

360
4

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

1 - SOLICITANTE

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA - ESTADO DE SÃO PAULO.

ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

PROCESSO Nº: 0016682-36.2006.8.26.0320 que tramita na 2ª Vara Cível da Comarca de Limeira

REQUERENTE: BANCO SANTANDER S/A.

REQUERIDO: COMERCIAL PUROGÁZ LTDA.

ENDEREÇO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

- a) Imóvel localizado na Rua Major Francisco Barcellos, 226, Jardim Gloria, no município de Limeira - SP, com matrícula nº3.414 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº1297019000.



PTAM - CF - 132* 06/2018

CARLOMAGNO - CRECISP: 113.858 CNAI: 11.429

320 FLHA.10.00025109-6 100610 0749 508

363
9/8

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

2. Índice

1 - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag.01
2 - Índice.....	pag.02
3 - Objetivo.....	pag.03
4 - Número do Parecer.....	pag.03
5 - Da competência	pag.04
6 - Abreviaturas.....	pag.05
7 - Preliminares.....	pag.06
8 - Vistoria/Descrição do Imóvel.....	pag.07
9 - Características da Região/ melhorias e confrontações.....	pag.08
10 - Localização / Vista aérea por satélite.....	pag.09/10
11 - Documentação em anexo/Foto do imóvel.....	pag.11/13
12 - Metodologia aplicada.....	pag.14
13 - Fonte de pesquisas referenciais.....	pag.15
14 - Imóveis referenciais.....	pag.16/20
15 - Tabela de cálculo para homogeneização.....	pag.21/22
16 - Homogeneizações dos dados.....	pag.33/37
17 - Nota.....	pag.23
18 - Conclusão.....	pag.24/25

362
CF

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

3- OBJETIVO

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

- a) Imóvel localizado na Rua Major Francisco Barcellos, 226, Jardim Gloria, no município de Limeira – SP, com matrícula nº3.414 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1297019000.

4 – NUMERO DESTE PARECER - " PTAM "

"PTAM – CF 132 * 06/2018"

363
9/8

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

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 com o 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.ºs 957, 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.

364
AF

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

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

365
CA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

7 - PRELIMINARES

7.1 - Por solicitação do Exmo. "Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Limeira-SP, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor Real Mercadológico de Venda" do referido Imóvel":

7.1.1 - Imóvel localizado na Rua Major Francisco Barcellos, 226, Jardim Gloria, no município de Limeira - SP, com matrícula nº3.414 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº1297019000.

Consiste em um lote de terreno de frente para a Rua Major Francisco Barcellos, sob nº226, com testada frente de 10 metros por 25 metros de fundo médio cada lado e testada fundo de 10 metros, perfazendo uma área total de 250 m².

Em toda sua testada frente, se encontra edificado um muro com duas janelas sem qualquer tipo de porta ou portão de acesso, o acesso ao imóvel é possível somente pela Av. Mal. Artur da Costa e Silva nº799 onde pude constatar a edificação de um galpão coberto e parte ideal de um escritório, perfazendo um total aproximado de 200 m² de construção, o imóvel está aparentemente em estado de abandono.

366
GA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

7.2 - VISTORIA

Estive no local, na "Rua Major Francisco Barcellos, nº226" no dia 13/06/2018 as 9h00 horas; o imóvel neste endereço não possui acesso, o único acesso é pela Av. Mal. Artur da Costa e Silva, nº799 onde não havia ninguém e estava com o portão fechado, portando a pericia foi feita sem poder entrar no imóvel.

8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Constam no sub-iten 7.1.1 .

367
A**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL****9- Características de localização****9.1- Características de localização do imóvel**

9.1.1- O imóvel está localizado na Rua Major Francisco Barcellos, nº 226, Jardim Glória, em Limeira – SP, dista aproximadamente 3,0 Km do centro e 1,5 Km da Rodovia Anhanguera, em bairro preferencialmente comercial e industrial, em sua proximidade prevalecem, fabricas e lojas de bijuterias, bares, restaurantes, posto de gasolina, hotel e comercio em geral.

9.2 - Melhorias públicas

O local onde esta situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo industrial e comercial.

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 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 no processo:

nº0016682-36.2006.8.26.0320, que tramita na 2ª Vara Cível da Comarca de Limeira.

368
GA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

10- MAPA DE LOCALIZAÇÃO.

10.1- "Rua Major Francisco Barcellos, 226, Jardim Gloria".



