



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
1ª VARA CÍVEL
Rua Antonio de Carvalho, nº 170, . - Vila Santana
CEP: 13170-901 - Sumare - SP
Telefone: (19) 3873-2999 - E-mail: sumare1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0003144-09.2006.8.26.0604**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
Requerente: **Condominio dos Lirios**
Requerido: **Sinesio Franco Fernandes Junior e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA LUCIA GRANZIOL**

Vistos.

Tendo em vista que o executado constituiu patrono, às fls. 439, exclua a curadora especial indicada, expedindo-se certidão de honorários.

Às fls. 306, foram penhorados os direitos que os executados possuem sobre o imóvel de matrícula n.º 89.923, CRI Sumaré.

A Rossi Residencial foi intimada a se manifestar quanto à penhora, eis que o imóvel se encontra em seu nome. Assim, informou às fls. 443/444, que os executados compraram o imóvel e quitaram o saldo devedor, ficando pendente apenas o registro da transferência imobiliária definitiva em nome de Sinésio e sua esposa Suseley.

A Fazenda Pública Municipal se manifestou às fls. 350/354.

Os executados foram intimados a se manifestar quanto ao valor da avaliação e se mantiveram inertes, presumindo-se aceitação.

Assim, homologo o valor médio das avaliações trazidas pelo exequente, ficando o imóvel avaliado em R\$ 346.274,44 (Trezentos e quarenta e seis mil duzentos e setenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos).

Ante o interesse à adjudicação por leilão judicial, às praças.

Para tanto, nomeio DAVI BORGES DE AQUINO - ALFA LEILÕES, que deverá ser intimado para as providências necessárias.

Os honorários do leiloeiro ficam estabelecidos da seguinte forma: **a)** em caso de venda pelo valor corrigido de 100% da avaliação ou mais, estabeleço 5% de comissão; **b)** em caso de venda pelo valor entre 99% e 80% da avaliação, estabeleço o valor de 4% de comissão; **c)** em caso de venda por valor entre 79% e 70% da avaliação, estabeleço o valor de 3% de comissão.

Em caso de segunda praça, o valor mínimo de venda ficará balizado em 70% do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
1ª VARA CÍVEL
Rua Antonio de Carvalho, nº 170, . - Vila Santana
CEP: 13170-901 - Sumare - SP
Telefone: (19) 3873-2999 - E-mail: sumarelc@tjsp.jus.br

valor corrigido de avaliação.

Deverá ser observado os parágrafos primeiro e segundo do art. 843, CPC, no momento da praça.

Intime-se.

Sumare, 16 de novembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

DATA

Em, 17 de 11 de 20 20

recebi estes autos em cartório.

Eu, [assinatura] Escr. subscr,

1. SOLICITANTE

A Sra. Maria Cecicilia, síndica do condomínio Lirios



Vista da Entrada do Condomínio

LOCALIZAÇÃO : Rua do Parque, 280 - Unidade 41 - Parque Villa Flores

Sumaré - SP

2. Índice

1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pág 01
2. - Índice.....	pág 02
3. - Objetivo.....	pág 03
4. - Número do Parecer.....	pág 03
5. - Da Competência / ABNT - NBR 14653.....	pág 04
6. - Abreviaturas.....	pág. 05
7. - Preliminares / Vistoria.....	pág. 06
8. - Descrição do Imóvel.....	pág 06
9. - Características da Região/Melhorias e Confrontações.....	pág 07/08
10. - Vista área por Satélite.....	pág 08/09
11. - Documentação em Anexo.....	pág 09
12. - Metodologia fonte de pesquisas e referenciais.....	pág 09
13. - Fotos de Imóveis Referenciais.....	pág10/11/12
14. - Homogeneização de dados imóvel Real.....	pág 13
15. - Nota de Esclarecimento.....	pág 14
16. - Conclusão de Parecer.....	pág 14
17. - Nota: Corretor Perito Avaliador.....	pág 15



3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA da casa situada na Rua do Parque, 280 – Casa 41 – Condomínio Lirios, no Bairro Villa Flora Sumaré, de propriedade de **Rossi Residencial S/A** CPF 61.065.751/0001-80, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº **89.923** do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, e devidamente cadastrado junto a “PREFEITURA MUNICIPAL de SUMARÉ como contribuinte municipal sob nº 1.1511205041.0

4. NÚMERO DESTES PARECER – “PTAM”

“ PTAM – ACDA 01/11/2018 ”

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 6.530/78.

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 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.

5.1 - 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 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 de Imóveis
- Art. – Artigo
- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR – Normas Brasileiras
- M² - Metro Quadrado
- IPTU – Imposto Predial, Territorial e Urbano
- R – Referências
- 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
- C. M² - Custo por metro quadrado
- V.G.V ou V.G.L – Valor Global de 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

7. PRELIMINARES

7.1- Por solicitação via e-mail da Sindica Cecilia e a Administradora M3 Best Responsáveis pela administração do Condomínio Lirios, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valorização para efeito de "Valor Real para VENDA do referido Imóvel".

