

Caraguatatuba, 19 de Fevereiro de 2015.

36
Quil

h32
[Handwritten signature]

Ao

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba

Processo Físico nº 0005702-83.2013.8.26.0126

Requerente: Condomínio Edifício Piazza Porto Fino

Requerido : Natércia Monteiro do Amaral

Ref: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL: Rua Central, nº 20

Condomínio Costa Verde Tabatinga

Condomínio Piazza Porto Fino- apartamento 43 – Bloco 08

Bairro Tabatinga - Caraguatatuba/SP - Cep: 11679-900

126_FCBT_15_00006735-D_200215_1323_14

37
and

233
[Signature]

Exelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba

Venho por meio deste Parecer, apresentar a Vossa Excelência o resultado da avaliação do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer 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 praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade da Corretora de Imóveis, mantida pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo CRECI 2ª Região – São Paulo.

Atenciosamente

Jussara Maria Macedo

Jussara Maria Macedo

Corretora de Imóveis

Creci: 58735

CNAI 10708

LOCALIZAÇÃO

Rua Central nº 20, apt 405, Bloco 08

Cidade Verde Tabatinga - Condomínio Piazza Poverino

Bairro Tabatinga - Caraguatatuba - São Paulo

38
Quil

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

1 - SOLICITANTE

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CARAGUATATUBA



Vista frontal de quem da Rua olha para o imóvel Avaliando

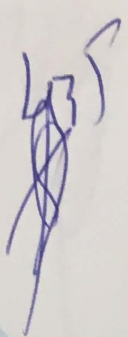
LOCALIZAÇÃO

Rua Central , nº 20, aptº43, Bloco 08

Costa Verde Tabatinga - Condomínio Piazza PortoFino

Bairro Tabatinga– Caraguatatuba – São Paulo

39
gud



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

ÍNDICE

- Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag.01
- Índice.....	pag.02
- Objetivo.....	pag.03
- Número do Parecer.....	pag.03
- Da competência /abnt – nbr 14653.....	pag.04/05
- Abreviaturas.....	pag.06
- Preliminares/Vistoria.....	pag.07
- Descrição do Imóvel.....	pag.08
- Características da Região/melhoria e confrontações.....	pag. 09/10/
- Localização/ Vista aérea por satélite.....	pag.11/12
- Documentação em anexo.....	pag. 13/14/15
- Fotos do imóvel Avaliando.....	pag.16ª 32
- Metodologia fonte de pesquisas referenciais.....	pag.33
- Fotos dos imóveis referenciais.....	pag.34/35/36
- Homogeneização de dados imóvel Real/Gráfico Demosntrativo/ Evolução dos Índices.....	pag.37/38/39
- Nota de Esclarecimento.....	pag.40
- Conclusão do Parecer.....	pag. 41
- Currículo do Corretor Avaliador.....	pag. 42

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

40
gub

436
P

OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel situado na Rua Central, nº 20 do Condomínio Costa Verde Tabatinga, Bairro Tabatinga, na cidade de Caraguatatuba/SP localizado como apartamento de nº 43, Bloco 08 do Condomínio Piazza Porto Fino, na cidade de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, de propriedade de **NATÉRCIA MONTEIRO D AMARAL**, imóvel este descrito conforme matrícula Nº 57.133, Ficha 01f, do registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba.

–NÚMERO DESTA PARECER – “PTAM”

“ PTAM – JMM 02 * 02/2015”

AM – JMM 02*02/2015

JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

Página 3

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

46
WJ
[Handwritten signature]

- DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o dispositivo 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 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.

[Handwritten signature]
JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

47
L30
[Handwritten signature]

1 – Partes da ABNT/NBR

ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob 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.

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

43
Handwritten signature and initials in the top right corner.

– ABREVIATURAS

- Imóvel Em Avaliação
- RECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- NAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- rt. – Artigo
- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- BR – Normas brasileiras
- m² - Metro quadrado
- ITU – Imposto predial, territorial e urbano
- Referências
- V – Valor de venda
- L – Valor da Locação
- T.C – Área Total construída
- T.T – Área Total do Terreno
- T – Área do Terreno
- M² - Custo por metro quadrado
- G.V ou V.G.L – Valor global de venda ou locação
- M – Valor médio
- G – Total Geral
- MG – Média Geral
- A.C – Idade aparente da construção
- TC – Depreciação por tempo de Construção
- L.F.D – Resultado do Fator de depreciação

Handwritten signature of the assessor.

