

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Heitor Graça, nº 779, fundos, Pres. Prudente - SP,
CEP.19013-360, VILA INDUSTRIAL.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: Juízo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de
Presidente Prudente -SP

Avaliador: Maria das Graças Ap.Santos
CRECI 140006/SP e CNAI 40.883

Vista do Imóvel Avaliando



Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1-SOLICITANTE	3
2-FINALIDADE	3
3-NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4-DA COMPETÊNCIA	3
5-PARTES DA ABNT/NBR	4
6-ABREVIATURAS	4
7-IMÓVEL AVALIANDO	5
8-VISTORIA	5
9-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
• 9.1 TRANSCRIÇÃO E 9.2 - MATRÍCULA.	06/08
• 9.3-CERTIDÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL-POSSUI DÉBITOS	09
• 9.4-SOBRE O IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	10
• 9.5 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	11/24
10-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	25
11-CONFRONTAÇÕES	26
12-MAPA DE LOCALIZAÇÃO	26
13-VISTA AÉREA e 13.1 LOCALIZAÇÃO / ZONEAMENTO / LEGENDA	26/27
14-METODOLOGIA UTILIZADA	28
15-PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	28/29
• 15.1.R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	28/29
• 15.2.R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	30/31
• 15.3.R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	31/33
16-ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	33
• 16.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	33
• 16.1 -A DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	34
• 16.2 – QUANTO À IDADE DOS IMÓVEIS	35
• 16.3 – DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO	36
17-RESULTADO AUFERIDO	37
18-CONCLUSÃO	37
19-ANEXOS	38/41
• 19.1 CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	38
• 19.2 TABELA UTILIZADA +19.3 TABELA CONSERVAÇÃO + 19.5 TABELA HOSS-HEIDECK –	39/41
• 20 – MATRÍCULA DO IMÓVEL	42/43

1. SOLICITANTE

Juízo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente-SP, NOS AUTOS DO PROCESSO 1011221-45.2018.8.26.0482, EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Exequente: MARILDA JOSÉ DE SOUZA

Executado: ROSIMEIRE ATALIBA CUNHA-ME E OUTROS

2.FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do IMÓVEL localizado na Rua Heitor Graça, nº 779, fundos, Pres. Prudente - SP, CEP.19013-360, VILA INDUSTRIAL, de propriedade de ANTONIO ATALIBA, brasileiro, casado pedreiro, CPF. 315.791.408-15, residente Rua Heitor Graça, nº 779, fundos, Pres. Prudente - SP, CEP.19013-360, VILA INDUSTRIAL., imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 88.131, do 2º Oficiala de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Presidente Prudente/SP como contribuinte municipal nº 144690001.TITULO AQUISITIVO : TRANSCRIÇÃO SOB N. 35.807, DO LIVRO 03-T, DA SERVENTIA REGISTRAL, EM 06 DE OUTUBRO DE 1975.

3.NUMERO DESTA PARECER (PTAM)

PTAM – MG 04/2023

4.DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentamos requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

5.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.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6.Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas Art. – Artigo

AT -Área 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 DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação. TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7.IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de ANTONIO ATALIBA, CPR. 315.791.408-15, está localizado Rua Heitor Graça, nº 779, fundos, Pres. Prudente - SP, CEP.19013-360, VILA INDUSTRIAL., e encontra-se registrado sob a **matrícula nº 88.131, fls.01**, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP:- UM TERRENO URBANO, sem benfeitoria, composto pelo lote n. 02 (dois) da Quadra S, no loteamento denominado PROLONGAMENTO DA VILA IOLANDA, nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente divide com a Rua Heitor Graça, lado ímpar do logradouro, medindo 11,00 metros: pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, divide com o lote nº 01(matr.35.053), medindo 21,30metros; pelo lado esquerdo, seguindo na mesma direção , divide com o lote nº 03 (matr. 26.980), medindo 21,05 metros; e, finalmente pelos fundos, divide com a parte do lote nº 05 (matr. Nº 30.519) medindo 11,00 metros; distando 11,00 da esquina da Rua dos Pardais; **contendo em dito terreno, um prédio residencial de alvenaria, com área de 87,94 metros quadrados de construção, sob n. 779-fundos da referida Rua Heitor Graça. Cadastro Municipal nº 144690001.**