7.2- O imóvel objeto deste parecer, está devidamente Registrado na matrícula de nº 89.923 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré - SP, cadastro perante PMS - (Prefeitura Municipal de Sumaré) sob o número de contribuinte nº 1.151.1205.041.0.

7.3- Vistoria - O imóvel não foi vistoriado pois encontra-se ocupado.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se edificado em bloco de quatro casas, geminadas tipo sobrado, consta visualmente pela parte externa e por informações colhidas que o imóvel foi ampliado (Pela parte externa, é visível a ampliação nos padrões pré-estabelecidos pela Construtora). A unidade em avaliação localiza-se de frente para uma área de preservação ambiental, com direito a uma vaga de garagem que tem o mesmo número do imóvel "41". Conforme projeto, no pavimento térreo, contém sala, cozinha, lavabo, área de serviço com quintal, circulação, escada de acesso ao pavimento superior, no pavimento superior, circulação, banheiro social, três dormitórios podendo a ampliação ser uma suíte, Totalizando m² de área proporcional de divisão, 86,68 m². (Cópia Matrícula anexa)

Na visita realizada, pudemos verificar que o condomínio é de médio padrão, referindo-se aos aspectos de construção e acabamento, possui acesso de automóveis controlado por cancela. O Residencial onde encontra-se o Condomínio, possui também o serviço de Controle de Acesso, onde permanece um funcionário 24h na Guarita para recepção fornecendo atendimento aos moradores e visitantes com sistema de monitoramento de Câmeras.

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Residencial com aproximadamente 18 anos, com estrutura arquitetônica inspirada em países de primeiro mundo, mantém uma grande área de preservação ambiental, possui uma estação de tratamento de esgoto próprio, áreas de lazer, praças, pista de caminhada, quadras poliesportivas, Salão de Festa e áreas, possui uma Associação Comercial, responsável pela administração do residencial, que busca oferecer aos seus moradores, além de uma vivência harmoniosa com eventos e projetos culturais, também visa uma maior segurança.

Possui um centro Comercial próprio, com farmácia, padaria, bares, pizzaria, clínica odontológica, salões de beleza e estética, imobiliária e diversos prestadores de serviços, e ainda conta com uma Igreja Ecumênica, na praça Central da Villa Flora.

Queremos ressaltar a ótima localização do Villa Flora que tem sua entrada principal pela Avenida da Amizade, uma avenida com diversos Comércios, Bancos, Academias, Restaurantes/Lanchonetes, Empresas e transportes públicos para todos os bairros da cidade.

A Villa Flora, fica estabelecida em local estratégico, de fácil acesso pela Rodovia Anhanguera e as cidades de Campinas, Paulínia, Hortolândia, Americana entre outras.

9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS -Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo municipal e intermunicipal.

X

9.2- CONFRONTAÇÕES - A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de nº 89.923 do Cartório de Imóveis de Sumaré e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações neste documento.

10. VISTA AÉREA DO BAIRRO



11. DOCUMENTAÇÃO ANEXO

- Matrícula do Imóvel

12. METODOLOGIA APLICADA

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para o imóvel em questão será através da metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer por "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14.653-2 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 devida HOMOGENIZAÇÃO DOS DADOS.

12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

Através de pesquisas realizadas com base em informações de Imobiliárias sobre os imóveis ofertados, sendo as fotos de referência, identificadas como "R", abaixo segue descrito os imóveis selecionado descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R3".

Com os dados coletados e transcritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentado ao final deste parecer técnico.

