

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Imóvel
Endereço: Rua Gunnar Vingren, 102 – Parque Marajoara - Santo André – SP
Área Construída: 209,03m²
Área do Terreno: 125,00m²
Classificação fiscal: 25.148.046

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se em região dotada de todos os melhoramentos públicos.

Considerando sua localização, tempo de construção, área construída e de terreno, estado de conservação e, baseando-nos no preço que o mercado atual paga para imóveis com as mesmas características, situados na mesma região, nossa avaliação para a venda do referido imóvel é de R\$ 350.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

Colocamo-nos à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos.

Santo André, 02 de Março de 2017.

Colicchio

Imóveis
COLICCHIO IMÓVEIS
CRECI 47.477

2017

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Parque Marajoara, Santo André – SP,
CEP 09112-140.

27/02/2017

1. SOLICITANTE

"SRA. VANESSA PACCHIONI"

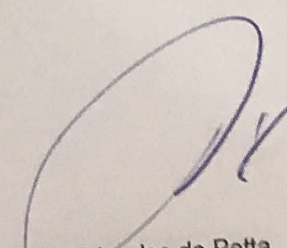


Vista do imóvel avaliando

2. LOCALIZAÇÃO

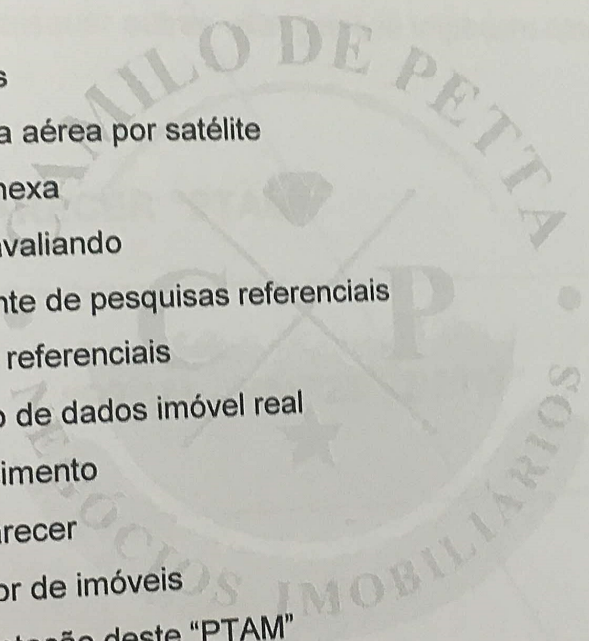
Rua Gunnar Vingren 102, Parque Marajoara, Santo André – SP, CEP 09112-140.

VALOR PARA VENDA:
R\$ 345.100,70


PTAM – RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

3. ÍNDICE

1. Solicitante	Pág.	01
2. Localização do imóvel avaliando	Pág.	01
3. Índice	Pág.	02
4. Objetivo	Pág.	03
5. Número do parecer	Pág.	03
6. Da competência / ABNT – NBR 14.653	Pág.	04
7. Abreviaturas	Pág.	05
8. Preliminares	Pág.	06
9. Descrição do imóvel	Pág.	07
10. Características da região	Pág.	08
11. Confrontações	Pág.	10
12. Melhorias públicas	Pág.	10
13. Localização / Vista aérea por satélite	Pág.	11
14. Documentação anexa	Pág.	13
15. Fotos do imóvel avaliando	Pág.	19
16. Metodologia / Fonte de pesquisas referenciais	Pág.	23
17. Fotos de imóveis referenciais	Pág.	25
18. Homogeneização de dados imóvel real	Pág.	27
19. Nota de esclarecimento	Pág.	28
20. Conclusão do parecer	Pág.	28
21. Dados do corretor de imóveis	Pág.	30
22. Carta de apresentação deste "PTAM"	Pág.	32



Página 2

4. OBJETO

Este parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do imóvel assobradado e geminado situado á Rua Gunnar Vingren 102, Parque Marajoara, Santo André – SP, CEP 09112-140, de propriedade da Sra. Olga HorsvatZarebski, portadora do RG 7.906.777 SSP-SP, imóvel esta descrito nos termos da matrícula nº44.693 do Segundo Registro de Imóveis de Santo André – SP e devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Santo André sob o nº 25.148.046.

Não foi constatado quanto a possibilidade do **IMÓVEL AVALIANDO** estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação

5. NÚMERO DO PARECER “PTAM”

“PTAM – RMP25*02/2017”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

171

6. DA COMPETÊNCIA

Art. 1º - O exercício da profissão de Corretor de Imóveis noterritório nacional é regido pelo disposto da LEI 6.530/78.

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto á comercialização e ou locação imobiliária.

Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de Maio de 1978. (DOU de 15 de Maio de 1978), assim redigido:

Atende ainda ás resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nº 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 elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica "PTAM" e regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 PARTES DA ABNT / NBR

A ABNT / NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliação 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 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

Página 4

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

172

8

7. ABREVIATURAS

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art.

Artigo.

A.T.

Área do Terreno.

A.T.C.

Área Total Construída.

A.T.T.

Área Total do Terreno.

C.M²

Custo por metro quadrado.

CNAI

Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

CRECI-SP

Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo.

D.T.C.

Depreciação por Tempo de Construção.

F.D.

Fator de Depreciação.

I.A.

Imóvel em avaliação.

I.A.C.

Idade Aparente da Construção.

IPTU

Imposto Predial, Territorial e Urbano.

M²

Metro quadrado.

M.G.

Média Geral.

NBR

Normas Brasileiras.

R

Referenciais.

R.F.D.

Resultado do Fator de Depreciação.

T.G.

Total Geral.

V.G.L.

Valor Global de Locação.

V.G.V.

Valor Global de Venda.

V.L.

Valor de Locação.

V.M.

Valor Médio.

V.V.

Valor de Venda.

Página 5

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

173

8

5. PRELIMINARES

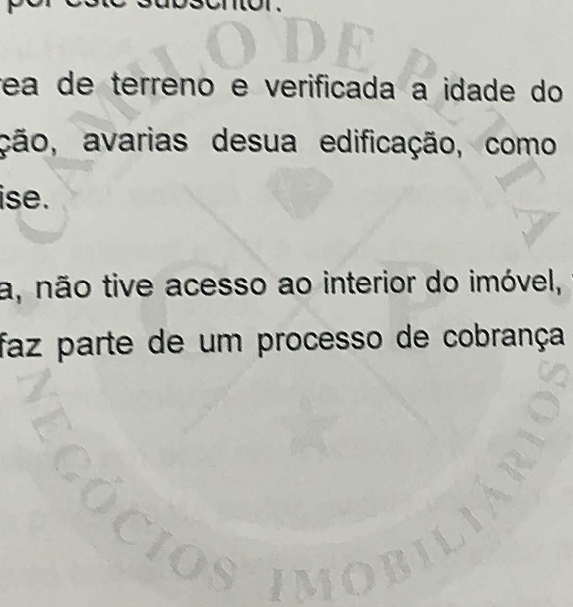
Por solicitação verbal do Sra. Vanessa Pacchioni, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valorização para efeito de "Valor Real para VENDA" do requerido imóvel.

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente registrado nos termos da matrícula nº 44.693 do Segundo Registro de Imóveis de Santo André - SP e devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Santo André sob o nº 25.148.046.

A vistoria deu-se na parte da manhã do dia 27 de Fevereiro de 2017, o imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor.

Foi conferida área de terreno e verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, avarias de sua edificação, como também conheci as redondezas para análise.

Em minha visita, não tive acesso ao interior do imóvel, visto que o mesmo se encontra ocupado e faz parte de um processo de cobrança locatícia como imóvel caucionado.