8.VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora em companhia do Sra. ROSIMEIRE ATALIBA CUNHA, brasileira, casada, Promotora de Eventos, RG. 15.453.768, representante legal da ROSIMEIRE ATALIBA CINHA – ME E OUTROS, CNPJ 17.163.657/001-72, **no dia 12/09/2023, ÀS 10h00**, ESTANDO NO LOCAL O SR. ANTONIO ATALIBA E A SRA.CLARINDA DA CRUZ ATALIBA, sendo conferida a metragem do prédio, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9.DESCRICÃO DO IMÓVEL

prédio residencial de alvenaria, com área de 87,94 metros quadrados de construção, sob n. 779-fundos da referida Rua Heitor Graça. Cadastro Municipal nº 144690001. Segundo a Certidão de Transcrição abaixo anexada, uma parte desse imóvel foi edificada em 1965 (42 m2) e outra parte edificada em 1982 (45,94m2), totalizando assim uma área de 87,94 m2 de construção composto por uma varanda pequena em laje, sala com ventilador de teto, piso de cerâmica, porta de vidro e ferro, cozinha com armários, piso de cerâmica, vitrês e porta de vidro, três quartos, sendo todos com piso de cerâmica e janelas de vidro de abrir, um pequeno cômodo com piso de madeira e vitrô de abrir; corredor interno; portas internas de madeira, um banheiro com azulejos, um banheiro na parte externa (varanda), corredor nas laterais. Uma varanda externa de madeira e eternit, com pilar de cano pvc, e uma garagem feita com pilar de tijolos, e coberta por eternit. Parte da frente do quintal toda com piso.Grade em toda frente do imóvel. Pela Sra. Rosimeire foi informado que o imóvel sofreu um incêndio em uma parte, há alguns anos atrás(mais ou menos dez anos) e foi reformado(sic).

9.2 MATRÍCULA

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS e ANEXOS
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
 Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros **CNM 112615.2.0088131-60**
 OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 C.N.S.N.º 11.261-5

REGISTRO GERAL **MATRÍCULA Nº 88.131** **FOLHA 01**

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

O TERRENO URBANO, sem benfeitorias, composto pelo **LOTE nº 02 (dois)**, da **Quadra "S"**, no loteamento denominado **"PROLONGAMENTO DA VILA IOLANDA"**, nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, divide com a Rua Heitor Graça, lado ímpar do logradouro, medindo 11,00 metros; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, divide com o lote nº 01 (Matrícula nº 35.053), medindo 21,30 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote nº 03 (Matrícula nº 26.980), medindo 21,05 metros; e, finalmente pelos fundos, divide com parte do lote nº 05 (Matrícula nº 30.519), medindo 11,00 metros; distando 11,00 metros da esquina com a Rua dos Pardais; **contendo em dito terreno, um prédio residencial de alvenaria, com área de 87,94 metros quadrados de construção, sob nº 779-fundus da referida Rua Heitor Graça.** Cadastro Municipal nº 144690001.

PROPRIETÁRIO: ANTONIO ATALIBA, brasileiro, casado, pedreiro, inscrito no CPF/MF sob nº 315.791.408-15, residente e domiciliado na Rua Heitor Graça, nº 779-fundus, Vila Iolanda, Presidente Prudente-SP.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 35.807, Livro nº 03-T, desta Serventia Registral, em 06 de outubro de 1975. Presidente Prudente, 28 de dezembro de 2020.
 Selo Digital nº 11261531100000001781372011
 O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

AV-01/88.131: - Prenotação nº 299.773, em data de 15/12/2020.
PENHORA - Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG nº 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online nº PH000347755, expedida em 14.12.2020, pelo Escrivão/Diretor Marlei Pasoti, extraída do processo número de ordem: 1011221-45.2018.8.26.0482, da Ação de Execução Civil em trâmite perante a 1ª Vara Cível desta Cidade e Comarca de Presidente Prudente-SP, figurando como exequente: MARILDA JOSE DE SOUZA, inscrita no CPF/MF sob nº 039.227.648-86, e como executado: ANTONIO ATALIBA, inscrito no CPF/MF sob nº 315.791.408-15, foi procedida a penhora sobre o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$12.512,53 (doze mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e três centavos), tendo nomeado como depositário Antônio Ataliba. Presidente Prudente, 28 de dezembro de 2020.
 Selo Digital nº 112615331000000017813920M
 O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

AV-02/88.131: - Prenotação nº 303.143 em data de 08/04/2021.
AVERBAÇÃO (Art. 828 CPC) - Nos termos do Ofício expedido em 05 de abril de 2021, pela 4ª Vara Cível de Presidente Prudente-SP, arquivado nesta serventia, foi feita a presente averbação nos termos do artigo nº 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando que tramita na referida Vara Cível, uma Ação de Cumprimento de Sentença - Inadimplemento (Processo nº 0004853-32.2021.8.26.0482) em que são partes, exequente: ANILDA DE LIMA SANTOS, CPF/MF nº 017.749.458-19, e executados: ANTONIO ATALIBA, CPF/MF nº 315.791.408-15, CLARINDA DA CRUZ ATALIBA, CPF/MF nº 250.691.788-81; e, ROSIMEIRE ATALIBA CUNHA-ME, CNP/MF nº 17.163.657/0001-72, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$32.119,81. Presidente Prudente, 13 de abril de 2021. Selo Digital nº 112615331000000019926121Q
 O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

