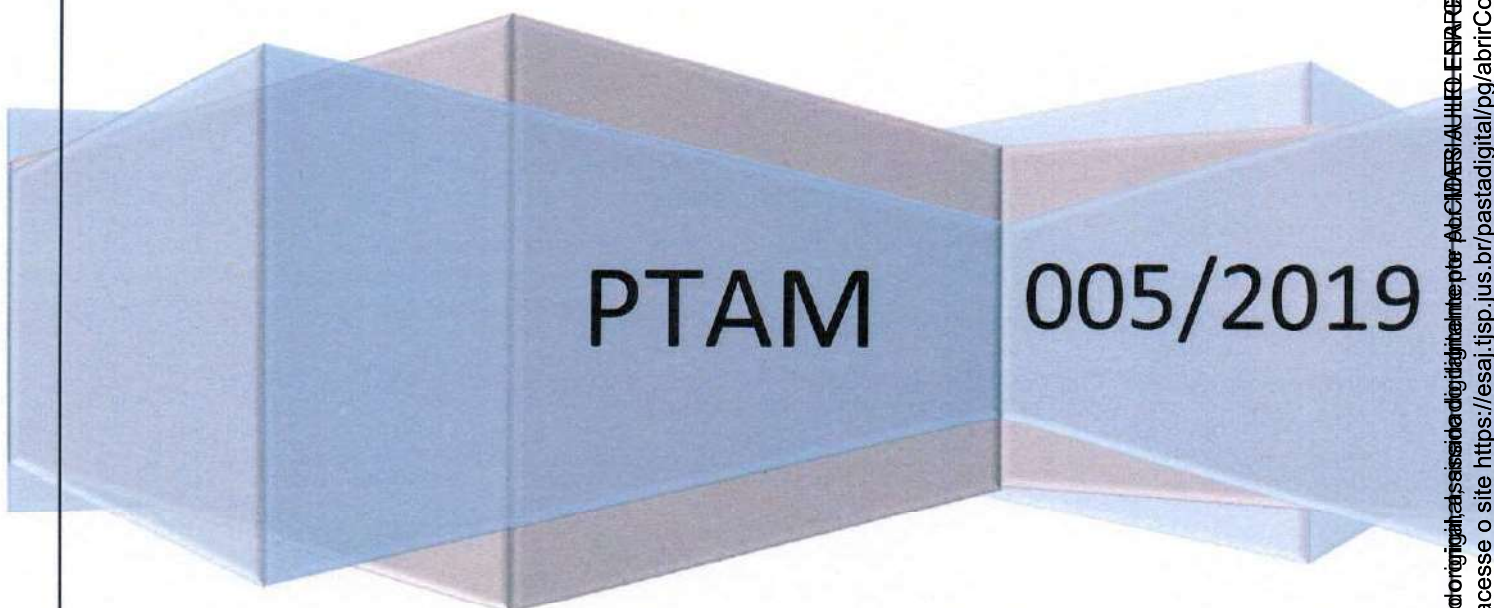


alcidesferreira@creci.org.br
(16) 99745-5650

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

IMÓVEL PARA VENDA

NORMA ABNT NBR 14.653 – LEI 6.530/78



1) SOLICITANTE

MM. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DE FAMILIA E SUCESSÕES
DA COMARCA DE SÃO CARLOS, ESTADO DE SÃO PAULO.



Vista da Rua

• LOCALIZAÇÃO

RUA DON CARMINIE ROCCO, 365, JARDIM TANGARÁ, SÃO CARLOS,
SÃO PAULO.

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. 04

5. - Da competência / ABNT- NBR 14653..... pag. 04 / 05

6. - Abreviaturas..... pag. 06

7. - Preliminares..... pag. 07

8. - Vistoria / Descrição do Imóvel..... pag. 08 / 09

9. - Características da Região/ Melhorias Públicas..... pag. 10

10. - Mapa de Localização / Vista Aérea Por Satélite..... pag. 11 / 12

11. - Fotos do Imóvel Avaliando..... pag. 13 / 29

12. - Metodologia aplicada / Fonte de pesquisas..... pag. 30

13. - Fotos de Imóveis Referenciais..... pag. 31 / 33

14. - Homogeneização de dados / Evolução de Cálculos / Gráfico..... pag. 34 / 35

15. - Nota de Esclarecimento..... pag. 36

16. - Conclusão do Parecer..... pag. 37

17. - Agradecimento..... pag. 38

18. Dados e Currículo do Corretor Avaliador..... pag. 39

Este documento é cópia do original cadastrado no sistema de digitalização do Poder Judiciário do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022863-06.2019.8.26.0566 e código 990035B.

