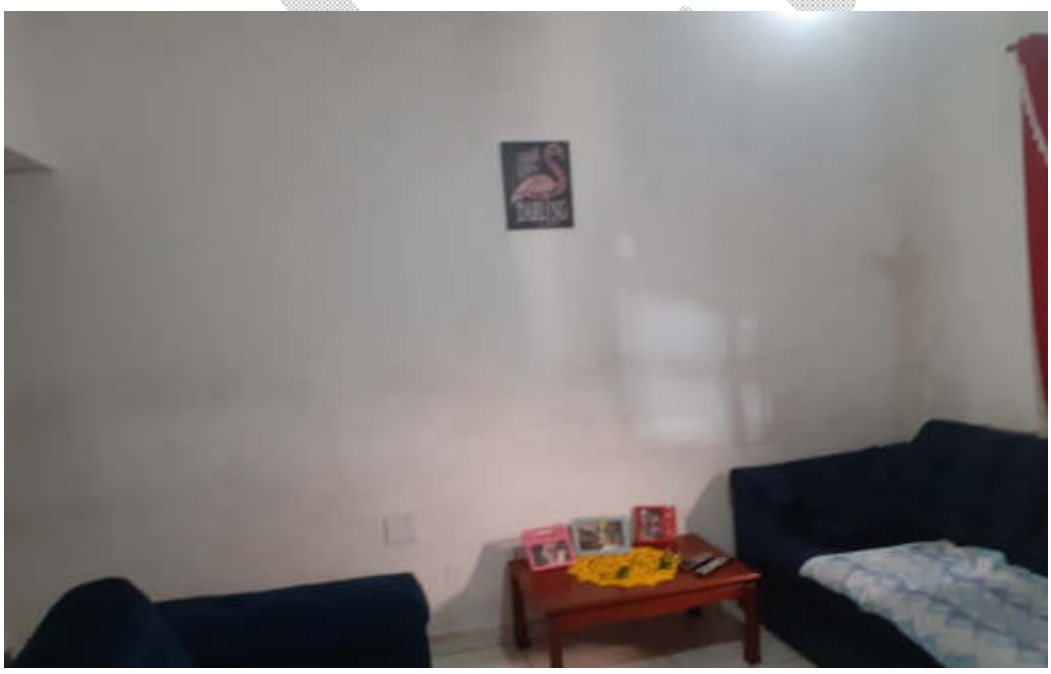
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

“SALA”.