Página 6

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em visita de reconhecimento realizada conforme acima mencionado, pude verificar que o imóvel trata-se de um sobrado que apresenta uma idade aproximada de 30 (trinta) anos e seu estado de conservação requer manutenção de pintura geral no prédio e portão como também reparos no telhado, aparentando uma média de 15 (quinze) anos.

O imóvel possui 125m² (Cento e vinte e cinco metros quadrados) de terreno em topografia plano e 209m² (Duzentos e nove metros quadrados) de área construída indicada na Certidão de Valor Venal, a edificação compõe térreo mais 2 (dois) andares.

9.1 DESCRIÇÃO DETALHADA:

Térreo: Apresenta garagem coberta para 2 (dois) veículos, portão automático de ferro na cor branca com entrada social, cavalete com hidrômetro e poste de energia elétrica, telefone, internet e TV á cabo. Possui calçada com guia rebaixada em ardósia e fachada em pedra natural.

1º andar: Cor predominante mostarda, apresenta cobertura com telhas do tipo Romana, laje, porta balcão em arco em madeira, 2 (duas) arandelas brancas, toldo pequeno (apenas para proteção da porta), guarda corpo em alumínio e vidro, floreira em cimento, acabamento lateral em pedra natural. O andar não ocupa sua extensão total, apresentando uma parte descoberta tendo como referência a área da garagem.

2º andar: Cor predominante mostarda, apresenta janela em madeira e vidro do tipo colonial, cobertura com telhas do tipo Romana, O andar não ocupa sua extensão total, tendo como referência o andar inferior e a área da garagem.

Sua localização é urbana com rua asfaltada e calçada, iluminação pública, água encanada, sistema de coleta de lixo, sistema de esgoto, sistema de transporte público, rede de telefonia, rede de TV á cabo, internet entre outros.

O imóvel encontra-se há 5,2km, 13 min. do centro de Santo André e há 4,2km, 11 min. do centro de Mauá.

175

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A localização do referido imóvel é privilegiada por dispor de farto comércio como bancos, praças, padarias, restaurantes, escolas, academias, supermercados, lojas diversas, automecânicas, postos de saúde, farmácias, borracheiros, postos de gasolina, depósitos de materiais de construção e etc.



Paço Municipal

Santo André é um município brasileiro da Região do Grande ABC localizado na região metropolitana do estado de São Paulo.

Sua população estimada em 2015 era de 710.210 habitantes. Ocupa uma área de 175 km², o que resulta numa densidade demográfica de 4.030 hab/km².

É a décima quinta cidade brasileira mais desenvolvida, e a oitava cidade mais desenvolvida do Estado de São Paulo, segundo a ONU. Ela também é a quinta melhor cidade do país para criar filhos.

Página 8

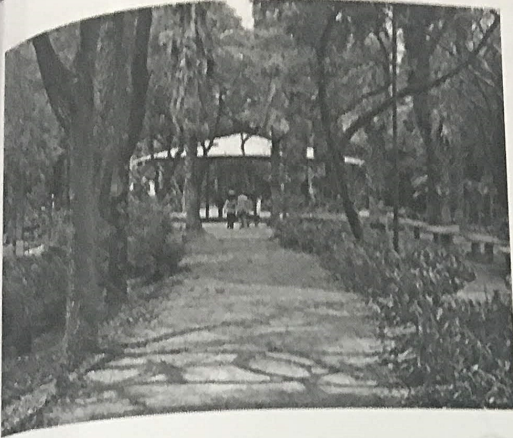
no anexo

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

176

8

Santo André possui 11 parques, com mais de 13 milhões de metros quadrados de área total, com uma grande riqueza vegetal e espalhados por diversos bairros. Eles são equipados para prática de esportes.



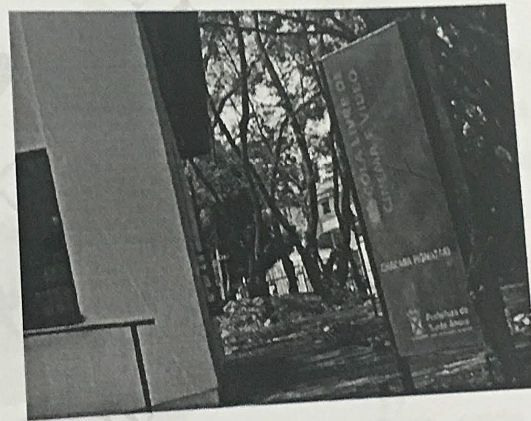
Parque Celso Daniel



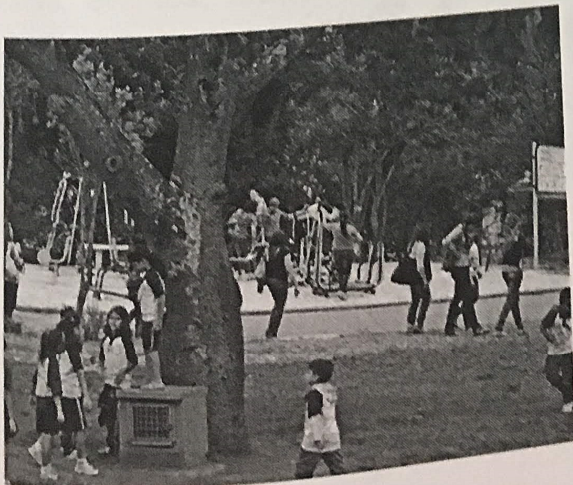
Parque Central



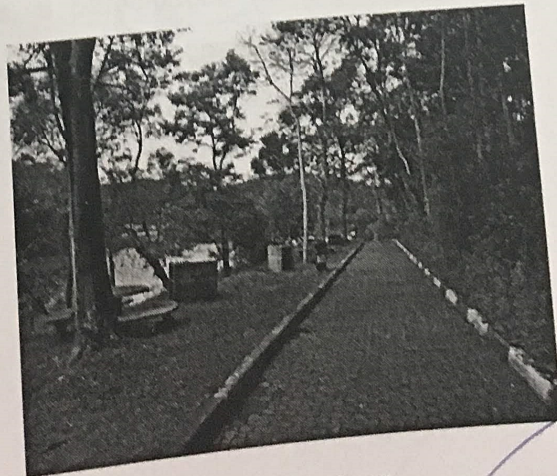
Parque Regional da Criança Palhaço Estremilique



Parque AntonioPezzoo (Chacara Pignatari)



Parque Escola



Parque Pedroso

Página9

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

processo 0031484-40.2011.0.20.0007

11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na matrícula nº 44.693 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André – SP e este faz parte integrante deste Parecer. Possíveis alterações estarão contidas nas averbações neste documento.

12. MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado do imóvel Avaliando possui uma característica de uso ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma "Zm2".