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

44
440

PRELIMINARES

1.1 – Por solicitação do Exmo Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAGUATATUBA; constitui objeto do presente trabalho, o parecer e valoração para efeito de "Valor Real para VENDA do referido imóvel".

1.2 – O imóvel objeto deste parecer, está devidamente registrado no Cartório de registro de Imóveis de Caraguatatuba, matrícula nº 57.133, Ficha 01F

1.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in loco" por esta subscritora em companhia do Sr. Benedito de Oliveira, portador do RG. nº 11.848.109 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 119.459.998-10, que trabalha no local como zelador no dia 02/02/2015 no período da tarde, as 14:00hs, sendo conferida a localização do prédio.

A zeladoria do prédio não pode nos mostrar o apartamento por dentro; pois não tinha as chaves.

O Sr. Benedito telefonou para a Drª Therezinha Elizabeth Silva Sanches - OAB: 137497/SP (Advogada do Condomínio), para autorizar a entrada e vistoria do imóvel e solicitar as chaves, a mesma também não possuía as chaves, mas autorizou a perícia no Condomínio.

A intenção da Perícia seria analisar o estado de conservação, as avarias, as reformas e a qualidade do material utilizado em sua edificação, mas dentro do apartamento não foi possível; pois segundo informação do Sr. Benedito de Oliveira, as chaves do imóvel estão de poder do Banco Bradesco/SA.

Pude observar que o Condomínio é muito bem localizado, extremamente limpo, com seus jardins muito bem cuidado, com 96 apartamentos.

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

45
Quil

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Obtive as informações com o Sr. Benedito de Oliveira, que trabalha a 17 anos no local, o apartamento de nº 43 está abandonado pelo mesmo período ou mais, proximadamente 20 anos, ninguém vai ao local, nem para limpar, o que nos faz naginar o estado de abandono que o imóvel se encontra dentro deste período.

Informou também que o apartamento tem 2 dormitórios de frente para uma sacada, 1 wc, 1 wc de empregada, cozinha, sala com sacada.

O referido apartamento tem direito a duas vagas de garagem no sub-solo.

O Bloco 8 onde se situa o apartamento é dotado de elevador e está em perfeitas condições de higiene e uso.

A visita foi realizada de maneira a vistoriar todas as dependências do referido imóvel o que não foi possível na parte interna.

O imóvel se destaca por sua localização que é privilegiada por tratar-se de local na Praia Tabatinga .

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

46
Qual

– Características da Região

Praia de Tabatinga, na parte norte estão instaladas diversas garagens náuticas e em dias de grande movimento geram um intenso tráfego com a colocação e retirada de lanchas e iates do mar. Suas águas são calmas e cristalina, sua areia é fina e fofa, porém mais compacta próxima ao mar, o que lhe confere uma boa permeabilidade.

A paisagem exuberante e faixa de areia larga, o local é bonito e muito limpo, abrangendo os 500 metros de sua orla

Situado na divisa de Caraguatatuba com Ubatuba e a menos que 200 km de São Paulo está o Condomínio Costa Verde Tabatinga, muito bem projetado.

Condomínio oferece ruas pavimentadas e iluminadas, captação de água independente, sistema de tratamento de esgoto e resíduos, recolhimento de lixo, minimercado, hotel, restaurante, ambulatório médico com UTI móvel, quadras poliesportivas e cinco quadras de tênis (uma com padrão oficial), quadra de vôlei, quatro piscinas adulto e infantil, salão de festas e de jogos, playground, academia de ginástica completa, circuito para caminhada, acesso por helicópteros e embarcações e completo sistema de segurança 24hs que se estende inclusive pela área da praia, garantindo a tranquilidade dos condôminos.