IMÓVEL PARA VENDA

3) OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA de um imóvel residencial, identificado pela inscrição imobiliária 16.019.011.002, objeto da matrícula 115.594 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, localizado na Rua Dom Carmine Rocco, 365, tendo a sua localização eletrônica por GPS na posição aproximada de: Lat. -22.0125051, Lon. -47.8561195, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos, Estado de São Paulo, no bairro Jardim Tangará, constituído do LOTE "11" da QUADRA "08 – PARTE B" do Loteamento denominado "Jardim Tangará", assim descrito: com frente para a rua Dom Carmine Rocco, medindo em sua integridade 5,00 metros para a rua Dom Carmine Rocco, 5,00 metros da largura dos fundos, confrontando com o lote 32; por 25,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com o lote 12; 25,00 metros da frente aos fundos do lado direito, confrontante com a Área "A" remanescente, sendo todos os confrontantes pertencentes a mesma quadra, encerrando a área superficial de 125,00 metros quadrados.

A propriedade não tem averbações de construções e habite-se. Restando apenas a informações no cadastro imobiliário da municipalidade que dá ao lote 95,28 metros quadrados de área construída sob um terreno de 125,00 metros quadrados.

Inscrição: 16.019.011.002 Sair
 Nome: SUELI MARIA DA SILVA
 Entereço: AV D. CARMINE ROCCO, 0 LOC.151 Q.008 L.11-B - AREA JARDIM SÃO CARLOS - SP
 B: TANGARA



Dados do Cadastro Imobiliário

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	ENDEREÇO DO IMÓVEL	NÚMERO	MATRÍCULA C.R.I	Nº Cadastro
16.019.011.002	863 AV D. CARMINE ROCCO			92039
COMPLEMENTO LOC.151 Q.008 L.11-B - AREA B	LOTEAMENTO BAIRRO JARDIM TANGARA		CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO	
ÁREA DO TERRENO 125,00	TEST. PRINCIPAL 5,00	ÁREA CONSTRUÍDA 95,28	PADRÃO CONSTRUTIVO Geral	APTO BLOCO CEP 13568- 120

RESPONSÁVEIS - NOME	VÍNCULO
LUIZ FERRAZ CONDE	PROPRIETÁRIO
SUELI MARIA DA SILVA	COMPROMISSÁRIO

Este documento é o original do documento digitalizado em 10/08/2019 às 20:00, sob o número WSC19701044630. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022863-06.2019.8.26.0566 e código 9900035B.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

4/39

IMÓVEL PARA VENDA

4) – NUMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

“ PTAM – 005/2019”

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.

PTAM 005/2019

Processo nº 1002503-64.2019.8.26.0566

ALCIDES FERREIRA

CRECISP 105.471-F

IMÓVEL PARA VENDA

- **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 14653-1-2 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

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
- T.C - Área Total construída
- T. T - Área Total do Terreno
- AT - Área do terreno
- C.M² - Custo por metro quadrado
- V.G.V- Valor global da venda
- V.M - Valor médio
- TG - Total Geral
- MG - Média geral
- A.C - Idade aparente da construção
- DTC – Depreciação por Tempo de Construção
- R. F. D - Resultado do fator de depreciação.



7) PRELIMINARES

- a) Por determinação do MM. Juiz de Direito da Segunda Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, de acordo com o despacho de fls. 26, do processo nº 1002503-64.2019.8.26.0566, Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens, tendo por requerente: Isabela Cabral de Oliveira e por requerido: Antônio Carlos de Oliveira, ao qual constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor de VENDA de Imóvel".
- b) O imóvel avaliando NÃO POSSUI AVERBAÇÕES DE CONSTRUÇÕES E HABITE-SE. O imóvel encontra se localizado na Zona Z3-B, do plano urbanístico da cidade. Não existindo restrições ao uso dos lotes, excetuando aquelas impostas pela municipalidade.

IMÓVEL PARA VENDA

- **VISTORIA**

O imóvel foi vistoriado "In Loco" por este subscritor, em 27 de julho de 2019. Em companhia da ocupante Sueli Oliveira, fls. 67/70, a qual não pôs óbice ao mister deste perito. Informou também que vive no imóvel a cerca de 17 anos.

Foram conferidas as estruturas do imóvel, habitabilidade, condições de equipamentos de uso diário, acessos e segurança.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui as seguintes características:

- 01 sala de visitas – com piso frio, paredes por pintar, gessos trincados e faltantes e porta de entrada precisa ser substituída;
- 01 copa/cozinha – com piso frio e azulejo até o teto, gessos faltantes;
- 01 quarto (filho) – com piso frio, paredes sem pintar e sem porta;
- 01 corredor interno – sem iluminação interna, trincos nas paredes, pontos de infiltrações;
- 01 banheiro – com azulejo até o teto, piso frio;
- 01 quarto (principal) – pontos de infiltração, piso frio;
- 01 corredor externo – piso frio, pontos de infiltração;
- 01 fundos/área de serviço – tanque, piso frio, pontos de infiltrações;
- 01 garagem – piso frio, portão basculante sem motor, precisa de pintura e acabamento externo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

9/39

IMÓVEL PARA VENDA

Ao adentrar no imóvel, observa-se que o imóvel avaliando é em suma uma casa simples sem benfeitorias. Há na construção sinais totalmente visíveis que o imóvel precisa de uma atenção em reparos e manutenções.