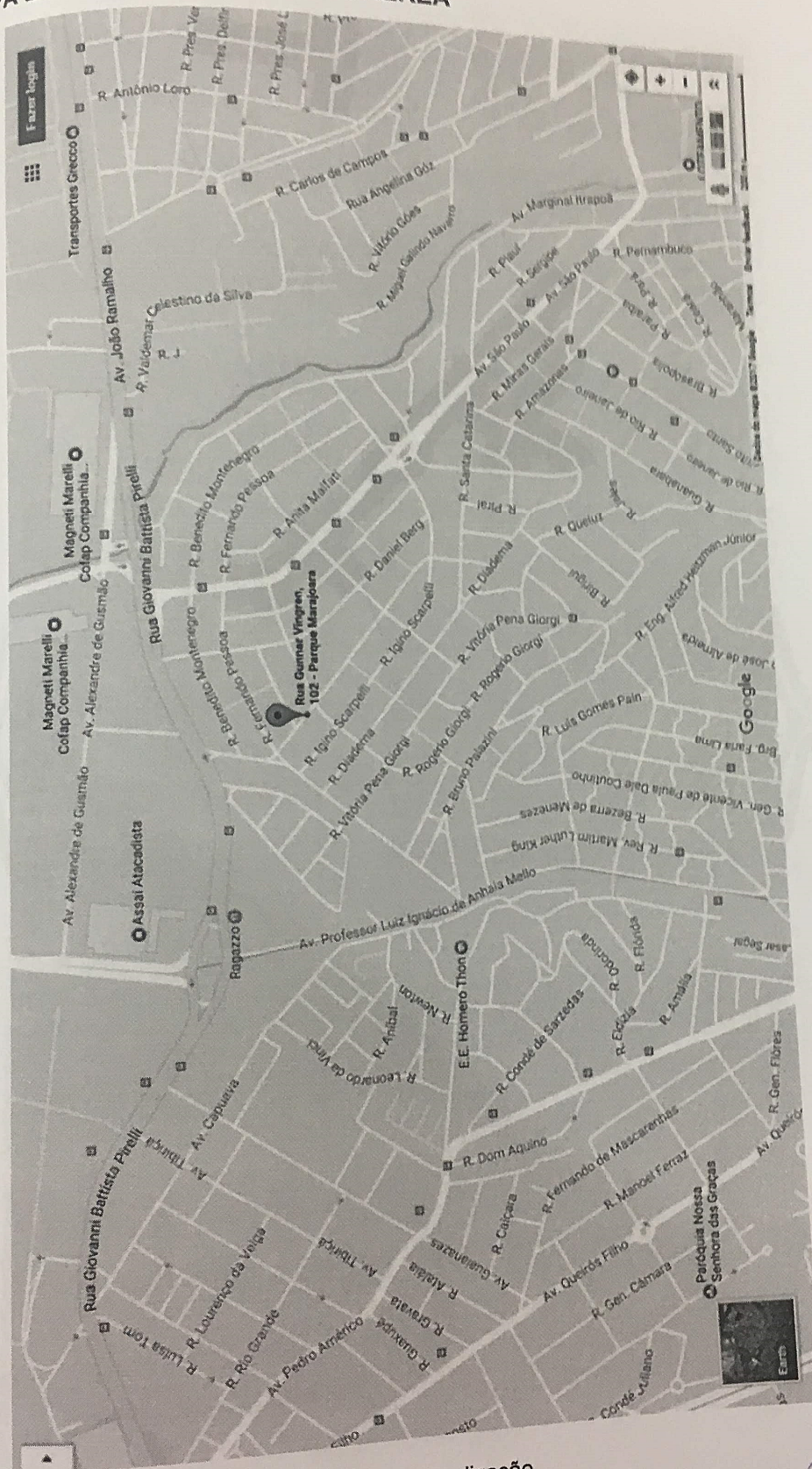
Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, agências dos correios, clínicas diversas, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos, postos de gasolina, casas lotéricas, shoppings e estação de trem e trólebus.

Como mencionado acima, a cidade dispõe de vários parques onde o departamento social e cultural do município se mantém em constante atividade com shows, eventos, teatro, feiras e encontros, a participação da população se faz presente com total infraestrutura para cultura e diversão com toda a segurança.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

178

13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Mapa de localização

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

181

8

14. DOCUMENTAÇÃO ANEXA

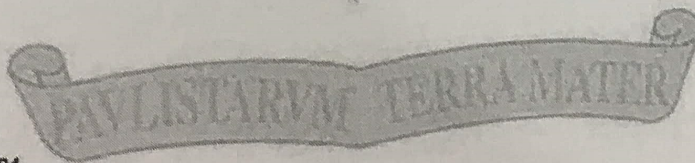
14.1 CERTIDÃO DE VALOR VENAL.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 61721212722COL16021120

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 25.148.046, DE PROPRIEDADE DE OLGA HORSVAT ZAREBSKI, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/10 DA QUADRA 30 LOTEAMENTO PQ MARAJOARA SITUADO A RUA GUNNAR VINGREN, 102 SANTO ANDRÉ 09112-140 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE FEVEREIRO DE 2017.

DADOS DO IMÓVEL			
Área do Terreno	125,00		
Área de Construção	209,03		
	FMP		MOEDA
Valor Terreno	15.681,87		58.938,74
Valor Venal Prédio	50.837,66		191.068,25
Valor Venal Prédio Total	66.519,53		250.006,99



F.M.P. EM 2017 R\$ 3,7584

Santo André, 22/02/2017

Página 13

OBSERVAÇÃO: VALORES EXPRESSOS EM *** REAIS ***.

CERTIDÃO VALIDA POR 3 MESES.

Impresso em: 22/02/2017

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

processo 0031484-40.2011.0.00.0000

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

DEPARTAMENTO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

182

MATRÍCULA nº 44.693 do Segundo Registro de Imóveis de Santo André.

ANO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 44.693 Série: 01

000.005
 2º REGISTRO DE IMÓVELS
 SANTO ANDRÉ - SP

Santo André, 30 de agosto de 1989

O terreno constituído do lote 10-B da quadra 30 do loteamento denominado Parque Naraçoara, perímetro urbano desta cidade, medindo 3,00 metros de frente, 25,00 metros do lado direito de quem da frente olha o terreno, 25,00 metros do lado direito de quem da frente olha o terreno, 25,00 metros do lado direito de quem da frente olha o terreno, 25,00 metros do lado direito de quem da frente olha o terreno, confrontando de frente com o lote (10-A), do lado esquerdo com parte do mesmo lote e com o lote 13-A, encerrando a área de 125,00m². Classificação Fiscal nº 25.148.046.-

PROPRIETÁRIA:- MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO PORTO RIBEIRO S/A, com sede em São Paulo, Capital, a Avenida Paulista, nº 352, 12º andar, inscrita no CC/ME sob nº 60.560.349/0001-00.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 23.157 deste Cartório. Instrumento registrado sob nº R.2/23.157.-

O ESCRIVENTE AUTORIZADO Lourençiana

R.1/44.693 - Data :- 30-08-1.989 -.-

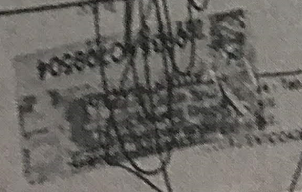
Pelo Instrumento Particular de 22 de novembro de 1.985, a proprietária, MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO PORTO RIBEIRO S/A., acima qualificada, PROMETEU VENDER o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 29,73, pagáveis na forma do título, para **ODISIO JOSÉ DO NASCIMENTO**, brasileiro, vendedor no tocante, RG. nº 8.281.071-SSP/SP, C.T.C. nº 764.633.388-34, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA LUCIA FERREIRA SOUZA DO NASCIMENTO**, brasileira, contadora, RG. nº 12.102.500-SSP/SP, C.T.C. - dependente, residentes e domiciliados à Rua Gibraltar, nº 61, nesta cidade. (Valor Venal R\$ 118,53).-

REGISTRADO POR Lourençiana
 Lourdes Maria Spínola Viana - Escr. Autª DO

R.2/44.693 - Data :- 30-08-1.989 -.-

Por Instrumento Particular de 26 de julho de 1.989, **ODISIO-JOSÉ DO NASCIMENTO** casado com **MARIA LUCIA FERREIRA SOUZA DO NASCIMENTO**, acima qualificados, CEDEU E TRANSFERIU todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob nº 01, acima, pelo preço de R\$ 1.300,00, para **CELIO PARRA GARCIA**, garçom, RG. nº 9.199.956-SSP/SP, C.T.C. nº 682.967.118/34, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA CREUSA PIRES GARCIA**, do lar, RG. nº 15.116.656-SSP/SP, C.T.C. nº 061.150.118/09, brasileira, residentes e domiciliados à Rua Gunnar Vingren, nº 23, nesta cidade. (Valor Venal R\$ 1.125,00).-

005.005 - Certidão na última página



1º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
 Santo André - SP
 Valdomiro Montes Junior
 OFICIAL
 KELLY CRISTINA MARTINS
 SUBSTITUTA

Página 14

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

183

MATRICULA: 44.693 FICHA: 01

(Valor Venal R\$ 1.125,00).-
 REGISTRADO POR Lourençiana
 Lourdes Maria Spinola Viana - Escr. Autª

Av. 3/44.693 - Data:- 04-02-1.992 .-

A proprietária, MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO PORTO RIBEIRO teve a sua razão social alterada para REFINARIA NACIONAL SAL S/A, conforme comprova cópia autenticada da Ata da assembleia Geral Extraordinária respectiva, realizada em de dezembro de 1.985, arquivada neste Cartório.