.1 – Melhorias públicas

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui característica de uso e ocupação do solo classificada pela Prefeitura como uma ZER - Zona Estritamente Residencial.

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

47
 Qual



ÁREA DE RISCO	CESP
LAZER	ZA
ZC	ZCV
ZDR	ZE
ZEIS	ZER
ZER 1	ZEU
ZGE	ZLI
ZM	ZMV 1
ZMV 2	ZMV 3
ZMV 4	ZMV 5
ZMV 6	ZMV 7
ZMV 8	ZMV 9
ZOMH	ZPA
ZPP	ZRV 1
ZRV 2	ZRV 3
ZRV 4	ZTE

Base: a Legislação Base: o Mapa

todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, internet, coleta de lixo orgânico e reciclável.

Um ponto muito importante se faz ressaltar é a segurança do local.

Condomínio Costa Verde Tabatinga tem sua portaria de frente para a Rodovia do Santos.

Localizado a 18,50Km do Poder Judiciário Forum Promotoria Publica de Caraguatauba, 25 minutos de carro sem trânsito.

Localizado a 2010 km do centro da cidade de Caraguatauba, 31 minutos de carro sem trânsito.

2 – Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula 133 que fazem parte integrante deste Parecer.

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

48
qual

444
[Handwritten signature]

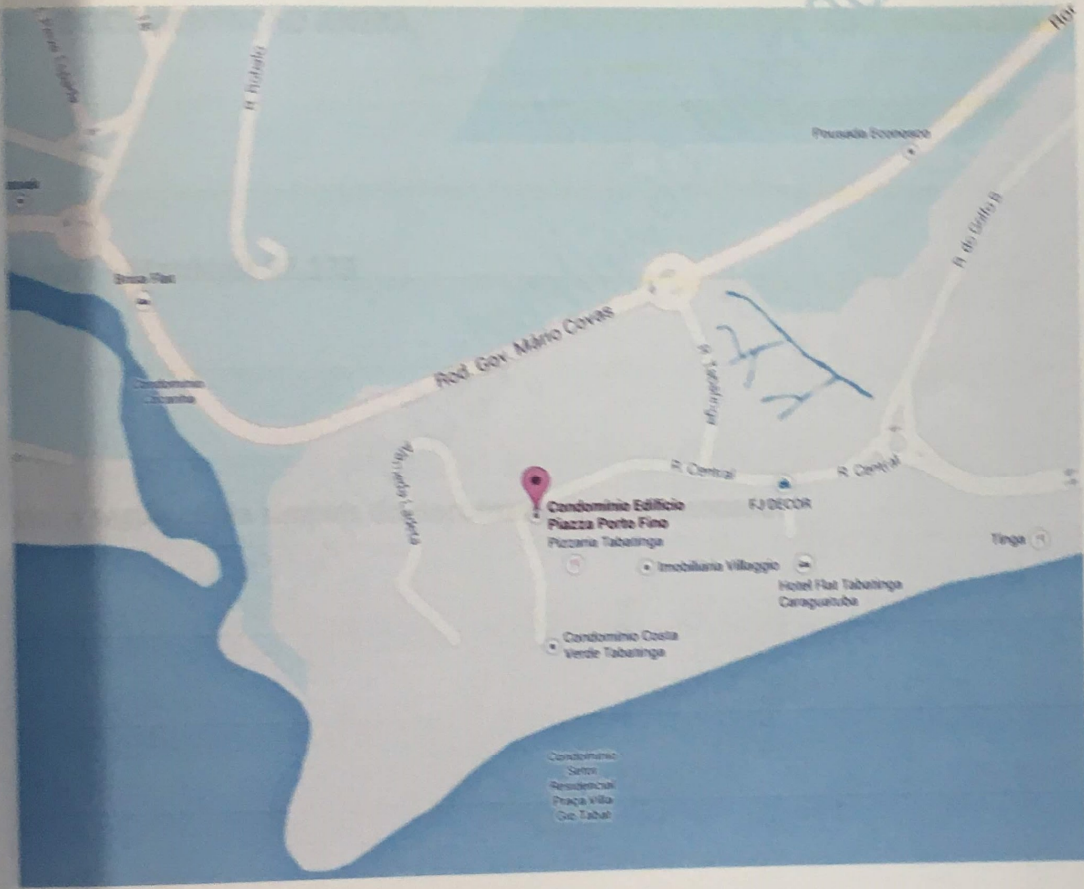
0. – MAPA DE LOCALIZAÇÃO/ VISTA AÉREA



VISTA AÉREA

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

Handwritten signature or initials in blue ink at the top right of the page.