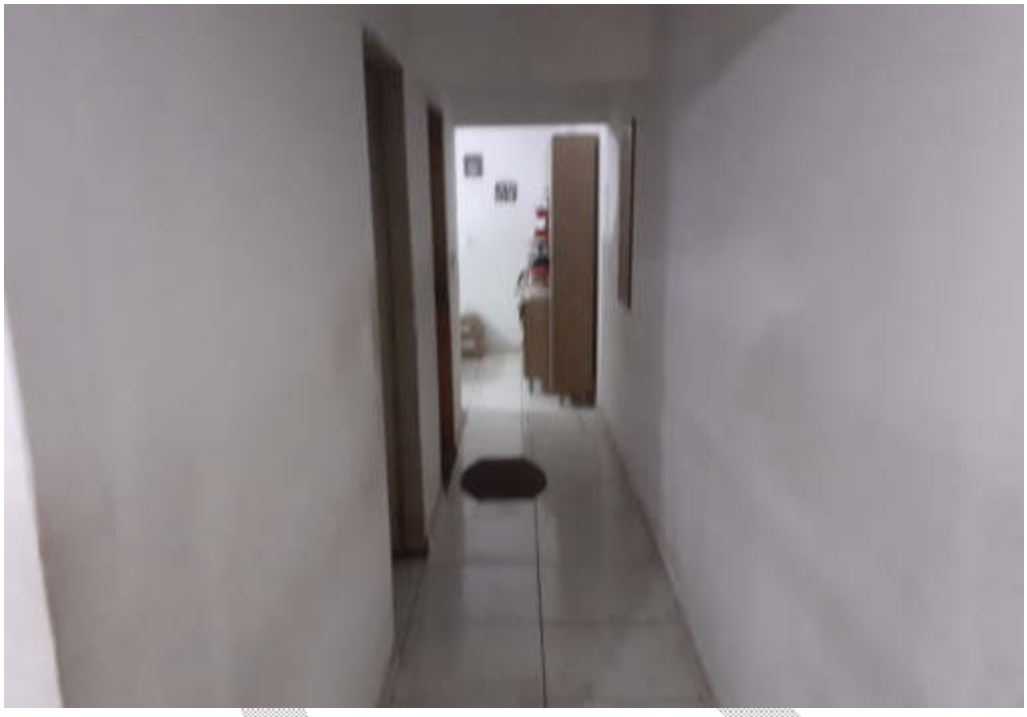


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

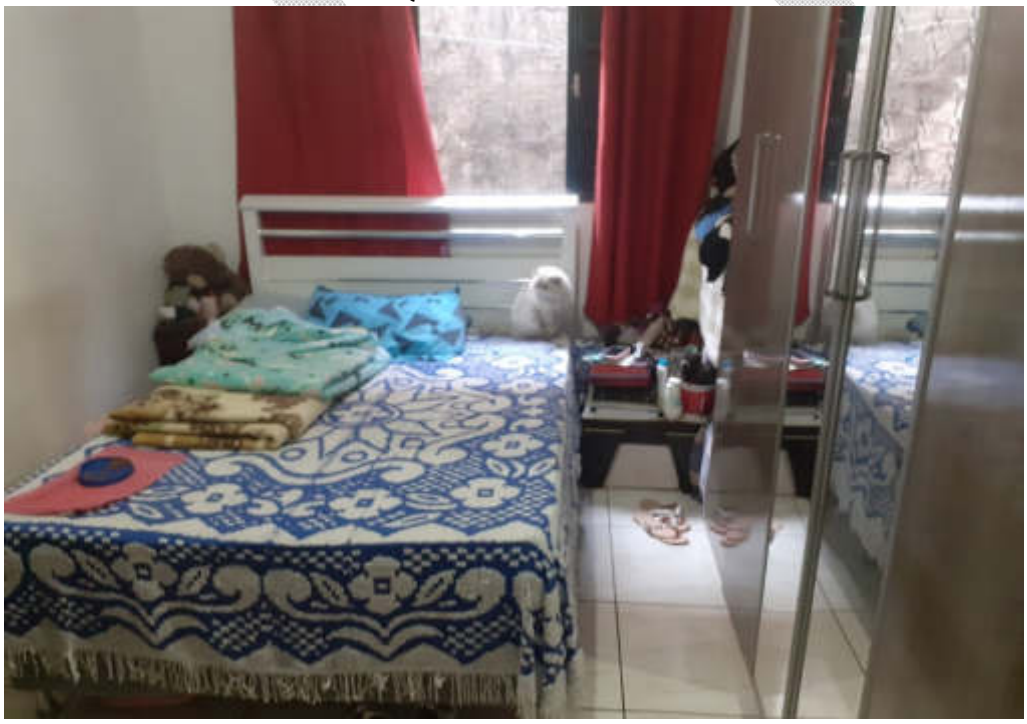
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

“CORREDOR INTERNO”.



“QUARTO 1”.