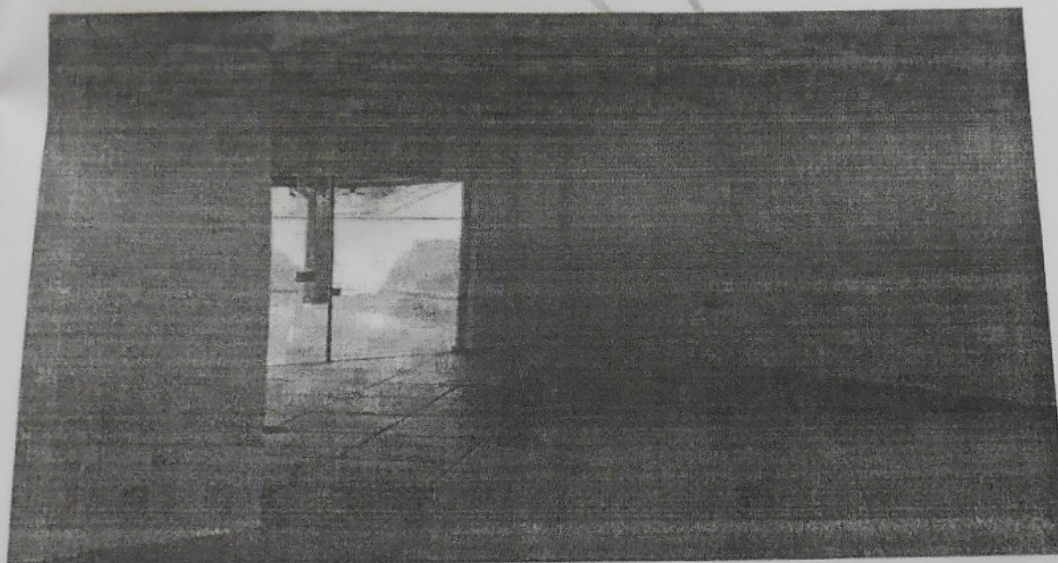
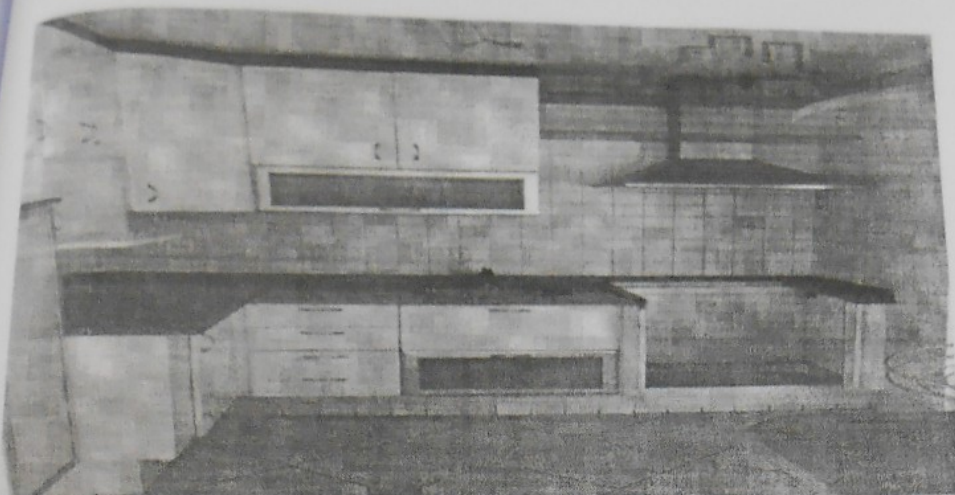
13. - FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS

R1



Dealt - F/2219-5107 - Casa Mariana - CA0081 - 69 m² - R\$ 370.000,00

R2-



DM imóveis - F/ 3367-9821 - Mariana Ampliada - 90 m² - CA 0454 - R\$ 310.000,00

A



Nosso Teto - F/ 3873-5730 - Mariana - 75 m² - CC 00009 - R\$ 340.000,00

14. - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

14.1. - Evoluções dos Cálculos

Homogeneização

VENDA

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

12

15. NOTA

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

- A primeira: Valor de Mercado para Venda do imóvel no estado em que se encontra.

16. CONCLUSÃO

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

✱

para a venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 355.735,00 (Trezentos e Cinquenta e Cinco Mil, Setecentos e Trinta e Cinco Reais). Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, CONCLUIMOS que:

por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (- 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. S^a. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

Adriano Cesar de Assunção

ADRIANO CESAR DE ASSUNÇÃO

Corretor de Imóveis

CRECI Nº 87736

CNAI Nº 4029

Á

555
a.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14 653 E LEI 6 530/78

Sra. Maria Cecília

ROSSI RESIDENCIAL S/A

Imóvel: Rua do Parque, 280 - casa 41- Cond. Lirios - Pq. Villa Flores - Sumaré - SP.

PREZADOS SENHORES;

Venho por meio deste Parecer, com base nas Resoluções e atos normativos do COFECI bem como preceitos da ABNT - NBR 14653, apresentar a V. 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 imóveis vendidos no mercado imobiliário, sendo que seu conteúdo será válido por período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do Imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade do Perito Avaliador escrito no CRECI 2º Região - São Paulo.