Mapa aéreo

Página 12

TAM – JMM 02*02/2015

Handwritten signature in blue ink.

JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

50
Quil
Lyo

1. – DOCUMENTAÇÃO ANEXA

Anexo I – Matrícula 57.133

sta a seguir cópia simples do documento acima elencado.

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

56
Qual

LMX
P

EXO I



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE CARAGUATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

DR. DIEGO SELHANE PÉREZ
Mestrar e Doutor em Direito pela Universidade de São Paulo - USP

10

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARAGUATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 57.133 data 01F Caraguatuba, 13 de dezembro de 2011

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 43, localizado no 3º andar ou 415º pavimento do "CONDOMÍNIO PIAZZA PORTOFINO", Bloco R, situado a Rua Central, nº 20, do Condomínio Costa Verde Tabatinga, nesta cidade, contendo a área privativa de 90,26m², correspondendo-lhe, nas áreas de uso comum, inclusive o direito ao uso de duas vagas para estacionamento de dois carros de tamanho médio na garagem geral do edifício, situadas no sub-solo, e mais o direito sobre 51 vagas, na proporção de sua quota ideal no terreno, uma parte ideal de 133,818m², totalizando uma área construída real de 246,078m² e, no terreno uma fração ideal de 1,2519%. O referido Edifício acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 28.063, estando a instituição do condomínio registrada sob o R.329/28.063, e a convenção condominial registrada no Livro Auxiliar nº 3, sob nº 363, desta Serventia.

PROPRIETÁRIA: NATÉRCIA MONTEIRO DO AMARAL, brasileira, solteira, advogada, RG nº 4.427.259-SSP/SP, CPF nº 388.467.188-20, residente e domiciliada na Rua José Antonio Coelho, nº 300, apto 126, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.61/28.063, de 06/01/1992 e R.329/28.063, de 24/11/1994, desta Serventia.

Rafaela Fernandes Villar de Sousa
Escriturante Autorizada

Diego Selhane Pérez
Registrador Substituto

AV.157.133 - (transcrita do R.61/28.063) - Conforme instrumento particular com força de escritura pública, de 09 de dezembro de 1991, a proprietária NATÉRCIA MONTEIRO DO AMARAL, já qualificada, GRAVOU o IMÓVEL com HIPOTECA em favor do BANCO BRADIESCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0000-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco/SP. Valor do Financiamento: Cr\$ 75.184.500,00. Parcelas de Liberação em cruzeiros: 1- 53.877.267,38; 2- 7.172.621,45; 3- 6.389.746,41; 4- 3.942.211,64; 5- 3.822.653,12. Data da Liberação da 1ª parcela: 09/12/91. Seguro Mensal: Cr\$ 99.253,54. Taxa de remuneração nominal e efetiva: 16,67%a.a. e 18,00%a.a.; Taxa de juros nominal e efetiva: 10,00%a.a. e 10,47%a.a. Comissão de concessão de crédito nominal e efetiva: 6,67%a.a. e 6,88% a.a. Data prevista para amortização do saldo devedor: 08/05/92. Prazo de reembolso: 180 meses. Sistema de Amortização: TPN- Tabela Price. Data prevista para vencimento da 1ª prestação: 09/06/92. Forma e período de reajuste das prestações e acessórios e a razão da progressão serão reajustadas mensalmente, na data do vencimento do encargamento, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor deste contrato. Fore: Osasco/SP. Data prevista para término da obra 08/03/92. Demais condições as constantes do título. Caraguatuba, 06 de janeiro de 1992. A Oficial (assinatura ilegível) Caraguatuba, 13 de dezembro de 2011.