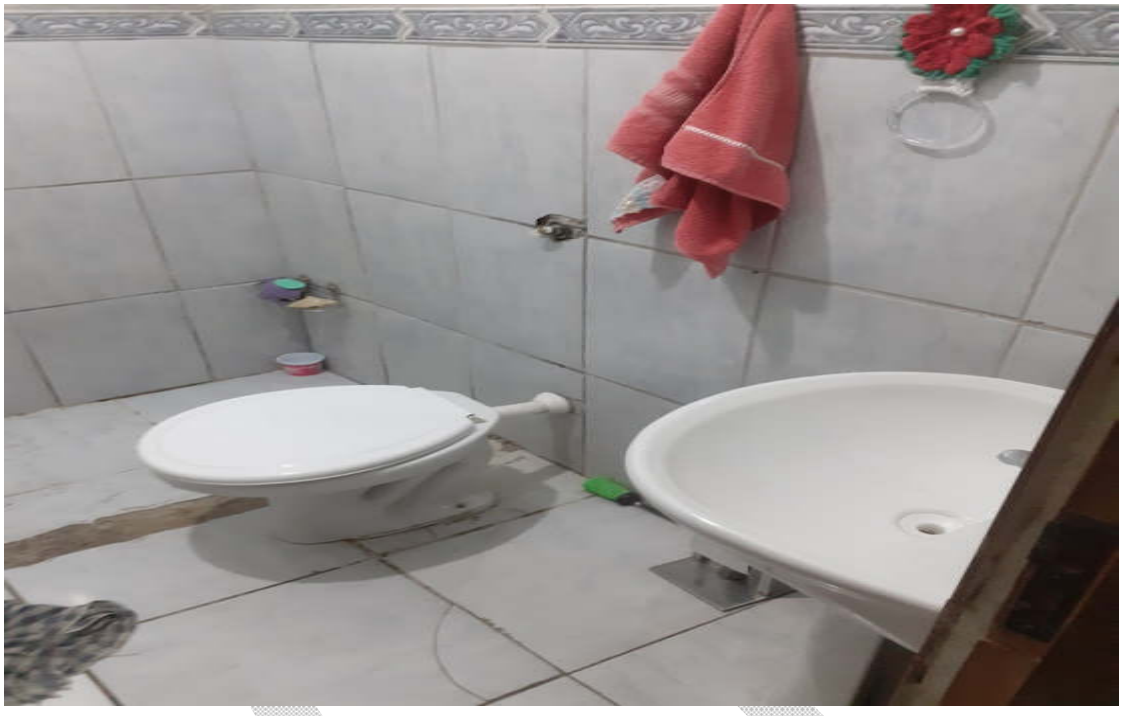


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

“BANHO”.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

“COZINHA”.



“QUARTO 2”.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

“QUARTO 3”.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

“ÁREA DE SERVIÇO”.



“CORREDOR EXTERNO”.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

“CORREDOR EXTERNO”.



“FUNDOS”.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

“GARAGEM”.



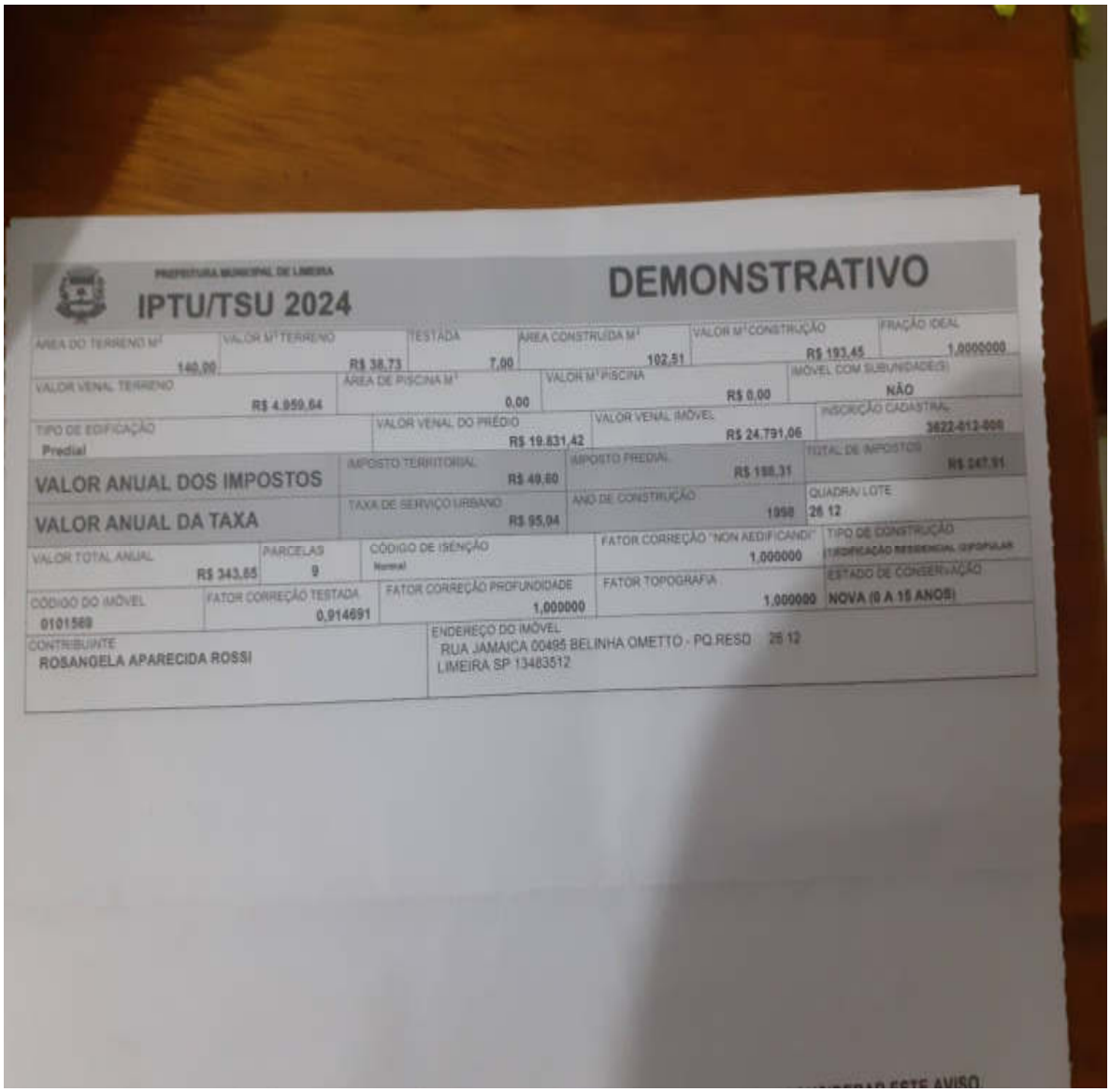


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

"CADASTRO MUNICIPAL".



PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA

IPTU/TSU 2024

DEMONSTRATIVO

ÁREA DO TERRENO M² 140,00	VALOR M² TERRENO R$ 38,73	TESTADA 7,00	ÁREA CONSTRUÍDA M² 102,51	VALOR M² CONSTRUÇÃO R$ 193,45	FRAÇÃO IDEAL 1,0000000
VALOR VENAL TERRENO R$ 4.959,64	ÁREA DE PISCINA M² 0,00	VALOR M² PISCINA R$ 0,00		IMÓVEL COM SUBUNIDADE(S) NÃO	
TIPO DE EDIFICAÇÃO Predial	VALOR VENAL DO PRÉDIO R$ 19.831,42	VALOR VENAL IMÓVEL R$ 24.791,06		INSCRIÇÃO CADASTRAL 3622-013-000	
VALOR ANUAL DOS IMPOSTOS	IMPOSTO TERRITORIAL R$ 49,60	IMPOSTO PREDIAL R$ 198,31		TOTAL DE IMPOSTOS R$ 247,91	
VALOR ANUAL DA TAXA	TAXA DE SERVIÇO URBANO R$ 95,04	ANO DE CONSTRUÇÃO 1998		QUADRA/ LOTE 26 12	
VALOR TOTAL ANUAL R$ 343,85	PARCELAS 9	CÓDIGO DE ISENÇÃO Normal	FATOR CORREÇÃO "NON AEDIFICANDI" 1,000000	TIPO DE CONSTRUÇÃO EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL (CPOPULAR	
CÓDIGO DO IMÓVEL 0101569	FATOR CORREÇÃO TESTADA 0,914691	FATOR CORREÇÃO PROFUNDIDADE 1,000000	FATOR TOPOGRAFIA 1,000000	ESTADO DE CONSERVAÇÃO NOVA (0 A 15 ANOS)	
CONTRIBUINTE ROSANGELA APARECIDA ROSSI	ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA JAMAICA 00495 BELINHA OMETTO - PQ RESD 26 12 LIMEIRA SP 13483512				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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.

13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda e ofertados por escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "**R**".

Esta identificação permitiu então a obtenção de alguns imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes aos imóveis avaliando e identificados como: "**R1", "R2", "R3", "R4", "R5", "R6", "R7, "R8".** Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

14. –IMÓVEIS REFERENCIAIS: VENDA.

- “R1” – “IMÓVEL RESIDENCIAL, BELINHA OMETTO”.



Imóvel residencial com 140,00 metros quadrados de terreno e 80,00 metros quadrados de construção, com 02 quartos, 02 banheiros, sala, copa, cozinha, garagem, valor R$ 230.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 59160.

- “R2” – “IMÓVEL RESIDENCIAL, BELINHA OMETTO”.



Imóvel residencial com 140,00 metros quadrados de terreno e 70,00 metros quadrados de construção, com 03 quartos, sendo uma suíte, 01 banheiros, sala, área de serviço, cozinha, garagem, valor R$ 235.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 55.327.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

- "R3" – "IMÓVEL RESIDENCIAL, BELINHA OMETTO".



Imóvel residencial com 210,00 metros quadrados de terreno e 88,00 metros quadrados de construção, com 03 quartos, sendo uma suíte, 02 banheiros, sala, cozinha, lavanderia, garagem, valor R$ 245.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 52854.

- "R4" – "IMÓVEL RESIDENCIAL, BELINHA OMETTO".



Imóvel residencial com 140,00 metros quadrados de terreno e 120,00 metros quadrados de construção, com 03 quartos, 02 banheiros, 02 salas, 02 cozinhas, lavanderia, garagem, valor R$ 250.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 58950.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

- "R5" – "IMÓVEL RESIDENCIAL, BELINHA OMETTO".



Imóvel residencial com 140,00 metros quadrados de terreno e 90,00 metros quadrados de construção, com 02 quartos, banheiro, sala, cozinha, lavanderia, garagem, valor R$ 260.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 55823.

- "R6" – "IMÓVEL RESIDENCIAL, BELINHA OMETTO".



Imóvel residencial com 140,00 metros quadrados de terreno e 72,00 metros quadrados de construção, com 02 quartos, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, garagem, valor R$ 280.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 33457.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

- "R7" – "IMÓVEL RESIDENCIAL, BELINHA OMETTO".