Av. Manoel Goulart, 406 - (CONTINUA NO VERSO) - Presidente Prudente/SP - CEP: 19010-270
 Fone: (18)3222-7047 - e-mail: segundoregistrop@hotmial.com
 "QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Presidente Prudente - SP
 11261-5-AA 346415

(Página 2 de 2)

CNM 112615.2.0088131-60

REGISTRO GERAL	MATRICULA Nº 88.131	MUN. MAT. FOLHA 01
-----------------------	----------------------------	---------------------------

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

AV-03/88.131: - Promoção nº 317.388, em data de 15/08/2022.


PENHORA:- Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG nº 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online nº PH000429972, expedida em 12/08/2022, pela Escrivã/Diretora, Elaine Cristina Leite Coelho, extraída do processo número de ordem: 00048533220218260482, da Ação de Execução Civil em trâmite perante 4º Ofício Cível de Presidente Prudente-SP, figurando como exequente, ANILDA DE LIMA, CPF/MF nº 017.749.458-19, e como executados, ROSIMEIRE ATALIBA CUNHA 06977280808, CNP/MF nº 17.163.657/0001-72, ANTONIO ATALIBA, CPF/MF nº 315.791.408-15, e CLARINDA DA CRUZ ATALIBA, CPF/MF nº 250.691.788-81, foi procedida a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$32.119,81, tendo nomeado como depositário Antonio Ataliba. Presidente Prudente, 23 de agosto de 2022.
Selo Digital nº 11261533100000030239522V
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRICULA

CERTIFICO, e dou fé, que a reprodução da presente matrícula está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do Artigo 10 da Lei Federal nº 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na atuda matrícula. Presidente Prudente-SP, sexta-feira, 18 de agosto de 2023.

Murilo Aparecido Lorençoni Lima
Assinado por: Murilo Aparecido Lorençoni Lima
Escrivente Autorizado

PRAZO DE VALIDADE - Para fins do disposto no inciso IV do Art. 1º do Dec. Fed. nº 81.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI do Prov. NSCGJ 86/2018, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

Ao Oficial: R\$ 40,03 Ao Escrivão: R\$ 11,63 Ao Sec. Fac.: R\$ 7,90 Ao Reg. Cível: R\$ 2,15 Ao Trib. Jus.: R\$ 2,81 Ao Municipo: R\$ 2,15 Ao Min. Púb.: R\$ 1,08 Total: R\$ 80,63 Protocolo 132682	Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do Selo Digital: 11261533100000030239522V	
--	---	--

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RÁSUBA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DAS GRACAS APARECIDA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2023 às 17:12, sob o número WPPE23702168856 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011221-45.2018.8.26.0482 e código fYh4CSTN.

9.3 CONFORME CERTIDÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL O IMÓVEL POSSUI DÍVIDAS

Certidão Negativa de Débito

Terça-feira, 19 de Setembro de 2023

Utilize este serviço para fazer consultas tributárias de IPTU e ISS e emitir Certidão Negativa de Débito.



⊗ Cadastro possui dívidas.

(Os campos marcados com * são de preenchimento obrigatório)

Tipo do cadastro *

Cadastro Imobiliário Urbano

Pesquisar por: *

Nr. do Cadastro *





Onde encontro a referência cadastral ou o número do cadastro?

Município de Presidente Prudente
CNPJ 55.356.653/0001-08

9.4 - Sobre O IMÓVEL em avaliação:

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
VARANDA PEQUENA		Cerâmica	Pedras		laje
SALA	Com ventilador de teto, porta de vidro e ferro	Cerâmica	alvenaria	Massa corrida e pintura látex	Laje
COZINHA	Com Armários, vitrôs e porta de vidro	Cerâmica	Cerâmica por toda parede	Cerâmica até o teto	Laje
QUARTOS (3)	Janelas de vidro de abrir	Cerâmica	alvenaria	Massa corrida e pintura látex	laje
Cômodo	janela de vitrô	Madeira	Alvenaria	Massa corrida e pintura látex	Laje
Corredor interno	Portas internas de madeira	Cerâmica	Alvenaria	Massa corrida e pintura látex	Laje
BANHEIRO	Pia, vaso e chuveiro	Cerâmica	Alvenaria	Azulejos	Laje
varanda externa	Feita de madeira e coberta com eternit, com pilar de cano pvc				
garagem (1 carro)	Feita de madeira e coberta de eternit, com pilar de tijolos				