Rafaela Fernandes Villar de Sousa
Escriturante Autorizada

Diego Selhane Pérez
Registrador Substituto

AV.157.133 - Prestitação nº 141.433, de 25/11/2011.
À vista do certidão de 11 de outubro de 2011, da Diretora de Divisão da 13ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior, da Comarca de São Paulo/SP, Rosa Mary Martins, acréscida dos autos do processo nº 383.00.1995.814321-4/000000-000 (orden nº 964/95), da ação de cobrança de condomínio, movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIAZZA PORTO FINO, inscrita no ...continua no verso.

Avenida Presciliana de Castilho, 151 - Centro - Caraguatuba/SP - CEP: 11660-330
Fone: (12) 3886-6111 - Fax: (12) 3886-6120 - site: ritdcaragua.com.br - e-mail: ritdcaragua@terra.com.br

053613
120569-2-AA



Página 14

AM - JMM 02*02/2015

JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

52
Qual
Luz

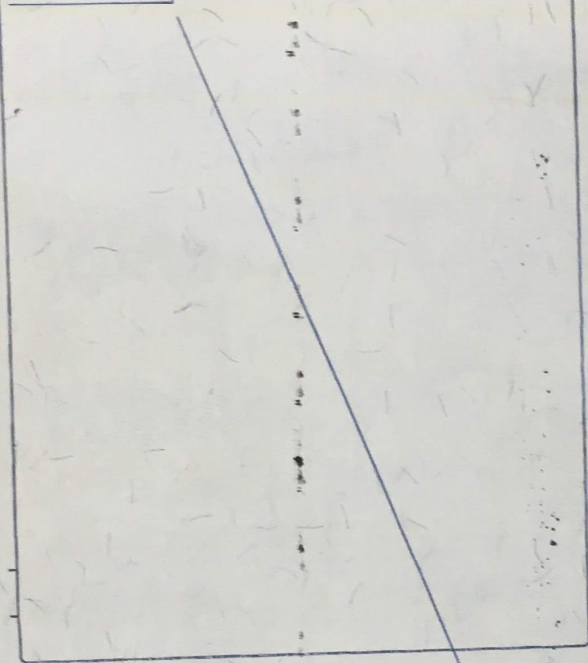
matrícula 57.133 ficha 01V

CNPJ nº 55.557.367/0001-00, com sede na Rua Central, nº 20, Vila Tabatinga, Caraguatatuba/SP, em face da proprietária NATÉRCIA MONTEIRO DO AMARAL, já qualificada, consignou-se que o IMÓVEL foi PENHORADO, para garantir a execução de débito no valor de R\$ 1.200,00, tendo sido nomeada fiel depositária do IMÓVEL a executada NATÉRCIA MONTEIRO DO AMARAL, já qualificada.

Caraguatatuba, 13 de dezembro de 2011.

Rafaela Fernandes Villar de Sousa
Escritor(a) Autorizada

Getúlio Menta Albrecht
Registrador Substituto



Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 57.133, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/1973, e que o imóvel objeto desta tem sua situação com referência a alienações e títulos prenotados, até 29/01/2015, inteiramente noticiada na presente certidão. Eu, Wagner Luiz dos Santos (WAGNER LUIZ DOS SANTOS, Escritor(a) Autorizado), digital, conferi e assino.
O referido é verdade e dou fé.
Caraguatatuba, 02 de fevereiro de 2015.

Pedido nº 168.882C - Oficial R\$ 25,37 + Estado R\$ 7,21 + IPESP R\$ 5,34 + R. Civ. R\$ 1,34 + Trib. Justiça R\$ 1,34 = Total R\$ 40,60

Wagner Luiz dos Santos
Escritor(a)

QUALQUER AQUISIÇÃO, RABURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

445
58
Quat

2. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO ("IA")



Vista Geral do Condomínio Piazza Porto Fino de quem da rua olha

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

250
Quali



Vista Lateral do Condomínio Piazza Porto Fino

Parecer

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

Handwritten signature and initials in the top right corner.