PTAM 005/2019

Processo nº 1002503-64.2019.8.26.0566

ALCIDES FERREIRA

CRECISP 105.471-F

9. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O referido imóvel está localizado na Rua Dom Carmine Rocco, 365, Jardim Tangará, uma das principais rua do bairro. A via de acesso ao imóvel é pavimentada. O imóvel está localizado em uma região tradicional e de expansão da cidade, onde os seus populares são em sua maioria classe “C” e “D”. O imóvel está próximo a pontos comerciais do bairro e é circunvizinho de outros bairros como Maria Stela Fagá, Jd. São Rafael, Douradinho. O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rod. Washington Luís, Rua Dr. Marino da Costa Terra, Rua Lourenço Inocentine entre outras. Apesar de serem principais vias de acesso, os estabelecimentos comerciais desta região se dão mais adentro dos bairros e suas principais ruas e avenidas. Onde se encontra: farmácias, lojas, escola, postos de gasolina, UBS – Unidade Básica de Saúde etc.

• MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo como uso ‘misto’ e classificação de zoneamento pela Prefeitura Municipal São Carlos como “Zona Z-3B”.

Todas as ruas no entorno, são pavimentadas e tem iluminação pública, rede 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, escola particular maternal, escola Estadual, Municipal e Privada, panificadoras, lojas, postos de gasolina e oficina mecânica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