9.5. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO



PEQUENA VARANDA E SALA DE ESTAR



COZINHA



QUARTO DE CASAL



QUARTO DE SOLTEIRO





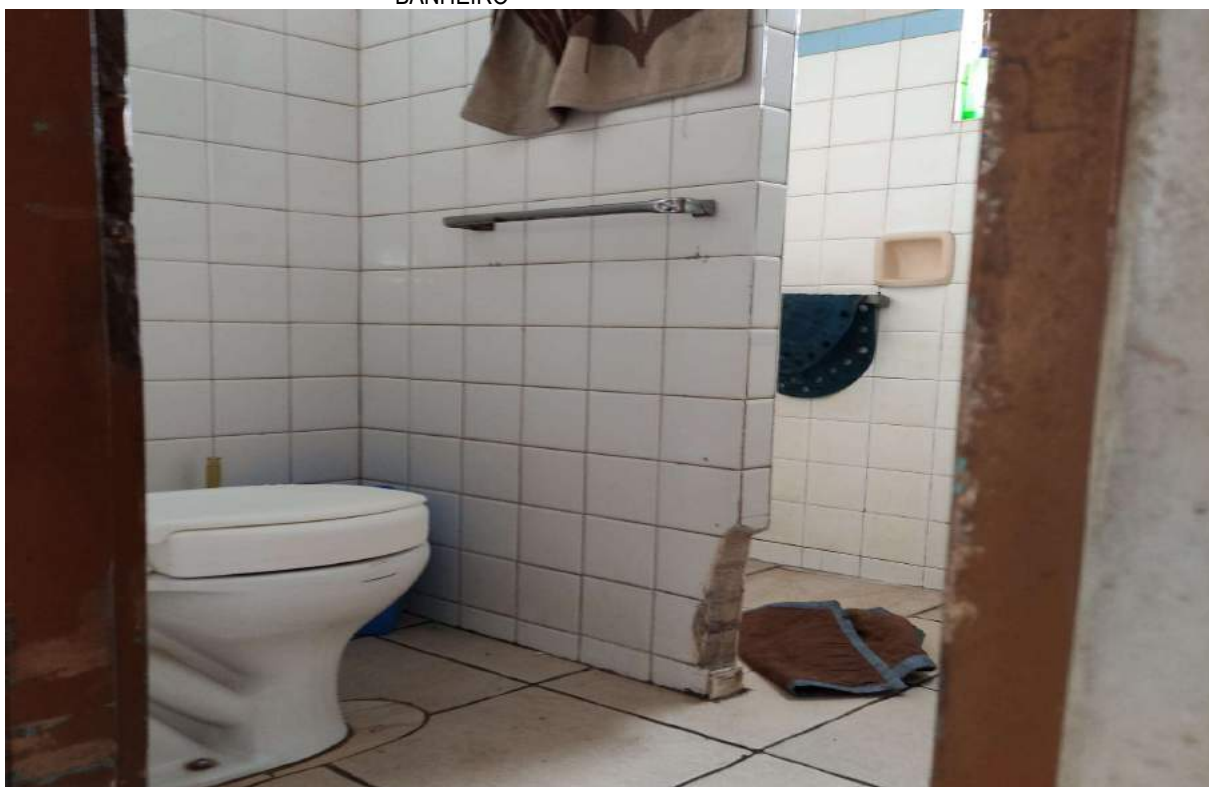
PEQUENO CÔMODO DE PISO DE MADEIRA



CORREDOR INTERNO



BANHEIRO





DESPENSA EXTERNA E CORREDOR LATERAL



CORREDOR LATERAL ESQUERDO



VARANDA EXTERNA





GARAGEM



PTAM GS 01/2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FRENTE DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO NA RUA







10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à RUA HEITOR GRAÇA, N. 779, num quarteirão entre a Rua dos Pardais e a Rua Alfredo Pimentel, local com as características apresentadas na seguinte tabela.

<p>Sobre a Região</p> <p>Zoneamento: ZCS1 (ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL, DE OCUPAÇÃO VERTICAL)</p> <p>Principais Avenidas próximas: Av. Quatorze de Setembro, Parque do Povo e Cel. Marcondes e Avenida Brasil</p>
--

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

- PARQUE DO POVO
- AVENIDAS
- CAIXA ECONOMICA FEDERAL
- COMÉRCIO EM GERAL
- Padarias
- Restaurantes
- Farmácia
- Oficinas
- Praça
- PRÉDIOS RESIDENCIAIS
- CLINICAS MÉDICAS
- SUPERMERCADO AVENIDA