AVERBADO POR Lourençiana
 LOURDES M. S. VIANA - Escr. Autª

R. 4/44.693 - Data:- 04-02-1.992 .-

Nos termos da Escritura Pública de venda e compra, de 02 novembro de 1.991, do 4º Cartório de Notas Local, Livro 1, Fls. 041; CELIO PARRA GARCIA, garçon, RG. 9.199.958-SSP/SP e CIC. 682.967.118/54 e sua mulher MARIA CREUSA PIRES GARCIA, do lar, RG. 15.116.656-SSP/SP e CIC. 061.150.118/06, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Gunnar Vingren, nº 102, CHEDERES e TRANSFERIRAN todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra, registrado sob nº 6.022, retro, pelo preço de Cr\$ 3.000.000,00, para OLGA HORSVAT ZAREBSKI, doccomercio, RG. 7.906.777-SSP/SP e CIC. 880.329.768, casada sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 6.022, no Livro 03, deste Cartório, com CELO ZAREBSKI, vendedor, RG. 17.587.320-SSP/SP e CIC. 095.955.748/61, brasileiros, por quem é assistida, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Dom Silvério Pimenta, nº 235. (valor venal Cr\$ 4.346.771,72).

REGISTRADO POR Lourençiana
 LOURDES M. S. VIANA - Escr. Autª

R. 5/44.693 - Data:- 04-02-1.992 .-

Pela mesma Escritura Pública referida no R. 4, acima; OLGA HORSVAT ZAREBSKI, casada com MARCELO ZAREBSKI, acima qualificados, ADQUIRIU da REFINARIA NACIONAL SAL S/A, com

STO. ANDRÉ 01/11/11
 0936A0709360
 Matrícula 44.693 - FICHA 01
 Livro 03 - Fls. 041
 Registro nº 6.022
 Valor venal R\$ 4.346.771,72

Psp: 002005 - Certidão na última página

Página 15

processo 0031484-40.2011.6.20.0000 v. 1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

184

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
44.693

ficha
02

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP

Santo André, 04 de fevereiro de 1992

com sede em São Paulo, Capital, à Avenida Paulista, nº 352, 12º andar, CRC/MF nº 60.560.349/0001-00, pelo preço de Cr\$ 22.73, o imóvel objeto desta matrícula. (valor venal -- Cr\$ 4.346.771,72).

REGISTRADO POR Luizcuniana
 LOURDES M. S. VIANA - Escr. Aut. 30

AV. 6/44.693 - Data: - 03 de abril de 2002.

CAUÇÃO LOCATÍCIA

Por Instrumento Particular, datado de 22 de fevereiro de 2002, OLGA HORSVAT ZAREBSKI, brasileira, do comércio, RG. 7.906.777, CPF. 880.329.308/68, casada sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com forme pacto antenupcial registrado sob nº 6.022 - livro 3, nesta Serventia, com MARCELO ZAREBSKI, brasileiro, vendedor RG. 17.587.320, CPF. 093.953.748/61, residentes e domicilia dos nesta cidade, na Rua Gunnar Vingren, nº 102; deu em CAUÇÃO o imóvel desta matrícula, para garantia de um CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL firmado em 22 de fevereiro de 2002, entre o mesmo e DAISI BRAZ, brasileira, solteira, secretária, RG. 5.401.781, CPF. 760.256.248/87, residente e domiciliada nesta cidade, na Travessa Thaumaturgo, nº 72; pelo prazo de 30 meses, tendo como termo inicial o dia 22 de fevereiro de 2002 e seu término em 21 de agosto de 2004, cujo aluguel mensal será de R\$500,00; sendo que as demais condições constam no referido Instrumento Particular hoje microfilmado, em seu inteiro teor.

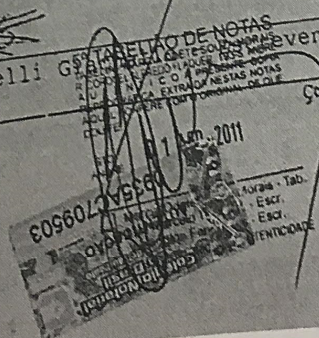
AVERBADO POR José Sales Vieira - Escr. Auna - Escr. Aut. p

AV. 7/44.693 - Data: - 23 de junho de 2008.

CANCELAMENTO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA

Fica cancelada a Caução Locatícia, averbada sob nº 6, retro, nos termos da autorização outorgada pela locadora em 18 de março de 2004, microfilmada nesta data sob nº 171.928, ficando, em consequência, o imóvel desta matrícula, totalmente liberado daquele ônus.

EXAMINADO POR Renata Carpinelli **GRANDE LÍBRIO DE NOTAS** **Evento.**
 Continua no Verso



003/005 - Certidão na última página

Página 16

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
 CRECISP 116.535F

processo 0031484-40.2011.0.00.0007

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

185

8

MATRÍCULA: 44.693 FICHA: 2 VERSO

O OFICIAL DELEGADO Valdomiro Montes Júnior

LIVRO 44

AV. 9/44.693 - Data: - 21 de outubro de 2009.

"EX-OFFÍCIO"
 Nos termos do Artigo 213, inciso I, "a", da Lei nº 6.015/73, feita a presente averbação para constar que o **Pacto Antenuptial** de **OLGA HORSVAT ZAREBSKI** e seu marido **MARCELO ZAREBSKI**, registrado no registro nº 04, retro, foi registrado sob nº 6023, no livro 03, desta Serventia, e não como constou.

O OFICIAL DELEGADO Valdomiro Montes Júnior

AV. 9/44.693 - Data: - 21 de outubro de 2009.

CAUÇÃO LOCATÍCIA
 Por Instrumento Particular de Locação datado de 20 de fevereiro de 2009, é feita a presente averbação para constar que proprietários **OLGA HORSVAT ZAREBSKI**, brasileira, decoradora, inscrita no CPF nº 7.906.777-SSP/SP, CPF. 880.329.308-68, e seu marido **MARCELO ZAREBSKI**, brasileiro, decorador, RG. 17.587.320SSP/SP, RG. 093.953.748-61, casados no regime da separação total de bens, sob a vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenuptial registrado sob nº 6023, no livro 3, desta Serventia, residentes e domiciliados na Rua Gunnar Vingren nº 102, Parque Maria II, nesta cidade; **CAUCIONARAM** em conformidade com o parágrafo do artigo 38 da Lei 8.245/91, o imóvel desta matrícula, com garantia dos alugueres e respectivos encargos da Locação, figuram como locadora **CLAUDIA SANDRA DE LIMA AUGUSTO**, brasileira, casada, secretária, RG. 6.130.532-SSP/SP, RG. 918.943.108-10, residente e domiciliada na Rua Venezuela nº 121, Vila Assunção, nesta cidade; e como locatária **OLGA HORSVAT ZAREBSKI**, brasileira, solteira, maior, estudante, inscrita no CPF nº 37.519.878-7-SSP/SP, CPF. 369.915.908-60; referente ao imóvel não residencial (Prédio Comercial), situado na Rua Dr. Edson Monteiro nºs 164, salas 01 e 02 e 168-terceira e quarta na

Pag. 004/004 - Certidão na última página

093560709502

1101 AGO. 2011

Odete Souza Moraes - T.º
 Roque Mendes de Petta - Escr.
 OBRIGATORIO SELO AUTENTICIDADE

Página 17

processo 0031484-40.2011.9.24.0000

... AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

186

8

LIVRO N.º 1 - REGISTRO GERAL

44.693 3

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP

Santo André, 21 de outubro de 2009

Fica Antônio Bastos, Jardim Bela Vista, nesta cidade; pelo prazo de 36 meses, no valor mensal de R\$3.800,00, sendo que as demais cláusulas e condições, constam do Instrumento Particular, hoje microfilmado sob n.º 183.852.