M – JMM 02*02/2015

JUSSARÁ MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

452
659



Escada da entrada do Condomínio Piazza Porto Fino

M - JMM 02*02/2015

JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

4/3



Acesso aos Blocos

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

Handwritten signature



Porta de entrada do Bloco 8

Foto 02 - apartamento 43 vista de frente

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

21
50
Qual



Bloco 08 – apartamento 43 visto de fora

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

JSM

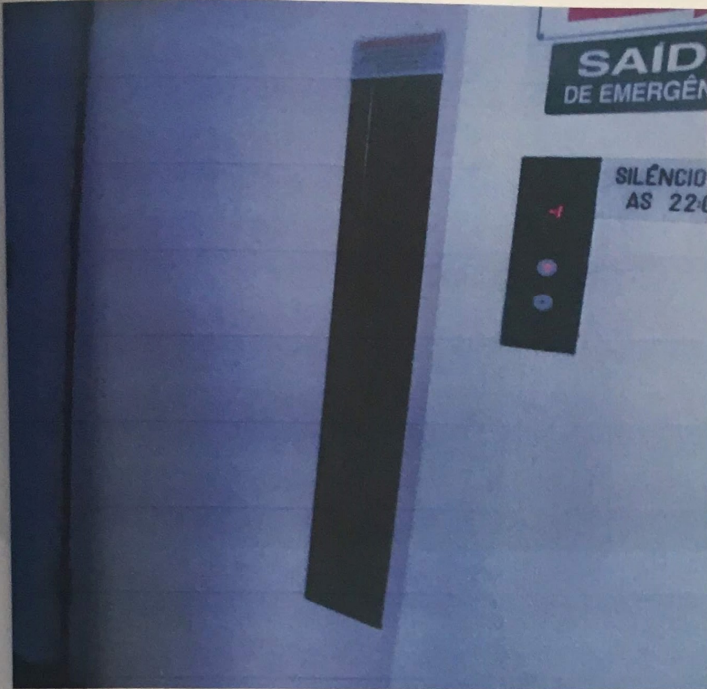
20/01/15



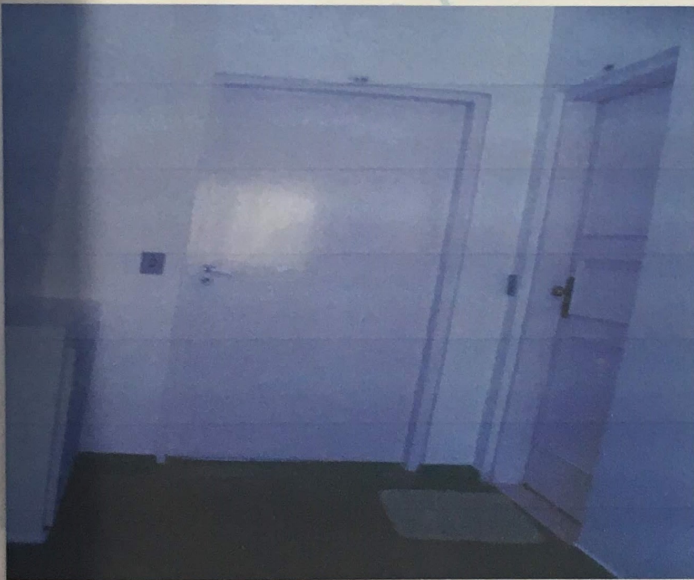
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

96

Handwritten signature or initials in blue ink.