Atenciosamente

Nome _____

RG _____

Adriano Cesar de Assunção

ADRIANO CESAR DE ASSUNÇÃO

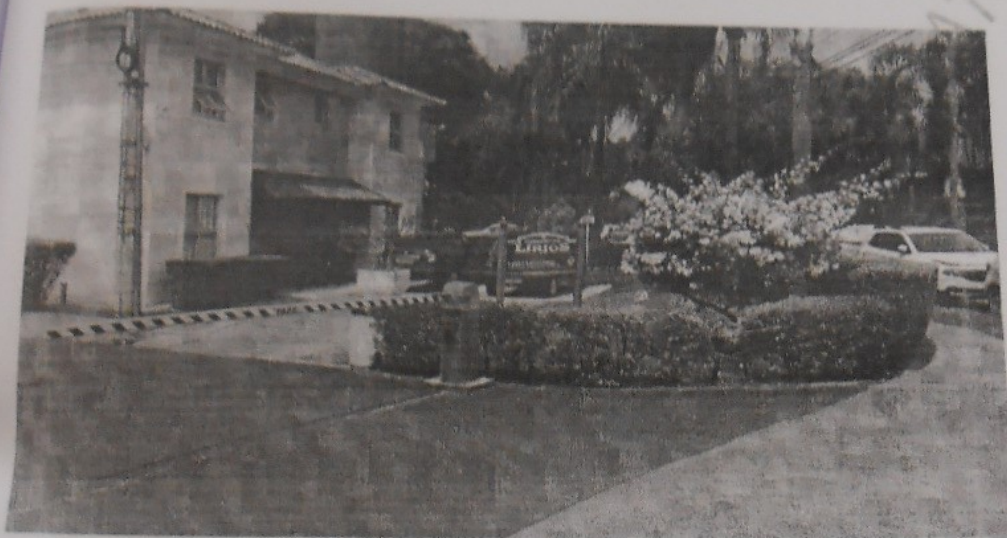
Recebi nesta data __/__/2018

Nome _____

RG _____

1. SOLICITANTE

CONDOMÍNIO DOS LÍRIOS – VILLA FLORA SUMARÉ



Vista da Entrada do Condomínio

LOCALIZAÇÃO

Rua do Parque, 280 – Casa 41 – Villa Flora

SUMARÉ – SP.

2 Índice

1. – Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pág 01
2. – Índice.....	pág 02
3. – Objetivo.....	pág 03
4. – Número do Parecer.....	pág 03
5. – Da Competência / ABNT – NBR 14653.....	pág 03/04
6. – Abreviaturas.....	pág. 05/06
7. – Preliminares / Vistoria.....	pág. 06
8. – Descrição do Imóvel.....	pág 06/07
9. – Características da Região/Melhorias e Confrontações.....	pág 07/08
10. – Vista área por Satélite.....	pág 08/09
11. – Documentação em Anexo.....	pág 09
12. – Metodologia fonte de pesquisas e referenciais.....	pág 09/10
13. – Fotos de Imóveis Referenciais.....	pág 10/11
14. – Homogeneização de dados imóvel Real.....	pág 11
15. – Nota de Esclarecimento.....	pág 11
16. – Conclusão de Parecer.....	pág 12
17. – Nota : Perito Avaliador.....	pág 13

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA da casa situada na Rua do Parque, 280 – Casa 41 – Condomínio Lirios, no Bairro Villa Flora Sumaré, de propriedade de **Rossi Residencial S/A** CPF 61.065.751/0001-80, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 89.923 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, e devidamente cadastrado junto a "PREFEITURA MUNICIPAL de SUMARÉ como contribuinte municipal sob nº 1.1511205041.0

4. NÚMERO DESTE PARECER – "PTAM"

" PTAM – RARF 01-11/2018 "

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 6.530/78.

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 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.

5.1 – 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 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 de Imóveis

Art. - Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - Metro Quadrado

IPTU - Imposto Predial, Territorial e Urbano

R - Referências

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

C. M² - Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L - Valor Global de 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

7. PRELIMINARES

7.1- Por solicitação verbal do Condomínio dos Lírios sob administração da M3 Best Administradora de condomínios; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valorização para efeito de "Valor Real para VENDA do referido Imóvel".

7.2- O imóvel objeto deste parecer, está devidamente registrado na matrícula de nº 89.923 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré - SP, cadastro perante PMS - (Prefeitura Municipal de Sumaré) sob o número de contribuinte nº 1.151.1205.041.0.

7.3- Vistoria

O imóvel não foi vistoriado pois encontra-se ocupado.

8 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel foi edificado em bloco de quatro casas, geminadas tipo sobrado. A unidade em avaliação localiza-se de frente para uma área de preservação ambiental, com direito a uma vaga de garagem que tem o mesmo número do imóvel "41". No pavimento térreo, contém sala, cozinha, lavabo, área de serviço com quintal, circulação, escada de acesso ao pavimento superior, no pavimento superior, circulação, banheiro e três dormitórios. Totalizando m² de área proporcional de divisão, 86,68 m². (Vide outras metragens matrícula anexa)

Na visita realizada, pudemos verificar que o condomínio é de médio padrão, referindo-se aos aspectos de construção e acabamento. O condomínio fica dentro de um bairro planejado e fechado. Possui acesso de automóveis controlado por cancela. Possui também o serviço de segurança privada com

guarita onde permanece um funcionário durante 24h para recepção de moradores e visitantes com sistema de monitoramento de câmeras.

9 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Com mais de 18 anos, o bairro ainda se mantém jovem, aconchegante e cheio de vida. Isso só é possível porque os moradores aplicam as ideias implantadas inicialmente, de que todos são responsáveis pelo seu próximo e que o equilíbrio do indivíduo depende do equilíbrio da comunidade.