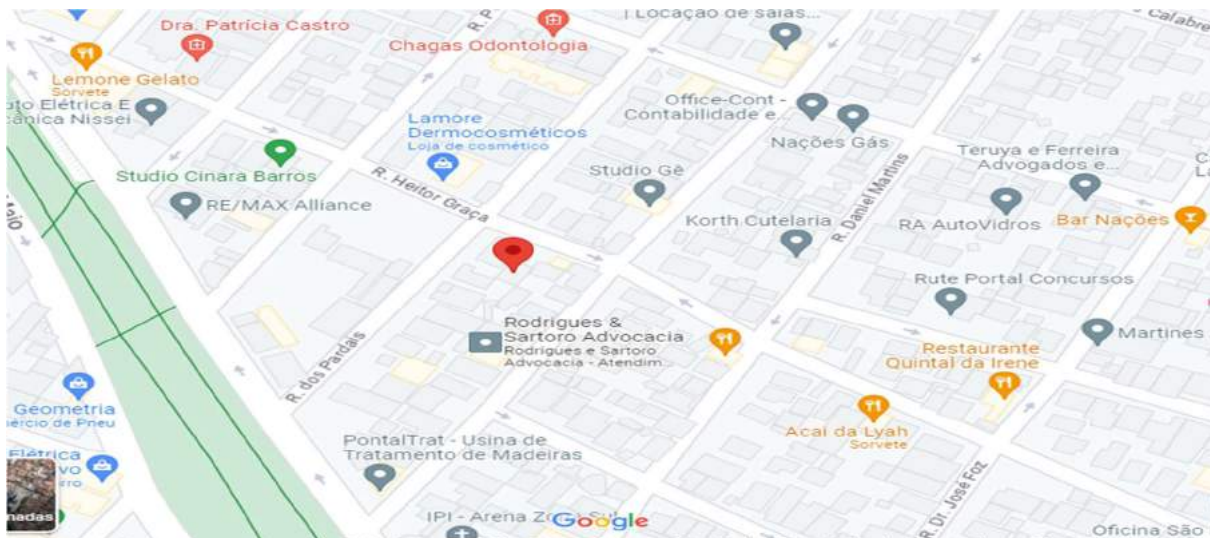
Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

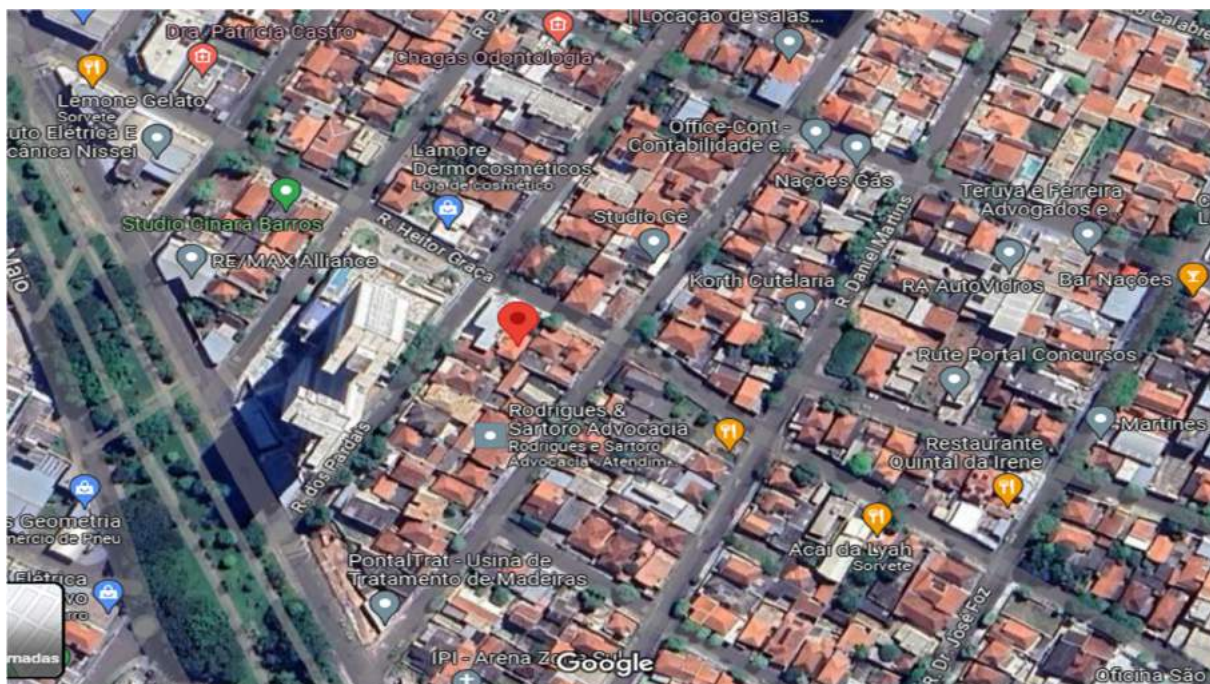
11.CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 88.131 do 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS do município de Presidente Prudente-SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13.VISTA AÉREA NO GOOGLE