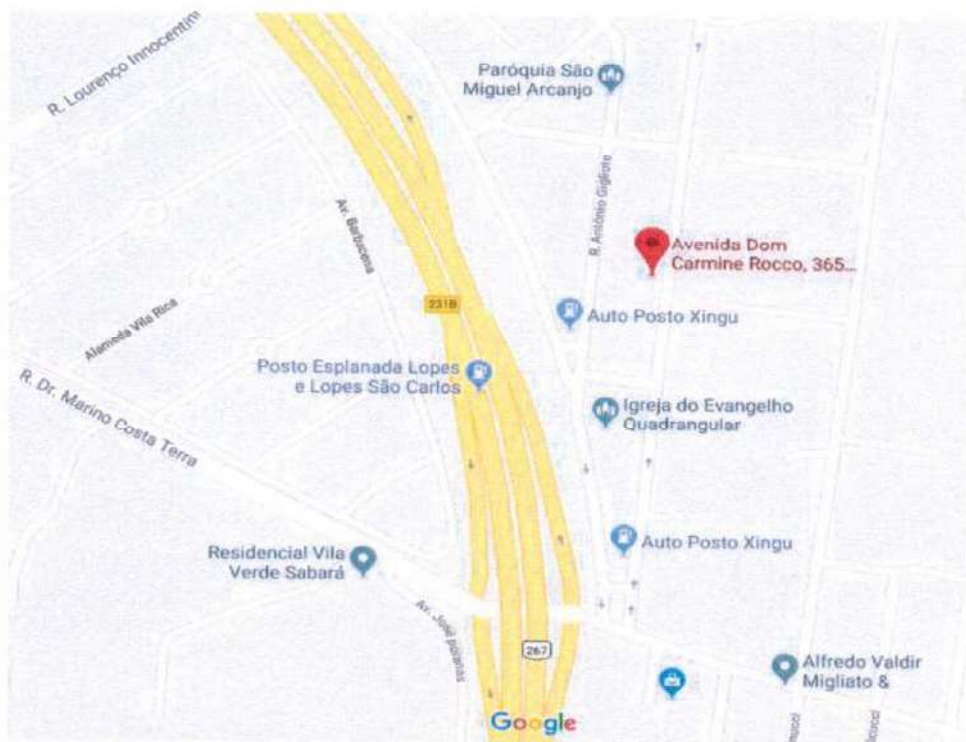
IMÓVEL PARA VENDA

10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

Localização



Vista Bairro

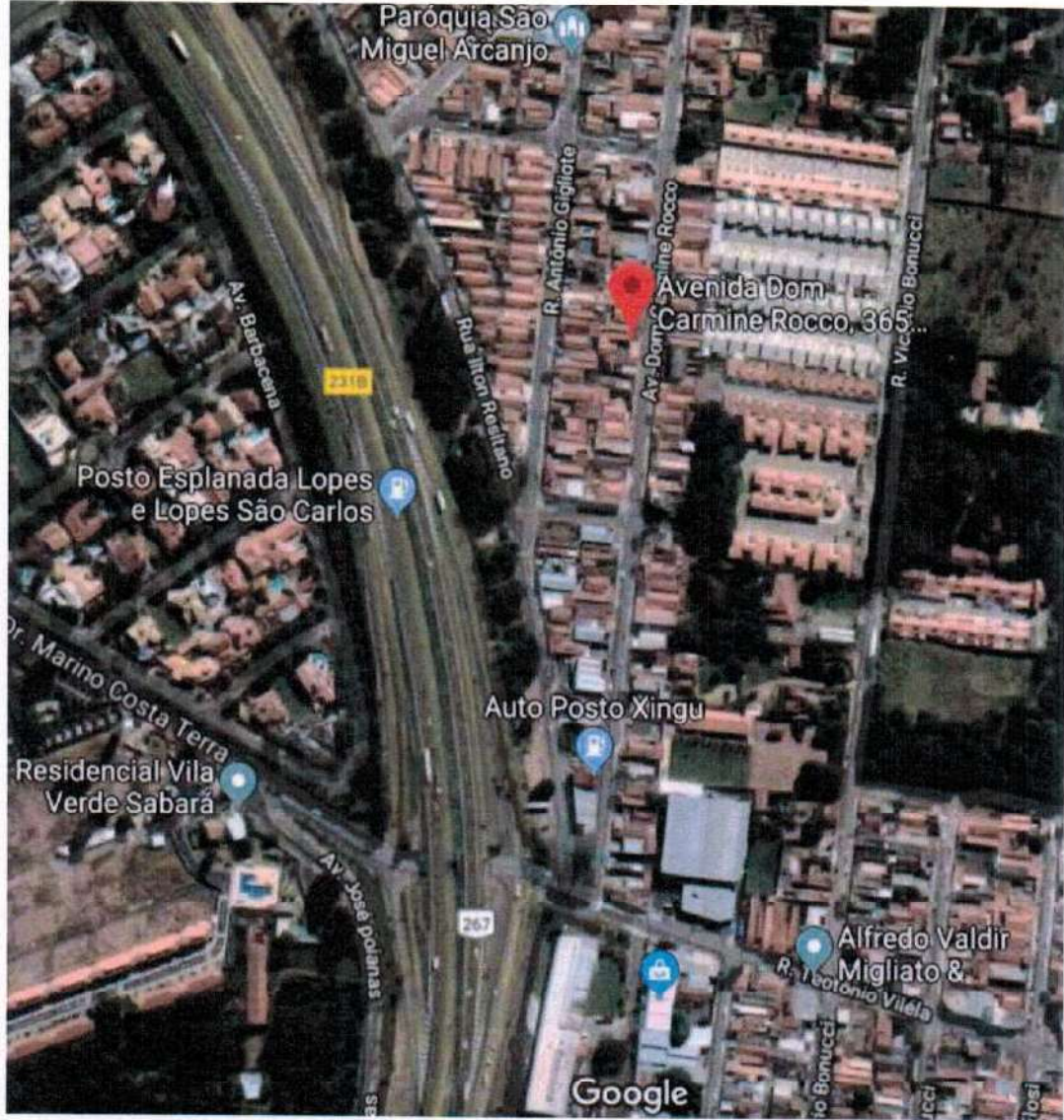


Vista Mapa

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a blue circle. The signature appears to be 'A. Ferreira'.

IMÓVEL PARA VENDA

VISTA POR SATÉLITE



Vista Satélite

Este documento é o original, assinado e autenticado pelo Poder Judiciário. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022503-64.2019.8.26.0566 e código 990035B.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA

11. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)



PTAM 005/2019

Processo nº 1002503-64.2019.8.26.0566

ALCIDES FERREIRA

CRECISP 105.471-F

Este documento é o original assinado digitalmente por ALCIDES FERREIRA em 16/08/2019 às 20:00, sob o número WSL-1970-1044630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 002503-64.2019.8.26.0566 e código 990035B.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



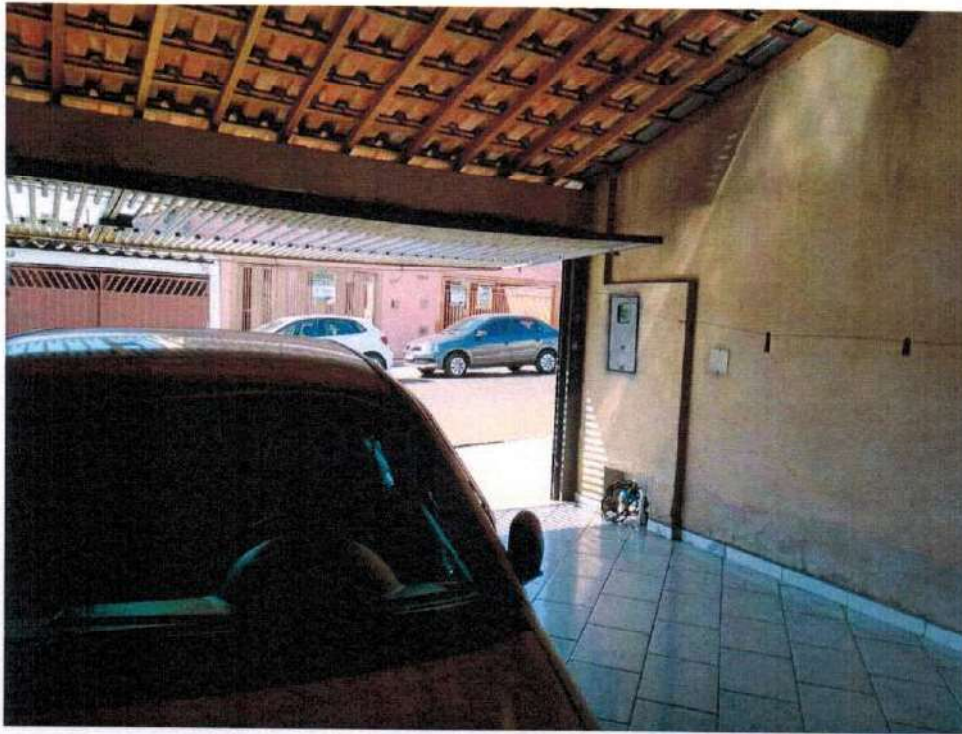
A handwritten signature in blue ink, enclosed within a circular scribble.