Com ampla área de espaços comuns, a convivência passa pela capela ecumênica, centro comercial com farmácia, padaria, bares, pizzaria, clínica odontológica, salões de beleza e estética. Além de uma área verde única, já que a atenção ao meio ambiente também é latente. O empreendimento possui mais que o dobro da área verde exigida pela Lei Brasileira de Parcelamento do Solo e preservação do meio ambiente. São 173 mil metros quadrados de parques e praças à disposição dos moradores. Além disso, foi feito um longo estudo para diminuir o impacto ao meio ambiente, as ruas são mais largas que as tradicionais e o desenho urbano é feito de forma harmoniosa.

Queremos ressaltar a ótima localização do Villa Flora que tem sua entrada principal pela Avenida da Amizade, uma avenida com diversos Comércios, Bancos, Academias, Restaurantes/Lanchonetes, Empresas e transportes públicos para todos os bairros da cidade.

A chegada ao Villa Flora é de fácil acesso pela Rodovia Anhanguera e as cidades de Campinas, Paulínia, Hortolândia, Americana entre outras.

9.1 - MELHORIAS PÚBLICAS

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo municipal e intermunicipal.

9.2 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matricula de nº 89.923 do Cartório de Imóveis de Sumaré e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações neste documento.

10 - VISTA AÉREA DO BAIRRO



[Handwritten signature]

11 - DOCUMENTAÇÃO ANEXO

- MATRÍCULA DO CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARÉ

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, A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi de "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14.653-2 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 devida HOMOGENIZAÇÃO DOS DADOS.

12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

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

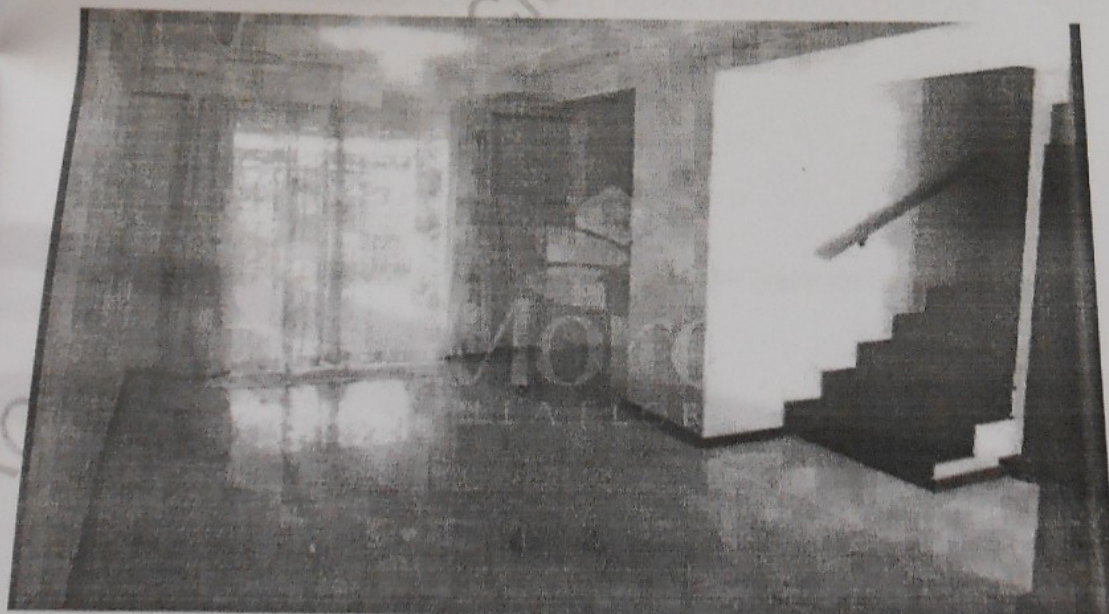
Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R3".

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 apresentado ao final deste parecer técnico.