Elevador



Entrada do apartamento nº 43 – Bloco 08

Relatório - JMM 02*02/2015

JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

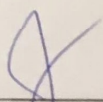
26

458
67
gud
J



Acesso a Praia de Tabatinga

1 - JMM 02*02/2015


JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISA 58.735
CNAI 10708

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

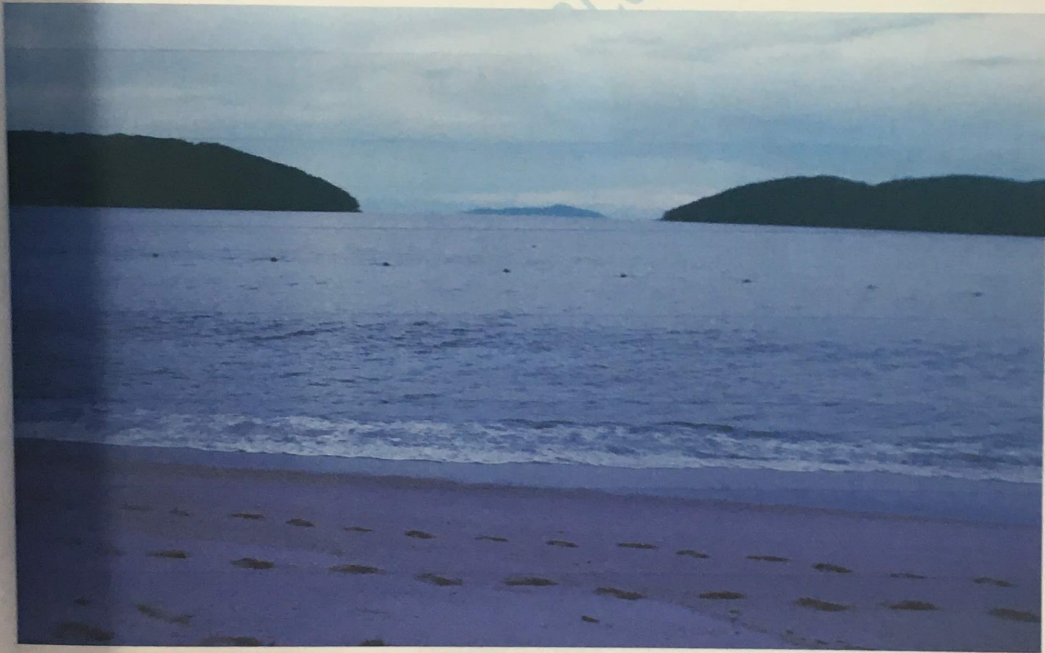
43
45



Praia Tabatinga

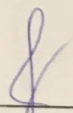
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

460
64
[Handwritten signature]



Página 27

1 - JMM 02*02/2015


JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

40/2015
JMM



Acesso a Praia

66
gvt

462
P

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



Um dos jardins do Condomínio Costa Verde Tabatinga



Mercado situado dentro do Condomínio

I – JMM 02*02/2015

JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

403
67
Qual

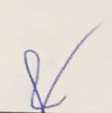


Play Ground



Piscina

1 - JMM 02*02/2015


JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708


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

68
Qual
404



Quadra de Tênis

- JMM 02*02/2015


JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

69
Qual
Lof

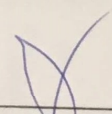


Portaria do Condomínio Costa Verde Tabatinga vista de dentro



Vista de Frente - Entrada do Condomínio Costa Verde Tabatinga

1 - JMM 02*02/2015


JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

86
70
406
94

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

– METODOLOGIA APLICADA

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

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, obedecendo as Normas R 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e próprio AVALIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o valor distinto para a condição de análise tina.

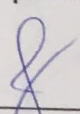
1 – FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região notificados em cada foto dos referenciais “R”.

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

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

1 – JMM 02*02/2015


JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

46x
71
Qual

- FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS



- R\$ 1.200.000,00 AC: 163,00 m² Ref.113
Imóvel a venda na Imobiliária San German Imóveis – (12) 3884.4539
www.sangermainimoveis.com.br

M – JMM 02*02/2015

JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

460
77
Paul



R2 – R\$ 850.000,00 AC: 109,69m² Ref. 1732

Imóvel a venda na Imobiliária Villaggio - (12) 3884.4462

www.villagiotabatinga.com.br

Parecer Técnico de

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

73
Quil

409



R3- R\$ 780.000,00 AC: 106,30 m² Ref. 0328

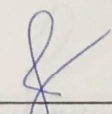
Imóvel a venda na Quadra Imóveis (12) 3884.1418

www.quadraimoveis.com.br

Parecer Técnico

Página 36

M – JMM 02*02/2015


JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

440
74

5. – Homogeneizações dos Dados e resultados das coletas

MATRIZ DE CALCULO
PARA
HOMOGENEIZAÇÃO
EM AVALIAÇÕES (PTAM
)