369
GA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL



370
JK

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

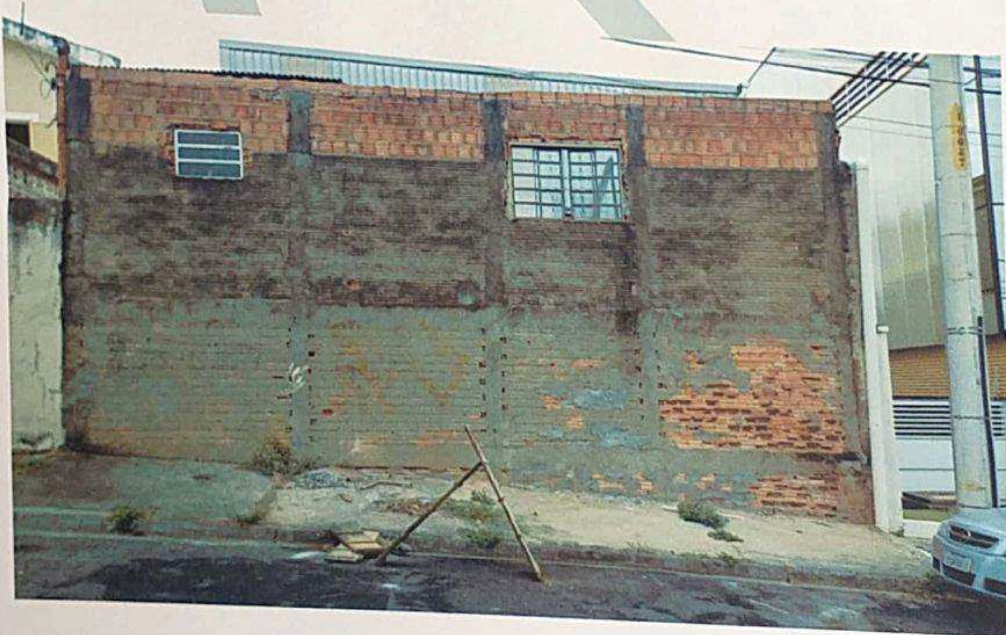
11. - DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- DADOS CADASTRAIS MATRICULAS E CONTRATOS ESTÃO JÁ ANEXADOS NO PROCESSO 0016682-36.20006.8.26.0320 QUE TRAMITA NA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.

12. - FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

12.1. - "Rua Major Francisco Barcellos, 226, Jardim Gloria."

"FRENTE"



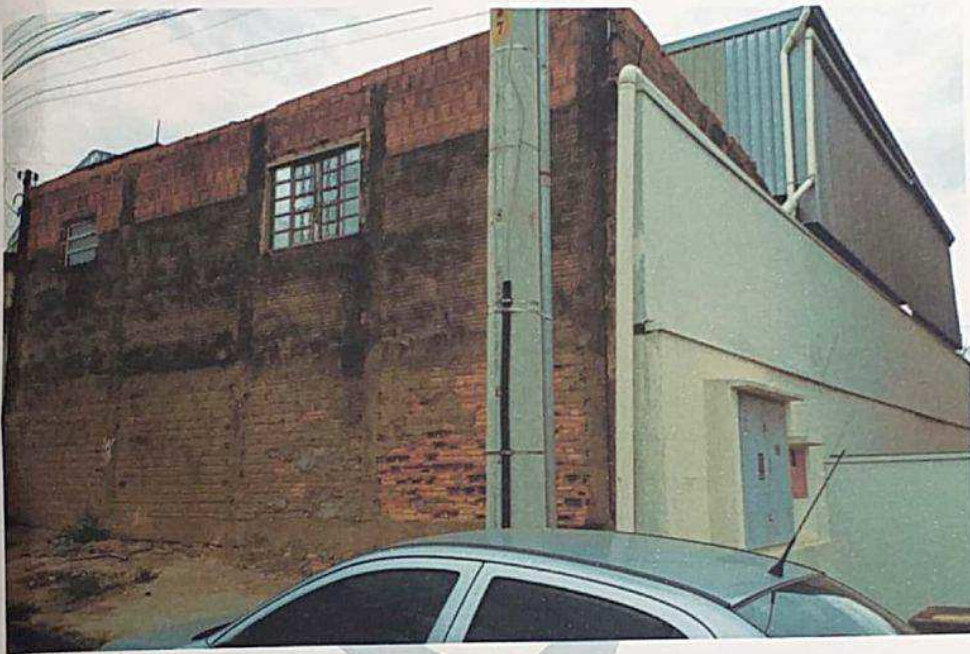
371
GA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

“Rua Major Francisco Barcellos, 226, Jardim Gloria.”