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior fp

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO - VALDOMIRO MONTES JÚNIOR - OFICIAL
PEDIDO Nº 0053416 - DATA DO PEDIDO: 22/10/2009
CERTIFICA, nos termos do artigo 19 da Lei 010/73, que a presente cópia reproduzida integral da matrícula contém todas as referências relativas ao domínio, alienação, ônus real e citações de ações feitas ou passivas repressivas, acerca do imóvel correspondente, demonstrado da Presença Ocupacional (matrícula) desta Comarca em 28/02/1975, até a presente data (Santo André, 21 de outubro de 2009). Ev. Kelly Cristina Martins, Escrevente Auxiliar, subcreta

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE TRINTAINOIS (33) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (sem 12 letra "D" do parágrafo 2º/2009 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça (esta prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais))

Fica V. Sa. notificado da obrigatoriedade de comparecer na Prefeitura Municipal, a contar da data acima e no prazo máximo de 30 dias, para atualizar os dados do imóvel no Cadastro Fiscal Imobiliário, sob pena de multa no valor de 04 FMP - Artigo 109, parágrafo 1º e 59 da Lei Municipal 3.999/72

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL
KELLY CRISTINA MARTINS
ESCREVENTE AUX. AUTORIZADO

5º TABELIÃO DE
TABELA MERCADOLÓGICA DE
IMÓVEIS PARA VENDA
N.º 01 186
PROGRAMA EXTERN
A QUAL CONFERE COM O
DOLFE

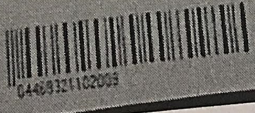
0985AC708501

01 AGO

Marcelo Odete S...
Lucas Marcelo T...
Valdomiro Montes J...
R. 72 - OBRIGATORIO RELAUTARIDADE

Bastos

Código de controle da certidão:
Pedido Nº 53416



Página 18

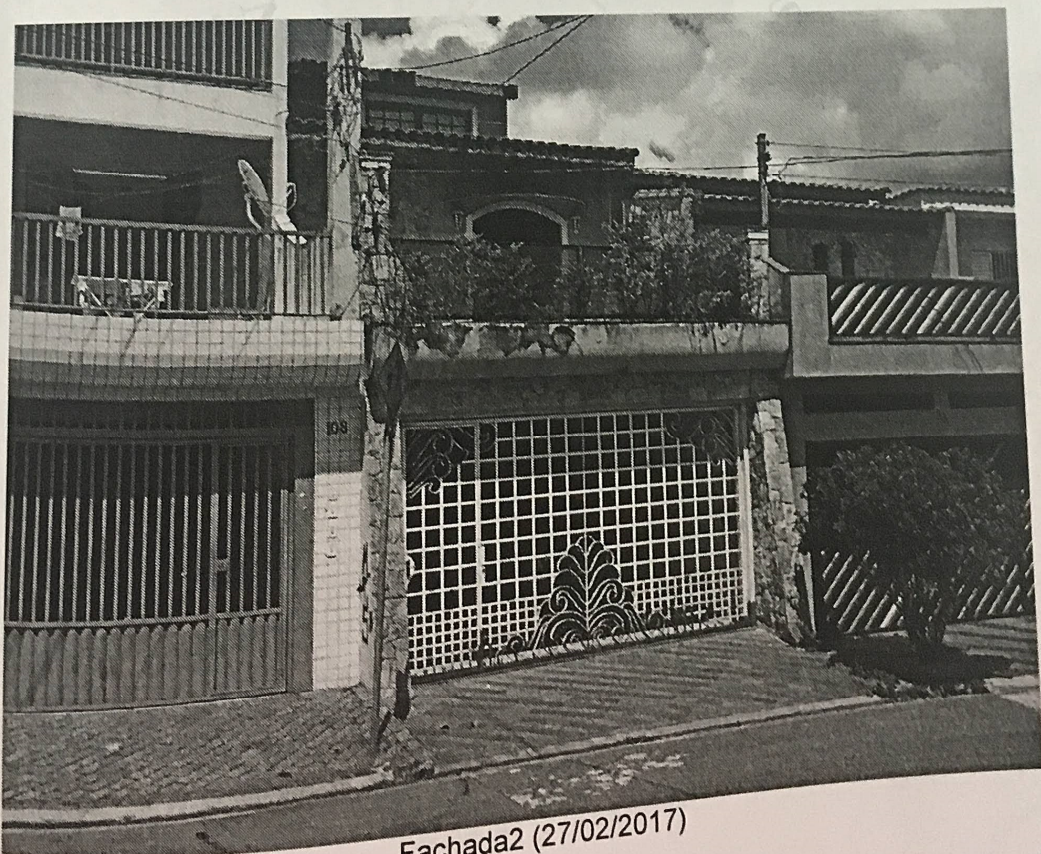
PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

187

15. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)



Fachada1 (27/02/2017)



Fachada2 (27/02/2017)

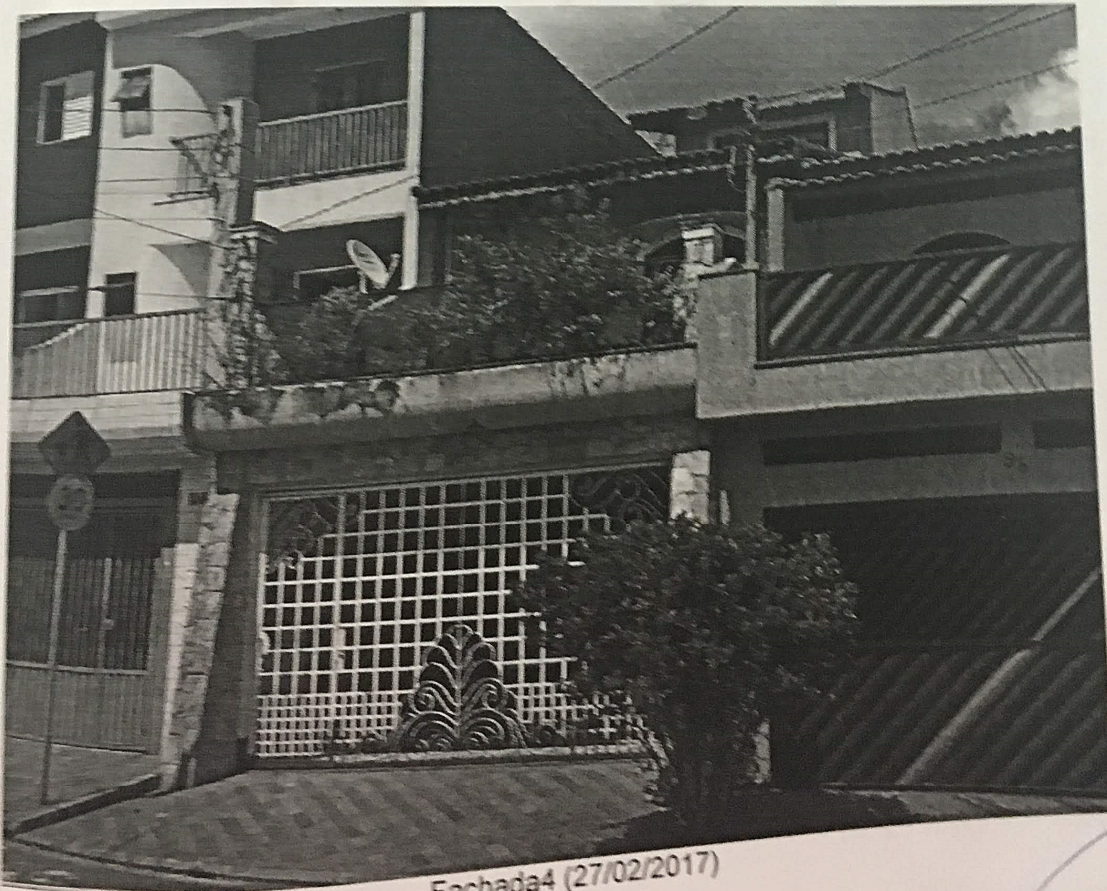
Processo 0031484-40.2011.8.20.0007 e v. vvvvvv