	ATT	ATC
	m ²	m ²
IA		90

**REFERENCIAL
"1"**

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 1.200.000,00		163	R\$ 7.361,96

**REFERENCIAL
"2"**

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 850.000,00		110	R\$ 7.727,27

**REFERENCIAL
"3"**

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 780.000,00		106	R\$ 7.358,49

86

75
guy

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

R₁

V.V	A.T.C	C.M ²
R\$ 1.200.000,00	163	R\$ 7.361,96
V.V	A.T.T	C.M ²
	0	

R₂

V.V	A.T.C	C.M ²
R\$ 850.000,00	110	R\$ 7.727,27
V.V	A.T.T	C.M ²
	0	

R₃

V.V	A.T.C	C.M ²
R\$ 780.000,00	106	R\$ 7.358,49
V.V	A.T.T	C.M ²
	0	

TG

	A.T.C	
R\$ 2.830.000,00	379	R\$ 22.447,73
	A.T.T	
	0	

MG

V.V	A.T.C	V.V
R\$ 943.333,33	126,33	R\$ 7.467,02
V.V	A.T.T	V.V
	0	

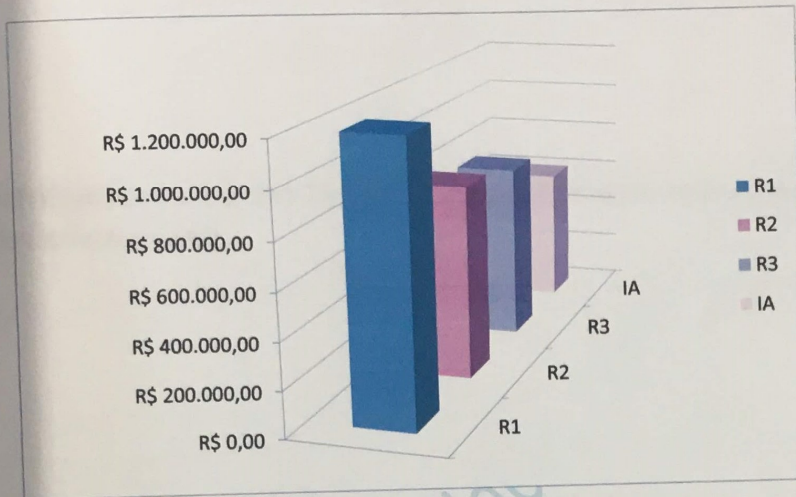
C.M ²	A.T.C	MG
R\$ 7.467,02	90	R\$ 673.973,09
C.M ²	A.T.T	MG
R\$ 0,00	0	R\$ 0,00

IDADE	I.A.C	F.D = 0,5%	R.F.D	CONCLUSÃO	IA CM ²
20	20	10,0%	R\$ 67.397,31	R\$ 606.575,78	R\$ 6.720,32

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

452
76
Qual

1.1 – GRÁFICO DEMONSTRATIVO



1.1.- EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

homogeneização:

ENDA

$$= \text{(valores referenciais (01 a 03))} \times (\text{m}^2 \text{ IA}) - (\text{valor de DPC})$$

3

AM – JMM 02*02/2015

JUSSARA MARIA MACEDO
CRECISP 58.735
CNAI 10708

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

253
77

16. NOTA

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

Valor de Mercado para a Venda do imóvel em que se encontra.

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

78
Luz

17. CONCLUSÃO

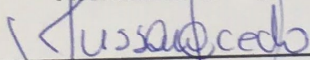
A vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando técnicas de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui apresentados; o **IMÓVEL AVALIANDO** para uma negociação, **CONCLUÍMOS** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 606.575,78 (seiscentos e seis mil quinhentos e setenta e cinco reais e setenta e oito centavos)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica residencial que se baseia em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando as variações típicas de imóveis com característica e localização sócio econômica, semelhante, deve-se considerar uma possível variação de até 5% (cinco por cento) nos valores acima apresentados (- 5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Jussara Maria Macedo

Corretora de Imóveis - CRECI: 58735

CNAI: 10708