PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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°: 1007238-05.2019.8.26.0320 que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira

CLASSE: EXECUÇAÕ DE TITULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA / VENDA.

REQUERENTE: ROLAMAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

REQUERIDO: EVANI APARECIDA PEREIRA.

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

Imóvel localizado a Rua José Candido Silveira, nº684, Jardim dos Jequitibás, CEP. 13.482-340, no Município de Limeira – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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.04/05

6 - Abreviaturas.....pag.06

7 - Preliminares.....pag.07

8 – Vistoria.....pag.08

9 - Características da região/ melhorias e confrontações.....pag.09

10 - Localização / Vista aérea por satélite/ Planta piso térreo.....pag.10

11 – Documentação em anexo/Foto do imóvel.....pag.11/18

12 – Metodologia aplicada.....pag.19

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

14 - Imóveis referenciais.....pag.20/22

15 - Tabela de cálculo para homogeneização.....pag.23/25

16 - Conclusão.....pag.26/27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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) Casa localizada a Rua José Candido Silveira, nº684, Jardim dos Jequitibás, CEP. 13.482-340, no Município de Limeira – SP.

4 – NÚMERO DESTE PARECER - "PTAM".

"PTAM–CF 215*11/2024"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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":

a) 7.1.1– Imóvel residencial, localizado a Rua José Candido Silveira, nº684, Jardim dos Jequitibás, CEP. 13.482-340, no Município de Limeira – SP.
Se trata de um imóvel residencial, edificado sobre um lote de 200,00 metros quadrados, com 8,00 metros de frente para a Rua José Candido Silveira, com 25,00 metros de ambos os lados e 8,00 metros nos fundos, registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira, sob nº62.351.
O imóvel possui: 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro social, corredor externo descoberto, área de serviço, 01(uma) vaga descoberta na garagem, perfazendo um total de 77,48 metros quadrados de área construída.
As paredes estão sem pintura, apenas com reboco, o piso se encontra sem revestimento, não possui forro ou acabamento no teto, o imóvel está em condições de obra inacabada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

7.2 – VISTORIA.

b) a) Estive no dia 28/10/2024 as 9:30 a Rua José Candido Silveira, nº684, Jardim dos Jequitibás, CEP. 13.482-340, no Município de Limeira – SP.
Me acompanharam na vistoria ao imóvel a Dra. Giuliana de Paula Pereira, o Sr. Leandro Canton, preposto, o assistente técnico Sr. Alexandre Rogério Gaino e a Dra. Dardilene Mascarenhas Barbosa.

8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Consta no subitem **7.1.1.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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 residencial, localizado a Rua José Candido Silveira, nº684, Jardim dos Jequitibás, CEP. 13.482-340, no Município de Limeira – SP.
O imóvel está localizado em um bairro predominantemente residencial e classificado como popular. O comércio local é diversificado contando com pequenos estabelecimentos, além de escolas e unidades de saúde pública a uma distância acessível.
O imóvel está localizado a aproximadamente 7,00 Km do centro.

9.2 - Melhorias públicas

O imóvel está situado em um bairro com característica de uso predominantemente residencial, com toda infraestrutura necessária, todas as ruas do entorno são pavimentadas e possuem, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo e linhas de transporte.

9.3 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas

nos contratos que já estão anexados ao processo:

n°1007238-05.2019.8.26.0320 que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de

Limeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE
TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

11. -DOCUMENTAÇÃO ANEXA

DADOS CADASTRAIS, MATRÍCULAS E CONTRATOS, ESTÃO JÁ ANEXADOS NO PROCESSO 1007238-05.2019.8.26.0320 QUE TRAMITA NA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

“FACHADA”



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

“SALA”



“DETALHE DO PISO”



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

“COZINHA”





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



“CORREDOR”



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

“BANHEIRO”



“QUARTO”



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

“QUARTO”



“CORREDOR EXTERNO”



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



"FUNDOS"



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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".** 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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

14. –IMÓVEIS REFERENCIAIS: TERRENO.

- "R1" – "TERRENO NO JARDIM DOS JEQUITIBAS".



Terreno com 200,00 metros quadrados, valor R$.143.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis código 54.383.

- "R2" – "TERRENO NO JARDIM DOS JEQUITIBAS".



Terreno com 202,00 metros quadrados, valor R$.150.000,00, imóvel anunciado pela Roque Imóveis código 58.730.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE
TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

- “R3” – “TERRENO NO JARDIM DOS JEQUITIBAS”.