188

8



Fachada3 (27/02/2017)



Fachada4 (27/02/2017)

Página20

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Pétta
CRECISP 116.535F

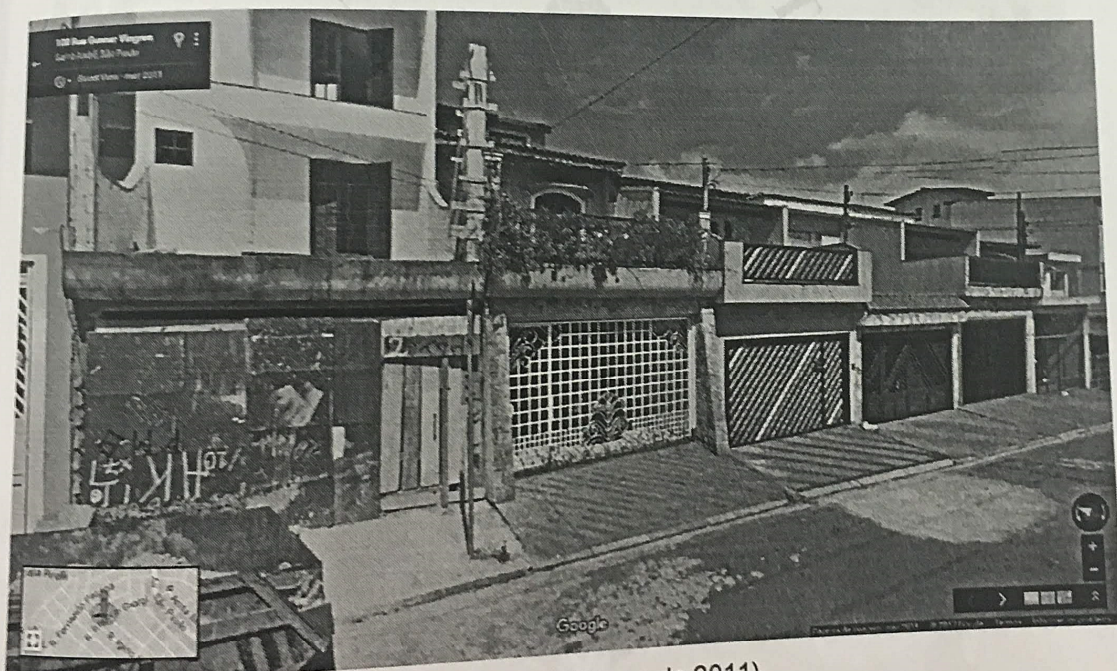
processo 0031484-40.2011.6.20.vv007 u vvvvv

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

199



Google Maps (Março de 2011)



Google Maps (Março de 2011)

Página 21

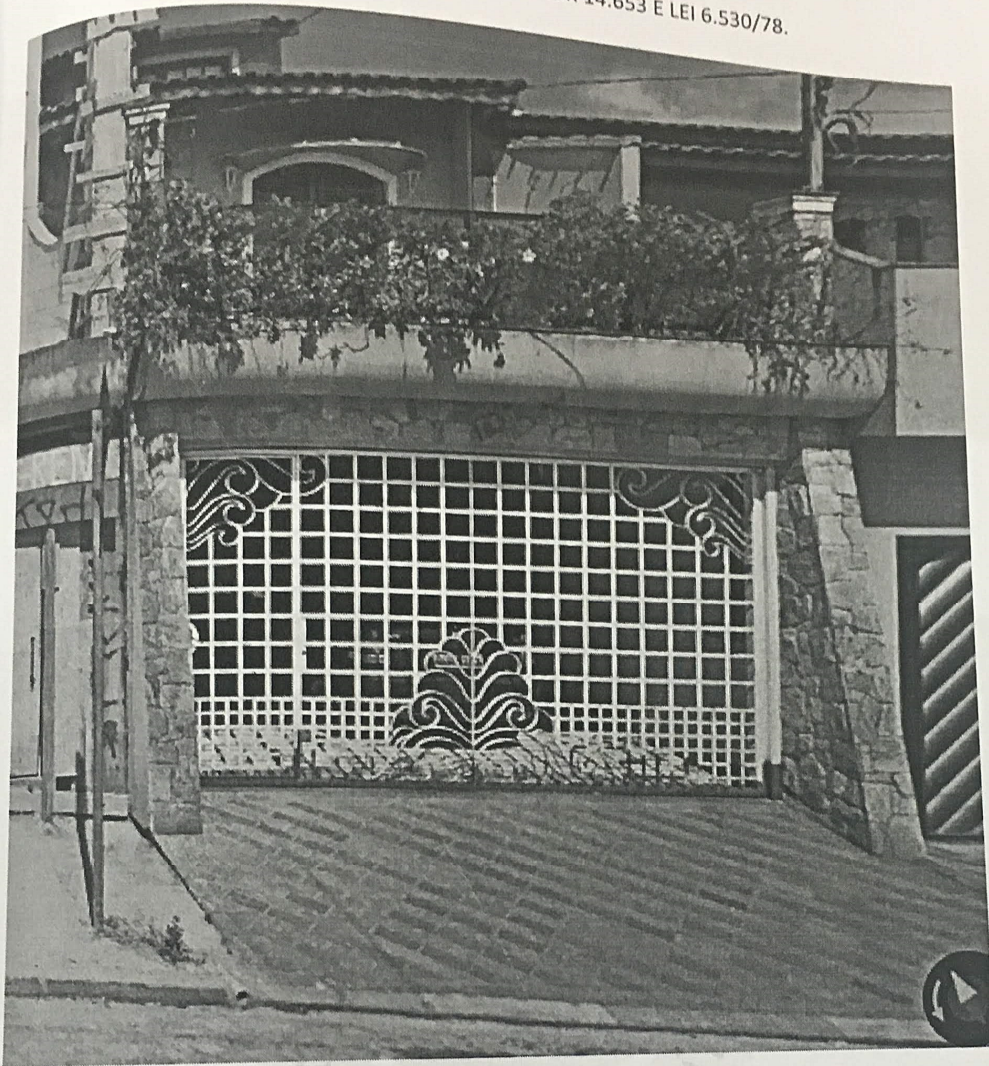
PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

processo 0031484-40.2011.0.40.0000

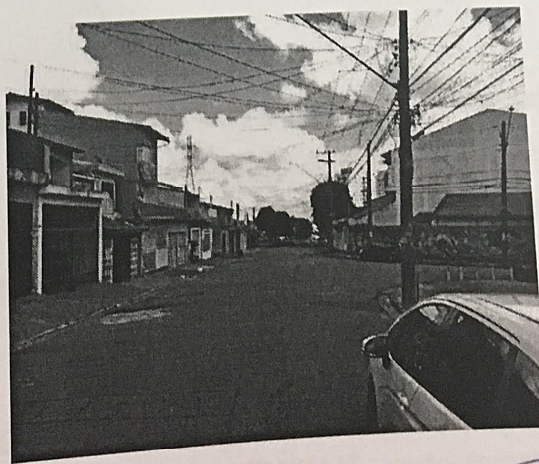
no utilizada

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

190



Google Maps (Março de 2011)