Este documento é uma cópia digital, assinada digitalmente por ALCIDES FERREIRA, inscrita no CPF nº 022.503-64, em 14/08/2019 às 20:00, sob o número WSG1-1970-1044630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022503-64.2019.8.26.0566 e código 990035B.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

15/39

IMÓVEL PARA VENDA



Entrada Lateral Para a Cozinha

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a circular shape with a vertical line through it.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Entrada Sala



Sala

(Handwritten signature)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES FERREIRA, CPF nº 020.661.880-17, sob o número WSC119701044630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022503-66.2019.8.26.0566 e código 990035B.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Sala



Sala

A handwritten signature or set of initials enclosed in a circular scribble.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Porta da Sala. Necessita de manutenção/substituição.



Cozinha

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Cozinha.



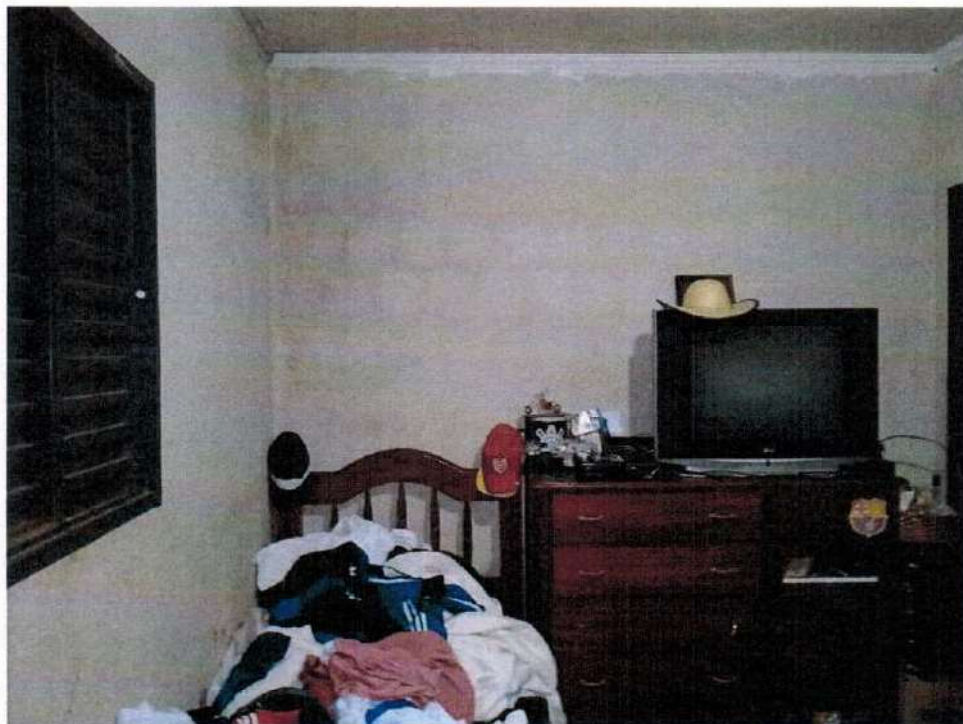
Gesso teto da cozinha. Necessitam de reparos.

6

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM
IMÓVEL PARA VENDA



Quarto 1 (filho). Sem porta.



Quarto 1 (filho).

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por ALCIDES FERREIRA, CPF nº 000.000.000-00, sob o número WSCL19701044630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 002503-64.2019.8.26.0566 e código 990035B.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Corredor Interno.



Corredor Interno.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' and 'F' intertwined, enclosed within a circular scribble.

IMÓVEL PARA VENDA



Paredes com Pontos de Umidades.



Umidades e Trincos no Reboco. Corredor Interno.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Banheiro Interno.



Banheiro Interno.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

24/39

IMÓVEL PARA VENDA



Entrada Quarto 2 (principal).



Quarto 2 (principal).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Quarto 2 (principal) Pontos de Umidade.