Terreno com 249,00 metros quadrados, valor R$.250.000,00, imóvel anunciado pela Viva Real código2708462668.

- “R4” – “TERRENO NO JARDIM DOS JEQUITIBAS”.



Terreno com 200,00 metros quadrados, valor R$ 265.000,00, imóvel anunciado pela Viva Real código 2488933978.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

- "R5" – "TERRENO NO JARDIM DOS JEQUITIBAS".



Terreno com200,00 metros quadrados, valor R$.235.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis código 10.945.

- "R6" – "TERRENO NO JARDIM SANTA AMALIA".



Terreno com240,00 metros quadrados, valor R$.170.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis código 12.354.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

TABELA DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO: VALOR TERRENO.

	V.V.	A.T. (m²)	Custo/m²
Referencial "R1"	R$ 143.000,00	200,00	R$ 715,00
Referencial "R2"	R$ 150.000,00	202,00	R$ 742,57
Referencial "R3"	R$ 250.000,00	249,00	R$1.004,00
Referencial "R4"	R$ 265.000,00	200,00	R$1.325,00
Referencial "R5"	R$ 235.000,00	200,00	R$1.175,00
Referencial "R6"	R$ 170.000,00	240,00	R$ 708,33

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$ 128.700,00	200,00	R$ 643,50
Referencial "R2"	R$ 135.000,00	202,00	R$ 668,31
Referencial "R3"	R$ 225.000,00	249,00	R$ 903,61
Referencial "R4"	R$ 238.500,00	200,00	R$ 1.192,50
Referencial "R5"	R$ 211.500,00	200,00	R$ 1.057,50
Referencial "R6"	R$ 153.000,00	240,00	R$ 637,50

T.G.	A.T. (M²)	Custo/m²
1.091.700,00	1.291,00	R$ 5.102,92
V.V.	**A.T. (M²)**	**Custo/m²**
181.950,00	215,16	**R$ 850,48**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

a) Cálculo da Média Ponderada: VALOR TERRENO.

Adotou-se 40% como fator de ponderação, eliminando-se os imóveis com valores/m² inferiores à R$ 680,00 (média aritmética -20%) e superiores a R$ 1.020,00 (média aritmética +20%).

Após a ponderação, restou o seguinte imóvel pesquisado:

Referencial "R3"	**R$ 225.000,00**	**249,00**	**R$ 903,61**

T.G.	**A.T. (M²)**	**C.M²**
R$ 225.000,00	249,00	R$ 903,61

V.V.	**A.T. (M²)**	**V.T.**
R$ 903,61	200,00	**R$180.722,00**

Evoluções dos cálculos:

a) VALOR VENDA TERRENO:

$$I.A = \frac{(\text{Valores referenciais (R3)} \times (M^2\ I.A.)}{1}$$

I.A= (903,61) x (200,00)

I.A= R$ 180.722,00 Valor de Venda Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO:

Utilizando o Custo Unitário Básico de Construção (CUBs) no Estado de São Paulo, calculado pelo Sinduscon/SP e pela Fundação Getúlio Vargas, temos:

(CUBs/m²) x área construída

(R$ 2.032,00/m²) x (77,48 m²) = **R$ 157.439,36 valor da construção acabada.**

Como se trata de uma obra inacabada devemos aplicar a tabela **Ross Heidecke** que aponta os percentuais de depreciação de um bem em relação ao estado em que se encontra. Neste caso o imóvel se encontra no estado de conservação **"Reparo Simples" classificação "E" que corresponde a 18,10% de depreciação.**

(Valor da construção) – (18,10%)

(R$ 157.439,36) – (18,10%) = 128.942,83 valor da construção depreciada

Valor total do imóvel:

(valor da construção depreciada) + (valor do terreno)

(R$ 128.942,83) + (180.722,00) = 309.664,83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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 José Candido Silveira, nº684, Jardim dos Jequitibás, CEP. 13.482-340, no Município de Limeira – SP. **Representa nesta data para efeito de venda a importância de R$ 309.664,83 (Trezentos e nove mil e seiscentos e sessenta e quatro reais e oitenta e três 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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL.
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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 08:50 , sob o número WLRA24702183583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código fifPG5VR.

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

PROCESSO N°: 1007238-05.2019.8.26.0320 que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira

CLASSE: EXECUÇÃODE TITULO EXTRAJUDICIAL.