14.METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15.PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1.R1 – Imóvel Referencial 1

<https://www.samburaimoveis.com.br/imovel/Venda+Casa+Vila%20Industrial+Presidente%20Prudente-SP/38438>



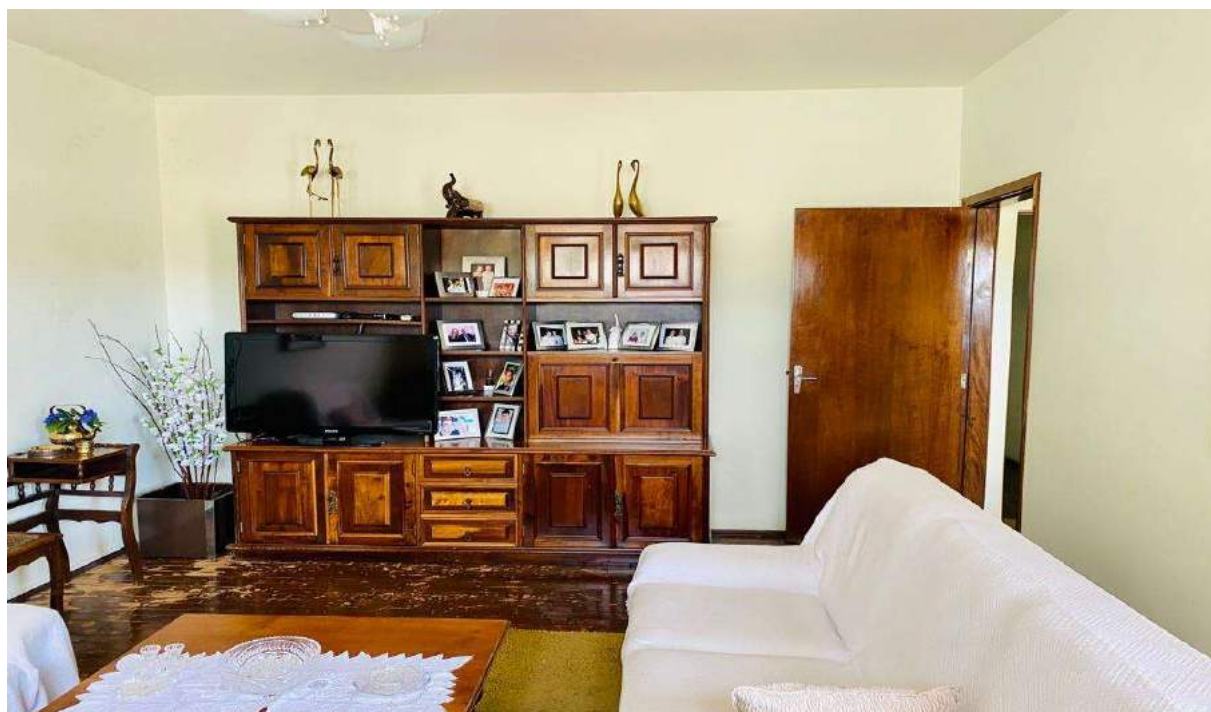
Ref.: Casa - Presidente Prudente/SP



Informações

Conversar

REF.: 1397
 Cidade.: Presidente Prudente/SP
 Bairro.: Vila Industrial
 Tipo.: Casa
 Aplicação.: Residencial
 Valor.: R\$ 320.000,00





Imóvel contendo garagem para 01 carro (se pequeno cabem 02), ampla sala de tv, sala de jantar, cozinha, 03 dormitórios sendo 01 suíte e 01 com armário embutido, banheiro social. Fundos: Área de serviço coberta, cozinha externa, despensa e banheiro. Casa Alvenaria - (+ 35 anos)
 Rua Antonio Furtado de Miranda, 332, Vila Industrial.P.Prudente-SP
Área útil: 175,00 m² **Área do Terreno:** 200,00 m² **Valor:** R\$ 320.000,00