“Vista lateral”



372
/

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

"Av. Mal. Costa e Silva, 799, Jardim Gloria."

"Acesso ao imóvel"



"O imóvel avaliando é uma parte ideal deste lote, localizado no fundo, onde à um galpão coberto e parte do escritório".

373
9/8

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL**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 "MÉTODO 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.

374
98

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertado 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" e "R5".

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

375
98

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

14. - IMÓVEIS REFERENCIAIS:

14.1. - "R1" - Barracão Comercial, Jardim Anavec II."



Imóvel localizado no Jardim Anavec II, possui 250 m² de área total e 160 m² de construção, valor de venda R\$ 300.000,00, anunciado pela Sassi Imóveis, código 11.310.

376
98

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

14.2. - ""R2" – Barracão Comercial , Jardim Nova Suíça."

TSR Watermark Image - Unregistered version - This line is removed when registered



Imóvel localizado no Jardim Nova Suíça, possui 250 m² de área total e 115,80 m² de construção, valor de venda R\$ 232.000,00, imóvel anunciado pela Sassi Imóveis, código 11.140.

377
98

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

14.3. - “R3” – Barracão Comercial ,Colinas São João, parte externa.”



Imóvel localizado no Colinas de São João, parte externa, com 360 m² de área total e 242,60 m² de construção, valor de venda R\$ 600.000,00, anunciado pela Sassi Imóveis, código 11.887.

378
9

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

14.4. - "R4" – Barracão Comercial, Jardim Senador Vergueiro."



Imóvel localizado no Jardim Senador Vergueiro, possui 600 m² de área total e 180 m² de construção, valor de venda R\$ 600.000,00, anunciado pela Sassi Imóveis, código 13.003.

379
9/18

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

14.5. - "R5" – Barracão Comercial, Vila Paulista."



Imóvel localizado na Vila Paulista, possui 760,10 m² de área total e 760,10 m² de construção, valor de venda R\$ 650.000,00, anunciado pela Sassi Imóveis, código 11.079.

300
98

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

15 - HOMOGENEIZAÇÃO:

"15-1" Imóvel localizado na Rua Major Francisco Barcellos, 226, Jardim Gloria.

TABELA DE
CÁLCULO PARA
HOMOGENEIZAÇÃO

	V.V	A.T. (M ²)	C.M ²
Referencial "R1"	R\$ 300.000,00	160,00	R\$ 1.875,00
Referencial "R2"	R\$ 232.000,00	115,80	R\$ 2.003,45
Referencial "R3"	R\$ 600.000,00	242,60	R\$ 2.473,20
Referencial "R4"	R\$ 600.000,00	180,00	R\$ 3.333,33
Referencial "R5"	R\$ 650.000,00	760,10	R\$ 855,00

T.G.	A.T. (M ²)	C.M ²
R\$ 2.382.000,00	1.458,50	R\$ 10.540,13

V.V.	A.T. (M ²)	C.M. (M ²)
R\$ 476.400,00	291,62	R\$ 2.108,02

C.M ²	A.T (M ²)	M.G.
R\$ 2.108,02	200,00	R\$ 421.604,00

IDADE	I.A.C.	F.D.=0,50%	R.F.D	CONCLUSÃO	I.A.CM
30	30	15%	R\$ 63.240,60	R\$ 358.363,40	R\$ 1.791,81

303
OK

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

15.1- Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas:

15.1.1- "Imóvel localizado na Rua Major Francisco
Barcellos, 226, Jardim Gloria."

Evoluções dos cálculos:

VENDA;

 $I.A = (\text{Valores referenciais (01 a 05)}) \times (M^2 \text{ I.A.}) - (\text{Valor D.P.C.})$

5 $I.A = (2.108,02) \times (200) - (63.240,60)$ **I.A = 358.363,40**

302
98

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

NOTA

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

303
9/8

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

CONCLUSÃO

CONCLUIMOS a seguinte avaliação para o IMÓVEL AVALIANDO:

- a) Imóvel localizado na Rua Major Francisco Barcellos, 226, Jardim Gloria, no município de Limeira, com matrícula nº3.414 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira – SP e cadastrado na Prefeitura sob nº 1297019000. Representa nesta data a importância de R\$ 358.363,40 (Trezentos e cinquenta e oito mil e trezentos e sessenta e três reais e quarenta centavos).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL

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