Quarto 2 (principal). Pontos de Umidade. Vista Parede Inferior.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



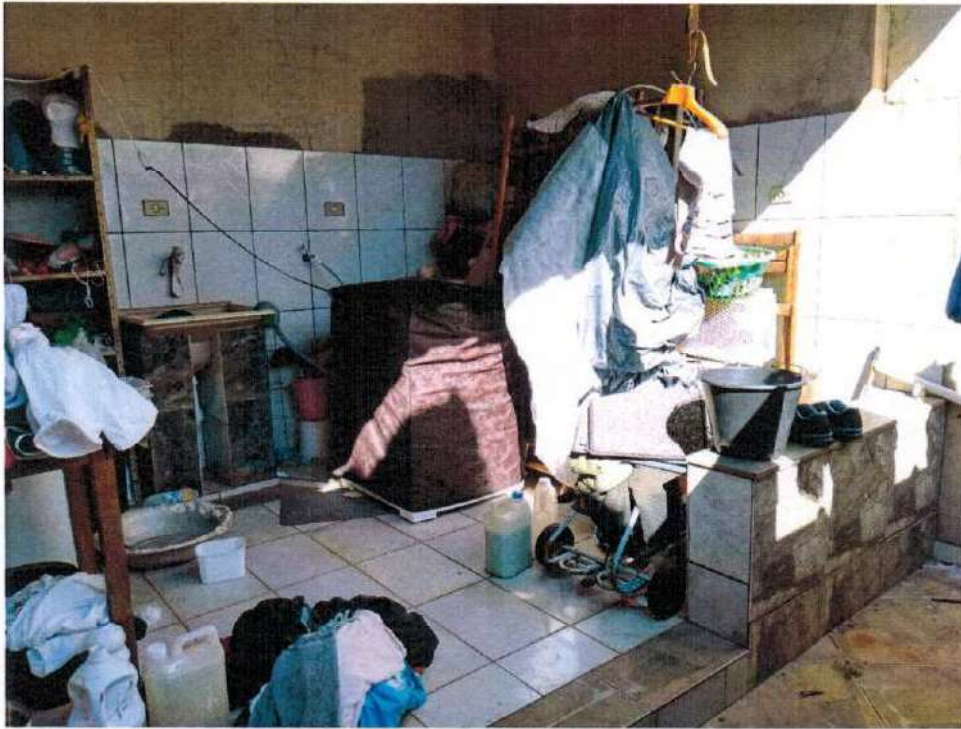
Quarto 2 (principal).



Corredor Externo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Área de Serviço.



Área de Serviço (aos fundos).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Área de Serviço.



Área de Serviço. Pontos de Umidade.

IMÓVEL PARA VENDA



Corredor Externo.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by a smaller 'F'.

12. – METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra o mesmo, 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 obedecendo as Normas NBR 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 ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Desta forma, ao final será apresentado o valor para condição de análise de venda.

- **FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:**

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram disponíveis para locação e ofertados pelo(s) escritório(s) imobiliário(s) da região identificado(s) em cada foto dos referenciais, identificados pela letra “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características próprias e semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R6”.

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA

13. – FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS



Cód.: 4259 – R1 – 98,00m² - R\$ 171.000,00. <https://www.roca.com.br/imovel/casa-1-quarto-jardim-tangar-/4259>, acessado em 05/08/2019.

Roca Imóveis, (16) 3373-5000



Cód.: 9800 – R2 - 76,00m² - R\$ 212.000,00. <https://www.roca.com.br/imovel/casa-2-quartos-maria-stella-faga/9800> - Acessado em 05/08/2019.

Roca Imóveis, (16) 3373-5000

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA



Cód.: 8847 – R3 – R\$ 144.000,000.

<http://www.mariaaires.com.br/site/imovel.php?id=8847> - Acessado em 05/08/2019

Imobiliária Cardinali, (16) 2107-8000



Cód.: 23438 – R4 – 85,00m² - R\$ 159.000,00 - <https://icardinali.com.br/venda-casa-jardim-tangara-23438> - Acessado em 05/08/2019.

Imobiliária Cardinali, (16) 2107-8000

Este documento contém informações de caráter sigiloso e confidencial. Qualquer reprodução ou divulgação não autorizada é proibida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022863-06.2019.8.26.0566 e código 990035B.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