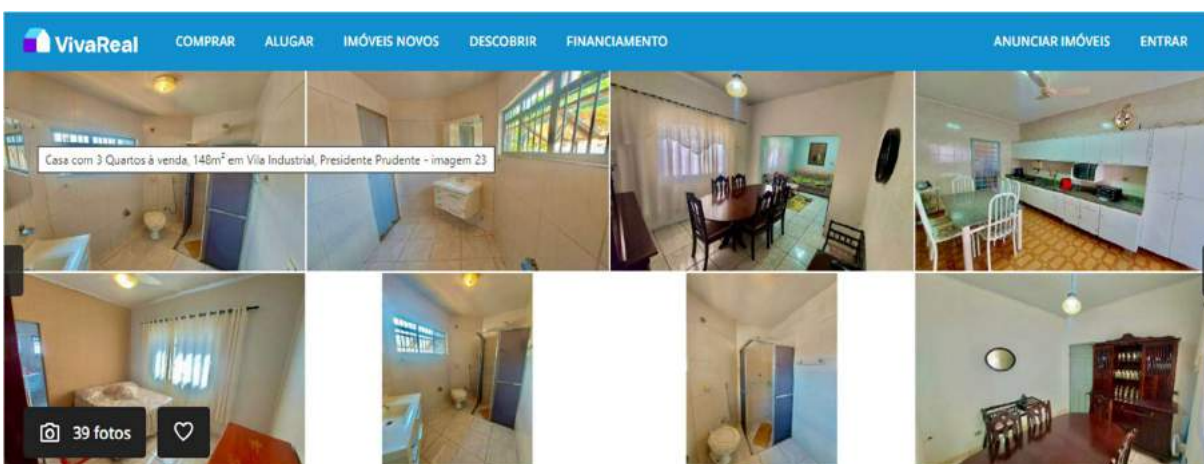
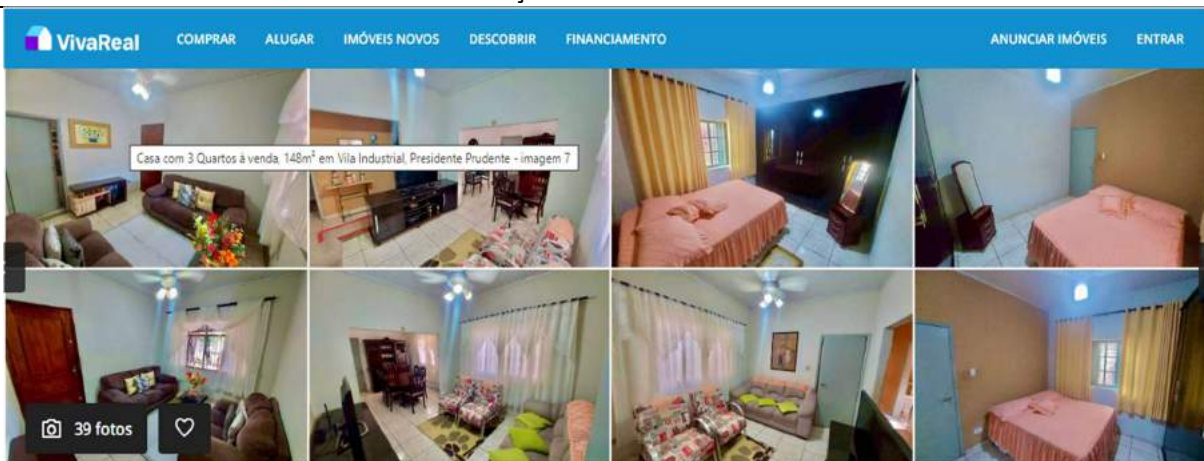
15.2.R2 – Imóvel Referencial 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-vila-industrial-bairros-presidente-prudente-com-garagem-148m2-venda-RS425000-id-2655332671/>

Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em Presidente Prudente / Vila Industrial / Rua Heitor Graça

Imóvel Comercial com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 148 m² por R\$ 425.000

COMPRA
R\$ 425.000



Imóvel Comercial com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, A/C 147.78m e A/T 268m2 por R\$ 425.000 COD. CM910945-8
 Rua Heitor Graça, 936 - Vila Industrial, Presidente Prudente - SP
 148m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas
 33 ANOS
 Rua Heitor Graça, n. 936, Vila Industrial, Presidente Prudente-SP

15.3.R3 – Imóvel Referencial 3

<https://www.gmimobiliaria.com.br/imovel/1071874/casa-venda-presidente-prudente-sp-vila-industrial>



Venda ▾ Locação ▾ Informações ▾ Contato

(18)3928-0678 - (18)96100-7160





Casa para Venda, Presidente Prudente / SP

R\$ 450.000,00 - 3 Dormitórios - 3 Banheiros - Código: CBV0913 - Bairro: Vila Industrial - Área Total: 238,94 m² - Área Construída: 144,60 m²

Rua Tomizo Kawaguti, 35, Vila Industrial, Presidente Prudente-SP – (35 ANOS +-)

16.ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da não similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1.Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