13 - FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS

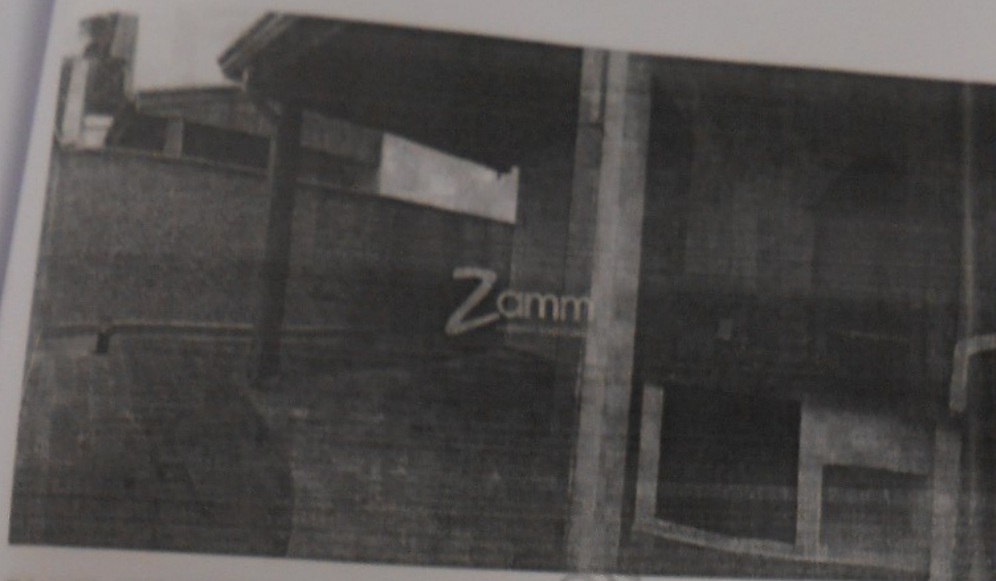


R1- R\$ 378.000,00 – 69 m² - Imóvel a venda na ATUALE IMOBILIÁRIA – 19-3367-9289



R2 – R\$ 330.000,00 – 89 m² Imóvel a venda na MORE VILLA FLORA – Tel. 19-3012-7920

566
a-



R3 - R\$ 310.000,00 - 90 m² - Imóvel a venda na ZAMM IMÓVEIS - Tel.19-3037-1990

14 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

14.1. - Evoluções dos Cálculos

Homogeneização: VENDA

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

12

15 - NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração o Valor de Mercado para Venda do imóvel no estado em que se encontra.

[Handwritten signature]

56#
a.

16 - CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliação contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; **CONCLUIMOS** que:

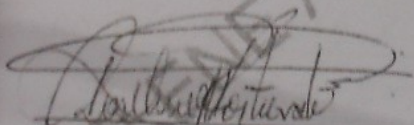
para a venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 339.333,33 (Trezentos e trinta e nove mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que:

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (- 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 necessário.

Atenciosamente,



ROSELENE A. R. FORTUNATO

Corretora de Imóveis

CRECI Nº 141037

CNAI Nº 21629

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14 653 E LEI 6 530/78

568
a

A Maria Cecília

ROSSI RESIDENCIAL S/A

Imóvel: Rua do Parque, 280 - casa 41- Cond. Lirios - Pq. Villa Flores - Sumaré - SP.

PREZADOS SENHORES;

Venho por meio deste Parecer, com base nas Resoluções e atos normativos do COFECI bem como preceitos da ABNT - NBR 14653, apresentar a V. Excelência o resultado da avaliação do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis e em nossa pesquisa de transações e imóveis vendidos no mercado imobiliário, sendo que seu conteúdo será válido por período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do Imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade do Perito Avaliador escrito no CRECI 2º Região - São Paulo.

Atenciosamente

Nome Roselene A. R. Fortunato

RG 020.429.544-8

Roselene A. R. Fortunato

Roselene A. R. Fortunato

Recebi nesta data ____/____/2018

Nome _____

RG _____

PTAM - RARF 001*11/2018

ROSELENE A. ROMANO FORTUNATO
CRECI-SP 141037 - CNAI 21629

569
a.

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

1. SOLICITANTE

A Sra. Maria Cecília, Síndica responsável pelo Condomínio Lirios



Vista da Entrada do Condomínio

Endereço: Rua do Parque, 280 - Casa 41 - Parque Villa Flores - Sumaré - SP
Condomínio Lirios Residencial Villa Flora

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14 653 E LEI 6.530/78

540
a

2. Índice

1. – Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pág 01
2. – Índice.....	pág 02
3. – Objetivo.....	pág 03
4. – Número do Parecer.....	pág 03
5. – Da Competência / ABNT – NBR 14653.....	pág 04
6. – Abreviaturas.....	pág 05
7. – Preliminares / Vistoria.....	pág 06
8. – Descrição do Imóvel.....	pág 06
9. – Características da Região/Melhorias e Confrontações.....	pág 07/08
10. – Vista área por Satélite.....	pág 08
11. – Documentação em Anexo.....	pág 08
12. – Metodologia fonte de pesquisas e referenciais.....	pág 09/10
13. – Fotos de Imóveis Referenciais.....	pág10/11/12
14. – Homogeneização de dados imóvel Real.....	pág 13
15. – Nota de Esclarecimento.....	pág 13
16. – Conclusão de Parecer.....	pág 13/14
17. – Nota.: Corretor Perito Avaliador.....	pág 14

✓

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA da casa situada na Rua do Parque, 280 – Casa 41 – Condomínio Lirios, no Bairro Villa Flora Sumaré, de propriedade de **Rossi Residencial S/A** CPF 61.065.751/0001-80, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 89.923 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, e devidamente cadastrado junto a "PREFEITURA MUNICIPAL de SUMARÉ como contribuinte municipal sob nº 1.1511205041.0.