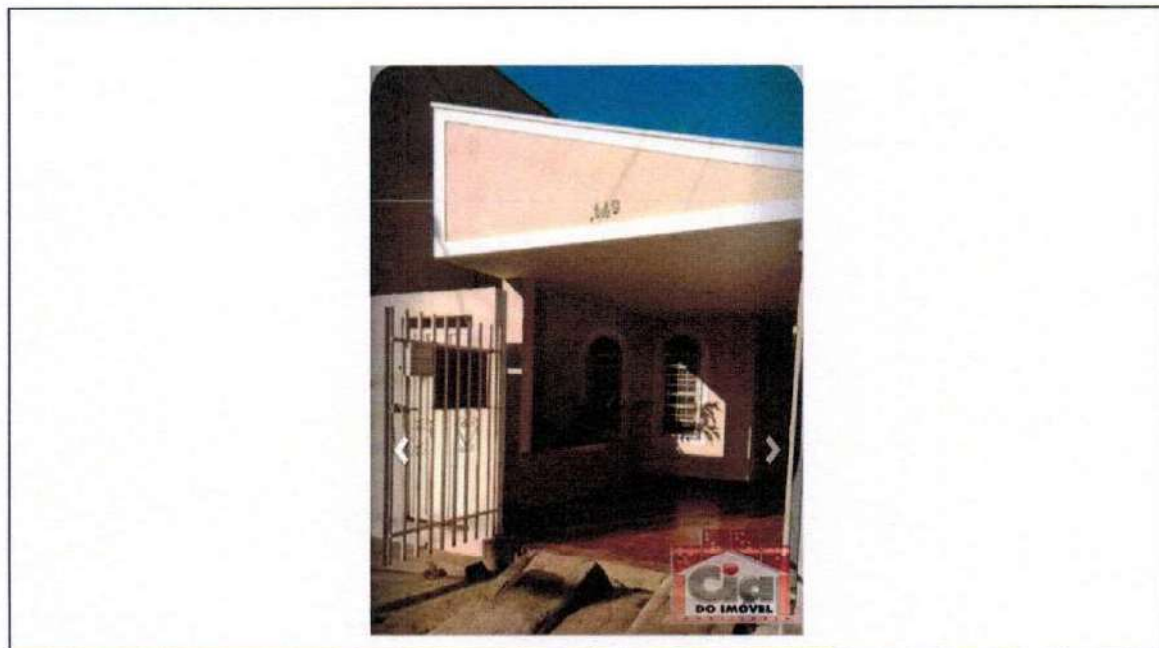
IMÓVEL PARA VENDA



Cód.: 10309 – R5 – 98m² - R\$ 192.000,00. –

<https://predialsaocarlos.com/vendas/imovel/?id=00010309> – Acessado em 05/08/2019.

Imobiliária Predial, (16) 2106-2361



Cód.: 4638 – R6 – 69m² - R\$ 160.000,00.

<http://www.ciadoimovelsaocarlos.com.br/imovel/1/4638> – Acessado em 05/08/2019.

Imobiliária CIA do Imóvel, (16) 3412-9001

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA

14. – HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS						
MM. Sr. Dr. Juiz de Direito da Segunda Vara da Família e Sucessões da Comarca São Carlos						
Processo: 1002503-64.2019.8.26.0566						
Avenida Dom Carmine Rocco, 365, Jardim Tangará, São Carlos - SP						
Residencial						
METRAGEM TERRENO			125,00		METRAGEM A. CONSTRUÇÃO	
					95,28	
TIPO	ENDEREÇO	A/C M²	A/T M²	VALOR VENDA	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
R1	Rua Antonio Minucci	98,00	138,00	R\$ 171.000,00	Roca Imóveis	(16) 3373-5000
R2	Rua Major Luiz Tavares Bastos	76,00	230,00	R\$ 212.000,00	Roca Imóveis	(16) 3373-5000
R3	Jardim Maria Stella Fagá	85,00	176,00	R\$ 144.000,00	Imobiliária Maria Aires	(16) 3364-2244
R4	Rua Carlos Marra	98,00	125,00	R\$ 159.000,00	Imobiliária Cardinali	(16) 2107-8000
R5	Rua Victório Bonucci	98,00	150,00	R\$ 192.000,00	Imobiliária Predial	(16) 2106-2361
R6	Jardim Tangará	69,00	125,00	R\$ 160.000,00	Imobiliária CIA do Imóvel	(16) 3412-9001
Somatória		426,00	944,00	R\$ 1.038.000,00		
Médias pelos referenciais		71,00	157,33	R\$ 173.000,00		
IA - Imóvel Avaliando		95,28		R\$ 173.000,00		

Este documento é cópia original e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022863-06.2019.8.26.0600 e código 990035B.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