ASSUNTO: COMPRA/VENDA

REQUERENTE: ROLAMAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

REQUERIDO: EVANI APARECIDA PEREIRA.

Exmo. Sr. Dr. Juiz De Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira- Estado de São Paulo**;** Carlo Ferro, Perito avaliador judicial, nomeado no processo acima citado, para avaliar o valor de venda do imóvel localizado a Rua José Candido Silveira, 684, Jardim dos Jequitibás, no Município de Limeira -SP, venho me manifestar e responder as impugnações e aos quesitos suplementares com relação ao laudo apresentado.

1- Com relação ao Parecer Técnico discordante do assistente técnico do Requerente que discorda do valor da benfeitoria apurada.

1.1 - Quanto as fissuras o nobre avaliador não indicou que o imóvel possui fissuras consideráveis sendo estas de categoria estrutural o que desvaloriza a comercialização.

No item 7.11 do laudo consta a descrição do imóvel, as paredes estão sem pintura, apenas com reboco, o piso se encontra sem revestimento, não possui forro ou acabamento no teto, o imóvel está em condições de obra inacabada.
Sendo uma obra inacabada eventuais reparos poderão serem feitos no acabamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 17:10 , sob o número WLRA25700382598
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código Q6I3XPZb.

1.2 - O nobre avaliador não indicou as custas do processo para regularização do imóvel perante a prefeitura e se o mesmo possui esta documentação.

O objetivo do laudo é avaliar o imóvel no estado em que se encontra, custas para regularizar o imóvel são despesas futuras. Quanto a documentação não me foi apresentada.

1.3 Perante aos fatos citados discordamos do índice Ross Heidecke que aponta os percentuais de depreciação ao estado em que se encontra, "Reparo Simples" classificação E, corresponde a 18,10% de depreciação.

Corrigindo o índice de depreciação temos:

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO:

Utilizando o Custo Unitário Básico de Construção (CUBs) no Estado de São Paulo, calculado pelo Sinduscon/SP e pela Fundação Getúlio Vargas, temos:

(CUBs/m²) x área construída.

(R$ 2.032,00/m²) x (77,48 m²) = R$ 157.439,36 valor da construção acabada.

Como se trata de uma obra inacabada devemos aplicar a tabela Ross Heidecke que aponta os percentuais de depreciação de um bem em relação ao estado em que se encontra. Neste caso o imóvel se encontra no estado de conservação **"Reparo Simples" classificação "E".**
Vida referencial 50 anos
Vida aparente 10 anos
Idade em porcentagem da vida referencial 20%
Coeficiente de depreciação Ross-Heidecke 0,7207
Valor da construção sem depreciação: R$ 157.439,36

Valor da construção = (157.439,36) x (0,7207) = 113.466,54 valor da construção depreciada.

2- Com relação a discordância da parte Requerida temos:

2.1 – Conforme se verifica nos autos, a avaliação realizada pelo Perito se limita a informar que o presente imóvel foi avaliado em R$ 309.664,82 (Trezentos e nove mil e seiscentos e sessenta e quatro reais e oitenta e dois centavos). Há de se destacar que a pesquisa de mercado apresentada no laudo pericial com o intuito de embasar o parecer de avaliação, trata-se apenas de lotes de terreno sem construção alguma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 17:10 , sob o número WLRA25700382598
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código Q6I3XPZb.

Por se tratar de um imóvel em **"condições de obra inacabada"** como mostram as fotos no Parecer fls. 554 / 561, não foi possível encontrar imóveis referenciais semelhantes ao avaliando, junto ao mercado imobiliário.

Para tanto seguindo a Norma ABNT – NBR.14.651, quando não se encontram imóveis semelhante, foi utilizado o "Método Evolutivo" onde encontramos separadamente o valor do terreno através do "Método Comparativo" e o valor da construção utilizando cálculos conforme consta em fl. 568.

Corrigindo o índice de depreciação em minha manifestação ao Requerente, temos à seguinte conclusão:

Valor do terreno: R$ 180.722,00
Valor da construção: R$ 113.466,54
Valor da construção + terreno: R$ 294.188,54

Atenciosamente

Carlo Ferro
Perito Avaliador Judicial
Corretor de imóveis
CRECI: 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 06/03/2025 às 17:10 , sob o número WLRA25700382598
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007238-05.2019.8.26.0320 e código Q6I3XPZb.