Vista da rua

Página 22

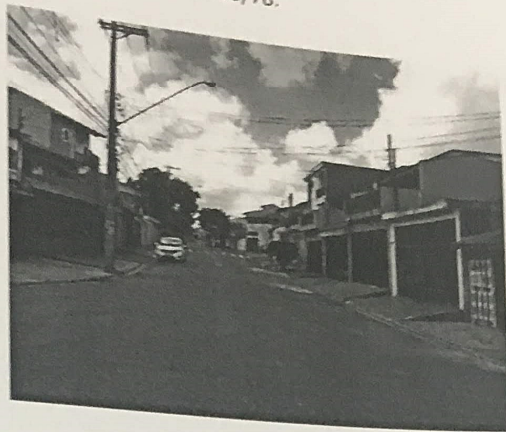
PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Fetta
CRECISP 116.535F

processo 0031484-40.2011.0.62.0007 v v v v v

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

191

8



Vista da rua



Vista da rua

16. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" para um imóvel no estado em que se encontra, o método aplicado para elaboração deste, é o "**MÉTODO COMPARATIVO**", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando (IA).

Obedecendo as normas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, optei ainda por encontrar a MÉDIA, entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando

Página 23

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Pelta
CRECISP 116.535F

processo 0031484-40.2011.0.20.0007

não utilizada

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

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

192

que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicandoá seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final serão dois valores distintos para condições de análises distintas (venda e locação).

16.1 FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS.

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram á venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região, identificados em cada foto dos referenciais (R)

Esta identificação permitiu então, a obtenção de vários imóveis, dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e são identificados como "R1, R2 e R3".

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.

Página 24

no alugada

193

8

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

17. IMÓVEIS REFERENCIAIS (R)



R1 - 150m², R\$ 320.000,00, Tropical Imóveis - tel. 4978-0480 (cód. 533)



R2 - 173m², R\$ 350.000,00, Compre Direto Imóveis - tel. 2744-7700 (cód. 1451)

Página 25

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECI&P 116.535F

processo 0031484-40.2011.0.20.0001

194

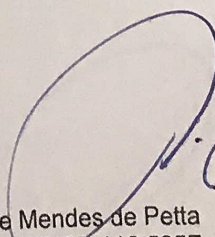
8



R3 -150m², R\$ 350.000,00, Pantera Imóveis - tel. 2884-6500 (cód. 24140)

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Página 26


PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

0031484-40.2011.0.40.0000

PARCELO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

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

195

18. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

MATRIZ DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO
 EM AVALIAÇÕES (PTAM)

IA	ATT / m ²	ATC m ²
	125	209

REFERENCIA "1"

	ATT	ATC	
	m ²	m ²	
Valor R\$			Custo R\$ por m ²
R\$ 320.000,00		150	R\$ 2.133,33
R\$ 96.000,00	125		R\$ 768,00

REFERENCIA "2"

	ATT	ATC	
	m ²	m ²	
Valor R\$			Custo R\$ por m ²
R\$ 350.000,00		173	R\$ 2.023,12
R\$ 105.000,00	125		R\$ 840,00

REFERENCIA "3"

	ATT	ATC	
	m ²	m ²	
Valor R\$			Custo R\$ por m ²
R\$ 350.000,00		150	R\$ 2.333,33
R\$ 105.000,00	144		R\$ 729,17

R₁

V.V	A.T.C	C.M ²
R\$ 224.000,00	150	R\$ 1.493,33
V.V	A.T.T	C.M ²
R\$ 96.000,00	125	R\$ 768,00

R₂

V.V	A.T.C	C.M ²
R\$ 245.000,00	173	R\$ 1.416,18
V.V	A.T.T	C.M ²
R\$ 105.000,00	125	R\$ 840,00

R₃

V.V	A.T.C	C.M ²
R\$ 245.000,00	150	R\$ 1.633,33
V.V	A.T.T	C.M ²
R\$ 105.000,00	144	R\$ 729,17

TG

V.V	A.T.C	V.V
R\$ 714.000,00	473	R\$ 4.542,85
V.V	A.T.T	V.V
R\$ 214.200,00	394	R\$ 2.337,17

Página 27

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
 CRECISP 116.535F

processo 0031484-40.2011.040.0001

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

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

196

	V.V.	A.T.C.	V.V.
	R\$ 238.000,00	157,66667	R\$ 1.509,51
MG	V.V.	A.T.T.	V.V.
	R\$ 71.400,00	131,33333	R\$ 543,65

C.M²	A.T.C.	MG
R\$ 1.509,51	209	R\$ 315.488,37
C.M²	A.T.T.	MG
R\$ 543,65	125	R\$ 67.956,85
TOTAL		R\$ 383.445,22

IDADE	I.A.C	F.D = 0,5%	R.F.D	CONCLUSÃO	IA CM²
30	20	10,0%	R\$ 38.344,52	R\$ 345.100,70	R\$ 1.651,20

18.1 EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

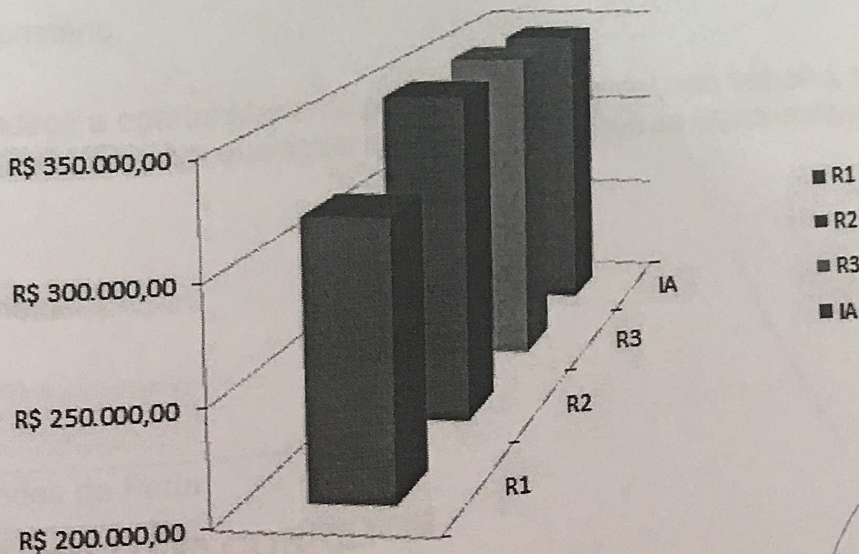
HOMOGENEIZAÇÃO:

VENDA I.A. = (valores referenciais R1, R2 e R3) x (m² I.A.)

1 (valor de DPC) 3

LOCAÇÃO I.A. = V.L. = (T.G. * V.M.)

18.2 GRÁFICO DEMONSTRATIVO



Página 28

19. NOTA

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

processo 0031484-40,2011.0.24.0001.0.0000

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

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

O imóvel objeto deste parecer técnico, foi avaliado levando-se em consideração apenas para a **VENDA** do imóvel no estado em que se encontra.