IMÓVEL PARA VENDA

• EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

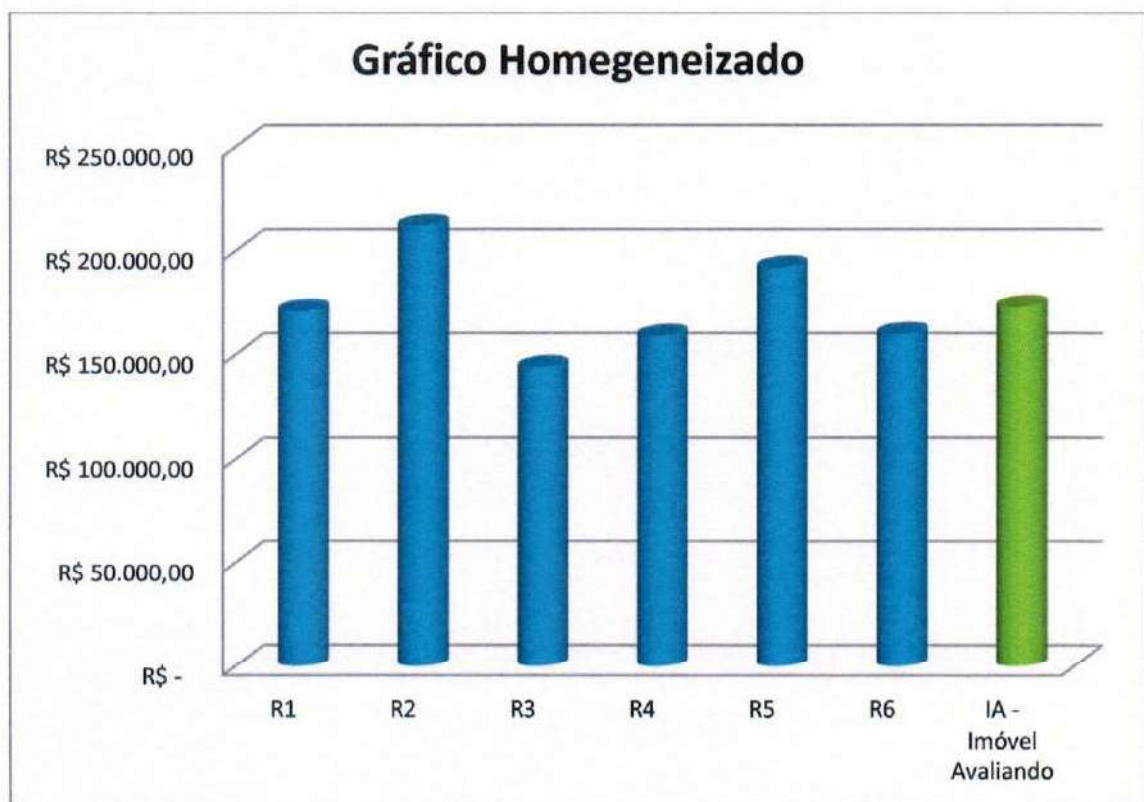
Homogeneização:

VENDA

$$IA = (\text{valores referencias (01 a 06)}) \times (\text{m}^2 \text{ IA})$$

06

• GRÁFICO DEMONSTRATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

36/39

IMÓVEL PARA VENDA

15. – NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração o valor de venda de mercado dos imóveis referencias no estado em que se encontram, atualizado até a presente data e podendo sofrer alterações em suas bases de dados (links de acesso e bancos de dados na base de informações) de comparação sem prévio aviso.

PTAM 005/2019

Processo nº 1002503-64.2019.8.26.0566

ALCIDES FERREIRA

CRECISP 105.471-F

IMÓVEL PARA VENDA

16. – CONCLUSÃO

Concluindo todos os procedimentos técnicos e seguindo os preceitos das normativas NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, certifico que o imóvel de propriedade de Sueli Maria de Oliveira e Antônio Carlos de Oliveira, fls. 61/63, conforme consta em inscrição imobiliária 16.019.011.002, objeto da matrícula 115.594, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, SP, contudo sem as averbações de nova propriedade, construção e habite-se.

Há na averbação Av.03/M.115.594 de 27 de março de 2019 a penhora online sob o número PH000258169, expedida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de São Carlos, SP, Ordem nº 00234674620188260002-1.

Estando o IMÓVEL AVALIANDO em estado de “**habitabilidade**”, este parecer traz o valor de mercado, visto ao comparativo de valor mercado e semelhantes anunciados para VENDA.

Desta forma, CONCLUI-SE:

Para a VENDA do imóvel avaliando, na região em que se encontra, representa nesta data (em valores arredondados) a importância de **R\$ 173,000,00 (cento e setenta e três mil reais)**.

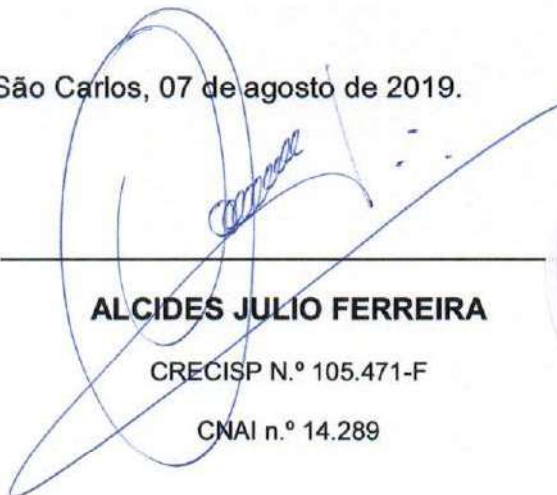
Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, normalmente se utiliza uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu(s) proprietário(s).

17. – AGRADECIMENTO

Diante ao exposto, agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho coloco-me à disposição de V.Exa., para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,

São Carlos, 07 de agosto de 2019.



ALCIDES JULIO FERREIRA
 CRECISP N.º 105.471-F
 CNAI n.º 14.289