Imóvel residencial com 140,00 metros quadrados de terreno e 72,00 metros quadrados de construção, com 03 quartos, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, garagem, valor R$ 280.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 56295.

- "R8" – "IMÓVEL RESIDENCIAL, BELINHA OMETTO".



Imóvel residencial com 140,00 metros quadrados de terreno e 78,00 metros quadrados de construção, com 03 quartos, sendo uma suíte, banheiro, sala, cozinha, copa, lavanderia, garagem, valor R$ 280.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis, código 59485.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

TABELA DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO: VENDA.

	V.V.	A.T. (m²)	Custo/m²
Referencial "R1"	R$ 230.000,00	80,00	R$ 2.875,00
Referencial "R2"	R$ 235.000,00	70,00	R$ 3.357,14
Referencial "R3"	R$ 245.000,00	88,00	R$ 2.784,00
Referencial "R4"	R$ 250.000,00	120,00	R$ 2.083,00
Referencial "R5"	R$ 260.000,00	90,00	R$ 2.888,88
Referencial "R6"	R$ 280.000,00	72,00	R$ 3.888,88
Referencial "R7"	R$ 280.000,00	72,00	R$ 3.888,88
Referencial "R8"	R$ 280.000,00	78,00	R$ 3.589,74

As ofertas de preços normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de oferta) para adequá-lo ao valor de mercado uma vez que nesses casos a euforia do proprietário ou corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta. Aplica-se então um redutor de 10% aos preços ofertados.

Referencial "R1"	R$ 207.000,00	80,00	R$ 2.587,50
Referencial "R2"	R$ 211.500,00	70,00	R$ 3.021,42
Referencial "R3"	R$ 220.500,00	88,00	R$ 2.505,60
Referencial "R4"	R$ 225.000,00	120,00	R$ 1.874,70
Referencial "R5"	R$ 234.000,00	90,00	R$ 2.599,99
Referencial "R6"	R$ 252.000,00	72,00	R$ 3.499,99
Referencial "R7"	R$ 252.000,00	72,00	R$ 3.499,99
Referencial "R8"	R$ 252.000,00	78,00	R$ 3.230,76

T.G.	A.T. (M²)	Custo/m²
1.854.000,00	670,00	R$ 22.819,95
V.V.	**A.T. (M²)**	**Custo/m²**
231.750,00	83,75	R$ 2.852,49

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

a) Cálculo da Média Ponderada: VENDA.

Adotou-se 40% como fator de ponderação, eliminando-se os imóveis com valores/m² inferiores à R$ 2.281,99 (média aritmética -20%) e superiores a R$ 3.422,98 (média aritmética +20%).

Após a ponderação, restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Referencial "R1"	R$ 207.000,00	80,00	R$ 2.587,50
Referencial "R2"	R$ 211.500,00	70,00	R$ 3.021,42
Referencial "R3"	R$ 220.500,00	88,00	R$ 2.505,60
Referencial "R5"	R$ 234.000,00	90,00	R$ 2.599,99

T.G.	A.T. (M²)	C.M²
R$ 873.000,00	328,00	R$ 10.714,51

V.V.	A.T. (M²)	C.M²
R$ 218.250,00	82,00	R$ 2.678,62

V.V.	A.T.I.A.(M²)	V.T
R$ 2.678,62	102,51	**R$ 274.585,33**

IDADE	I.A.C.	F.D.=0,50%	R.F.D	CONCLUSÃO	I.A.CM
26	**26**	**13,00%**	**R$ 35.696,09**	**R$ 238.889,24**	**R$ 2.330,39**

Evoluções dos cálculos:

a) VENDA:

I.A= (Valores referenciais (R1+R2+R3+R5) x (M² I.A.) - (RFD)

4

I.A= (2.678,62) x (102,51) – 35.696,09

I.A= R$ 238.889,24 Valor de VENDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CONCLUSÃO

CONCLUIMOS as seguintes avaliações para o IMÓVEL AVALIANDO:

a) Imóvel localizado a Rua Jamaica, nº495, Parque Residencial Belinha Ometto, no Município de Limeira – SP, CEP.13.483-512, matricula 89.311, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP. **Representa nesta data para efeito de venda a importância de R$ 238.889,24 (Duzentos e trinta e oito mil e oitocentos e oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos).**

NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração a distinta situação ou seja:

- Valor de Mercado para a venda do imóvel no estado em que se encontra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 29/05/2024 às 23:44 , sob o número WLRA24701023868 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012005-64.2023.8.26.0320 e código 1floBw8a.