16.1.A. DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

					5%	
					casas	
		Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	(-) Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Imob. Samburá	175	Anúncio	R\$ 320.000,00	R\$(16.000,00)	R\$ 1.737,14
R2	Imob. Remax Alliance	148	Anúncio	R\$ 425.000,00	R\$(21.250,00)	R\$ 2.728,04
R3	GM IMOB	144	Anúncio	R\$ 450.000,00	R\$(22.500,00)	R\$ 2.968,75
					Valor médio do M2 de área construída	R\$ 7.433,93

16.2 Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \left(\frac{\text{Valor do Imóvel}}{100 - \text{fator RossHeideck}} \right)$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

16.3 DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
10	70	16	Entre novo e regular	B	3	9,3100	R\$ 1.575,41
12	70	18	Entre novo e regular	B	3	10,6000	R\$ 2.438,87
10	70	16	Entre novo e regular	B	3	9,3100	R\$ 2.692,36

Total:	R\$ 6.706,64
---------------	--------------

	Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):	R\$ 2.235,55
--	--	---------------------

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 196.594,05
--	-----------------------

17. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

<p>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: Área Construída : 87,94m2 X R\$ 2.235,55 = R\$ 196.594,05</p>	<p>R\$ 196.594,05</p>
---	------------------------------

18. CONCLUSÃO

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, realizado segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, mais opiniões de profissionais do ramo, as condições mercadológicas atuais, considerando imóveis com localização sócia econômica semelhante, OPINA-SE que o imóvel em questão, tem seu valor assim estimado:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 196.594,05
(CENTO E NOVENTA E SEIS MIL, QUINHENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E CINCO CENTAVOS).

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição do Juízo, dos advogados e partes para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

MARIA DAS GRAÇAS APARECIDA SANTOS
 CRECI 1400036 CNAI 40883

19. ANEXOS

19.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

Nome: **MARIA DAS GRAÇAS AP. SANTOS**

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 140006-F - 2ª Região (São Paulo) e CNAI 40.883

Endereço: Avenida Marechal Deodoro, 290, apto 102, Presidente Prudente, SP.

Telefone: (18) 99771-1881

ESCRITÓRIO PROFISSIONAL: AVENIDA ANA JACINTA, 800, SALA 1, PRES. PRUDENTE-SP

E-mail: graca.santos@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2021;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2021.

Formação Acadêmica

- Curso Superior em Direito

19.3 Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PA DR ÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
FINO ou LUXO		50	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

19.4 Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

19.5 Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

(Página 2 de 2)

CNM 112615.2.0088131-60

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 89.131

VIS. DAS FOLHAS 01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

AV-03/89.131: - Premotação nº 317.388, em data de 15/08/2022.

PENHORA:- Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG nº 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online nº PH000429972, expedida em 12/08/2022, pela Escrivã/Diretora, Elaine Cristina Leite Coelho, extraída do processo número de ordem: 00048533220218260482, da Ação de Execução Civil em trâmite perante 4º Ofício Cível de Presidente Prudente-SP, figurando como exequente, ANILDA DE LIMA, CPF/MF nº 017.749.458-19, e como executados, ROSIMEIRE ATALIBA CUNHA 06977280808, CNPJ/MF nº 17.163.657/0001-72, ANTONIO ATALIBA, CPF/MF nº 315.791.408-15, e CLARINDA DA CRUZ ATALIBA, CPF/MF nº 250.691.788-81, foi procedida a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$32.119,81, tendo nomeado como depositário Antonio Ataliba. Presidente Prudente, 23 de agosto de 2022.
Selo Digital nº 11261533100000030239522V
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, *[Assinatura]*

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO, e dou fé, que a reprodução da presente matrícula está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do Artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula. Presidente Prudente-SP, sexta-feira, 18 de agosto de 2023.

[Assinatura]

Assinado por: Murilo Aparecido Lorenzoni Lima
Escrivente Autorizado

PRAZO DE VALIDADE - Para fins do disposto no inciso IV do Art. 1º do Doc. Fed. nº 32.240/98, a letra "c" do Item 18 do Cap. XVI do Prov. NCGJ 58/2019, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

As Oficial: R\$ 40,93
As Estado: R\$ 11,63
As Sec. Faz.: R\$ 7,95
As Reg. Civil: R\$ 2,15
As Trib. Jus.: R\$ 2,81
As Município: R\$ 2,15
As Min. Púb.: R\$ 1,08
Total: R\$ 69,67
Protocolo 132662

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://saledigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 11261533100000037443023A



‘QUALQUER ADULTERAÇÃO, RÁSORA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO’

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DAS GRACAS APARECIDA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2023 às 17:12, sob o número WPPE23702168856. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10111221-45.2018.8.26.0482 e código fYh4CSTN.