20. CONCLUSÃO

Em visita realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos;

Não foi constatado quando a possibilidade do IMÓVEL AVALIANDO estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, concluo que:

Para **VENDA** do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 345.100,70** (Trezentos e quarenta e cinco mil, cem reais e setenta centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% (cinco por cento) nos valores acima expressos (-5% á +5%), diante dos interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

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

Atenciosamente

Roque Mendes de Petta

CRECI 116.535 F

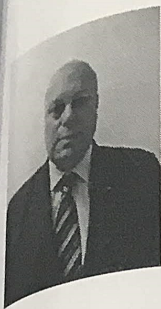
21. CURRÍCULO DO CORRETOR

PTAM - RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

5. Milhada

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

198



Perfil LinkedIn

Brasileiro, casado, 46anos

R. Arouche 22, Jardim do Estádio, Santo André, São Paulo – CEP 09172-270
Cel. 11 96133-8297

21.1 HABILIDADES PROFISSIONAIS

A Lei 6.530/78, art. 3º nos informa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Experiência na área imobiliária como corretor de imóveis desde 2011, atuando na comercialização e avaliação de imóveis residenciais e comerciais, prontose em lançamento nas mais diversas localidades de São Paulo, grande ABCDMR, litoral e interior.

21.2 FORMAÇÃO ACADÊMICA

Cursando superior em Gestão Imobiliária na Universidade Anhembi Morumbi.

21.3 CURSOS EXTRA-CURRICULARES

Avaliação de Imóveis – Prof. Antonio B. L. da Silva de Souza (CRECI).

Perícia Imobiliária – (CRECI)

TTI – Técnico em Transações Imobiliárias (INED).

Matemática Financeira - Quintiliano C. Magalhães (CRECI).

Documentista Imobiliário - Dra. Maria Regina Bunello (CRECI).

Relações Humanas - Prof. Andersom Bontorim (CRECI).

PTAM – RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

199

- Legislação Imobiliária - Dr. Rodrigo de Maio (CRECI).
- Financiamento Imobiliário - Dr. Mauro Antonio Rocha (CRECI).
- PNL - Programação Neuro Linguística - Dr. Valdemir A. Ribeiro (CRECI).
- Neurobranding - Dr. Sandra Regina Inácio (CRECI).
- Fisiognomia - Dr. Sandra Regina Inácio (CRECI).
- Psicologia de Vendas - Dr. Valdemir A. Ribeiro (CRECI).
- Redes Sociais - José Ricardo Noronha.
- Sistema Financeiro da Habitação - Dr. Elaine Branco Soares (CRECI).
- Consórcio Imobiliário - Dr. Wagner Artuzo (CRECI).
- Lucro Imobiliário - Dr Leonardo Jacob Bertti (CRECI).
- Proposta Comercial - Dra. Rosangela Martinelli (CRECI).

21.4 ATIVIDADES COMPLEMENTARES

Relator na CEFISP do CRECI-SP (sub-delegacia de Santo André).

- *CEFISP – Comissão de Ética e Fiscalização de Profissionais.
- *CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

21.5 REFERÊNCIAS PESSOAIS

Dr. Vicente Castello Neto
Advogado
Tel. 11 4177-1020

Dr. Daniel Souza
Advogado
Cel. 11 97168-8062

Página31

PTAM – RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

processo 0031484-40.2011.0.20.0001

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

200

Santo André, 27 de Fevereiro de 2017.

Ao Sra.

Vanessa Pacchioni.

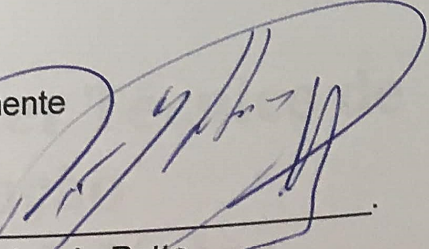
Ref.: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA do imóvel
localizado á Rua Gunnar Vingren 102, Parque Marajoara, Santo André – SP, CEP
09112-140.

Venho por meio deste PTAM, com base nas Resoluções e Atos normativos do
COFECI bem como os preceitos da ABNT – NBR 14653, apresentar a V. Sª o
resultado da avaliação do imóvel acima referenciado.

O presente PTAM foi elaborado com as informações disponíveis no momento
da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da
região, sendo que seu conteúdo será valido somente por um período limitado de
tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do
imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer
Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade do Perito Avaliador,
inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, mantido pelo
COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo CRECI 2ª Região- São
Paulo.

Atenciosamente



Roque Mendes de Petta.

CRECI 116.535 F.

Página 32

Recebi em ____/____/____.

NOME/ RG.

PTAM – RMP 25*02/2017 Roque Mendes de Petta
CRECISP 116.535F

processo 0031484-40.2011.0.40.0000

201

8

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

CRS 19*02/2017

Solicitante: Sra. Vanessa Pacchioni
Imóvel avaliando: Rua Gunnar Vingren 102, Parque
Marajoara, Santo André – SP, CEP 09112-140

Clóvis Ruis Silva
24/02/2017

processo 00371484-40.2017.1.0.20.0000

1. SOLICITANTE

Por solicitação da Sra. Vanessa Pacchioni, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valorização para efeito de "VENDA" do imóvel informado.

2. IMÓVEL AVALIANDO

Propriedade da Sra. Olga Horsvat Zarebski, RG 7.906.777 SSP-SP, matrícula nº 44.693 do Segundo Registro de Imóveis de Santo André – SP e cadastrado na Prefeitura de Santo André sob o nº 25.148.046.

O imóvel é um sobrado (térreo + 2 andares) geminado, com 125m² de terreno e 209m² de área construída (conforme Certidão de Valor Venal) e situado á Rua Gunnar Vingren 102, Parque Marajoara, Santo André – SP, CEP 09112-140.

O térreo apresenta garagem para 2 (dois) veículos, portão automático com entrada social, fachada em pedra, calçada com guia rebaixada, hidrômetro e poste de energia elétrica, telefone e TV á cabo.

O 1º andar apresenta cobertura em telhas Romanas, laje, porta balcão em madeira, toldo, guarda corpo em alumínio e vidro e floreira em cimento.

O 2º andar é coberto com telha Romana, apresenta vitraux em madeira e vidro.

Sua localização é urbana, todas as ruas da vizinhança são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de água, esgoto, coleta de lixo orgânico e reciclável, linhas de ônibus, escolas e comércio diversificado.

Foi verificada sua idade e estado de conservação como também a sua localização, tais dados servem como referência na pesquisa de imóveis semelhantes para exatidão deste parecer.

Página 1

Clóvis Ruis Silva
CRECISP 123.463-F

3. NÚMERO DO PARECER "PTAM"

"PTAM – CRS 19*02/2017"

4. DA COMPETÊNCIA

Art. 1º - O exercício da profissão de Corretor de Imóveis no território nacional é regido pelo disposto da LEI 6.530/78.

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto á comercialização e ou locação imobiliária.

Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de Maio de 1978. (DOU de 15 de Maio de 1978), assim redigido:

Atende ainda ás resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nº 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 elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica "PTAM" e regulamentam a sua forma de elaboração.

Pelo fato de estar sendo efetuado um "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" para um imóvel no estado em que se encontra, o método aplicado para elaboração deste, é o "MÉTODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando (IA).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% (cinco por cento) nos

Página 2

Clóvis Ruis Silva
CRECISP 123.463-F

valores aqui expressos (-5% á +5%), diante dos interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

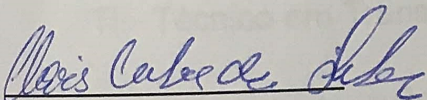
5. CONCLUSÃO

De acordo com a pesquisa elaborada junto às imobiliárias localizadas na região do imóvel avaliando, foi possível estabelecer um valor comparativo coerente á idade do imóvel, estado de conservação e localização.

Concluo que o imóvel em questão tem seu valor de venda de **R\$ 358.000,00 (Trezentos e cinquenta e oito mil reais)**.

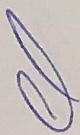
Na certeza de sua exatidão e não tendo mais o que mencionar neste parecer, finalizo agradecendo a oportunidade e me colocando á disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente



Clóvis Ruis Silva

CRECI 123.463-F



Página 3

Clóvis Ruis Silva
CRECISP 123.463-F