4. NÚMERO DESTA PARECER – "PTAM"

" PTAM – RIG 01/11/2018 "

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 6.530/78.

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 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.

5.1 - 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 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 de Imóveis

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² - Metro Quadrado

IPTU – Imposto Predial, Territorial e Urbano

R – Referências

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

C. M² - Custo por metro quadrado

V.G.V ou V.G.L – Valor Global de 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

X

7. PRELIMINARES

7.1- Por solicitação via e-mail da Sínica Cecília e a Administradora M3 Best Responsáveis pela administração do Condomínio Lirios, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valorização para efeito de "Valor Real para VENDA do referido Imóvel".

7.2- O imóvel objeto deste parecer, está devidamente Registrado na matrícula de nº 89.923 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré - SP, cadastro perante PMS - (Prefeitura Municipal de Sumaré) sob o número de contribuinte nº 1.51.1205.041.0.

7.3- Vistoria - O imóvel não foi vistoriado pois encontra-se ocupado.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se edificado em bloco de quatro casas, geminadas tipo sobrado, consta visualmente pela parte externa e por informações colhidas que o imóvel foi ampliado (Pela parte externa, é visível a ampliação nos padrões pré-estabelecidos pela Construtora). A unidade em avaliação localiza-se de frente para uma área de preservação ambiental, com direito a uma vaga de garagem que tem o mesmo número do imóvel "41". Conforme projeto, no pavimento térreo, contém sala, cozinha, lavabo, área de serviço com quintal, circulação, escada de acesso ao pavimento superior, no pavimento superior, circulação, banheiro social, três dormitórios podendo a ampliação ser uma suíte, Totalizando m² de área proporcional de divisão, 86,68 m². (Outras metragens matrícula anexa)

Na visita realizada, pudemos verificar que o condomínio é de médio padrão, referindo-se aos aspectos de construção e acabamento, possui acesso de automóveis controlado por cancela. O Residencial onde encontra-se o Condomínio, possui também o serviço de Controle de Acesso, onde permanece um funcionário 24h na Guarita para recepção fornecendo atendimento aos moradores e visitantes com sistema de monitoramento de Câmeras.

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Residencial com aproximadamente 18 anos, com estrutura arquitetônica inspirada em países de primeiro mundo, mantém uma grande área de preservação ambiental, possui uma estação de tratamento de esgoto próprio, áreas de lazer, praças, pista de caminhada, quadras poliesportivas, Salão de Festa e áreas, possui uma Associação Comercial, responsável pela administração do residencial, que busca oferecer aos seus moradores, além de uma vivência harmoniosa com eventos e projetos culturais, também visa uma maior segurança.

Possui um centro Comercial próprio, com farmácia, padaria, bares, pizzaria, clínica odontológica, salões de beleza e estética, imobiliária e diversos prestadores de serviços, e ainda conta com uma Igreja Ecumênica, na praça Central da Villa Flora.

Queremos ressaltar a ótima localização do Villa Flora que tem sua entrada principal pela Avenida da Amizade, uma avenida com diversos Comércio, Bancos, Academias, Restaurantes/Lanchonetes, Empresas e transportes públicos para todos os bairros da cidade.

A Villa Flora, fica estabelecida em local estratégico, de fácil acesso pela Rodovia Anhanguera e as cidades de Campinas, Paulínia, Hortolândia, Americana entre outras.

9.1 - MELHORIAS PÚBLICAS - Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo municipal e intermunicipal.

X

9.2- **CONFRONTAÇÕES** - A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de nº 89.923 do Cartório de Imóveis de Sumaré e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações neste documento.

10. VISTA AÉREA DO BAIRRO



11. DOCUMENTAÇÃO ANEXO

- MATRÍCULA DO CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARÉ

✕

12. METODOLOGIA APLICADA

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para o imóvel em questão será através da metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer por "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14.653-2 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 devida HOMOGENIZAÇÃO DOS DADOS.

12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

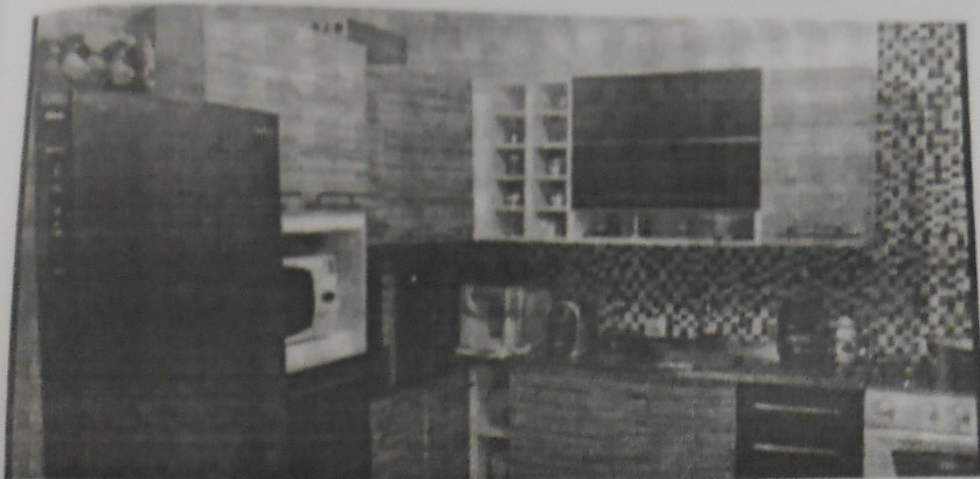
Através de pesquisas realizadas com base em informações de Imobiliárias sobre os imóveis ofertados, sendo as fotos de referência, identificadas como "R", abaixo segue descrito os imóveis selecionado descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R3".

Com os dados coletados e transcritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentado ao final deste parecer técnico.

x

13. - FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS

R1



Imobiliária Jazz - F/ 3325-7051 Mariana - CA 3678 - 90 m² - R\$ 371.000,00

R2

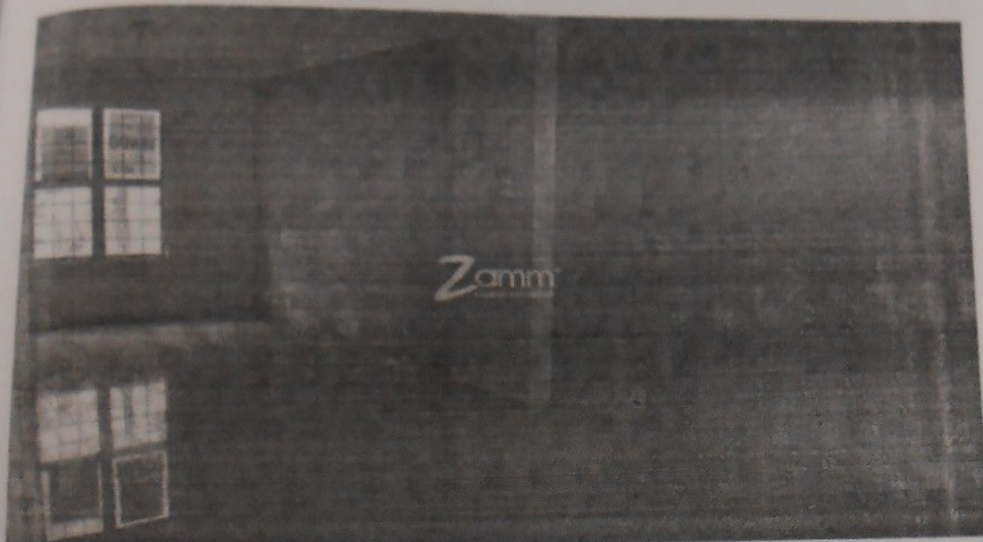


Zamm Negócios Imobiliários F/3037-1970 - CA036650 - 75 m² Modelo Mariana -
Valor R\$ 340.000,00

579

a

R3



Zamm Negócios Imobiliários F/3037-1970 – CA000972 – 85m² Modelo Mariana –
Valor R\$ 360.000,00

14. – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

14.1. – Evoluções dos Cálculos

Homogeneização

VENDA

IA = (valores referenciais) x (01 a 03) x (m² IA) – (valor de DTC)

✓

15. NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração duas situações distintas, ou seja:

- A primeira: Valor de Mercado para Venda do imóvel no estado em que se encontra.

16. CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliação contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, CONCLUIMOS que:

Para a venda do Imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a

Importância de **R\$ 343.755,00 (Trezentos e Quarenta e Três Mil Setecentos e Cinquenta e Cinco Reais).**

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, CONCLUIMOS que:

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização 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.

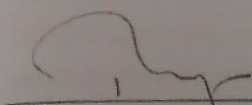
✓

581
a.

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

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

Atenciosamente



ROSELI I GIBAU
Corretor de Imóveis
CRECI Nº 80056
CNAI Nº 021352

Roseli I. Gibau

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

582

a.

À

Sra. Maria Cecilia

ROSSI RESIDENCIAL S/A

Imóvel: Rua do Parque, 280 - casa 41 Cond. Lírios - Pq. Villa Flores - Sumaré - SP.

PREZADOS SENHORES;

Venho por meio deste Parecer, com base nas Resoluções e atos normativos do COFECI bem como preceitos da ABNT - NBR 14653, apresentar a V. 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 imóveis vendidos no mercado imobiliário, sendo que seu conteúdo será válido por período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do Imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade do Perito Avaliador escrito no CRECI 2ª Região - São Paulo.

Atenciosamente

Nome Roseli I. Gibau

RG 21.338.644-3

ROSELI IRAIDES GIBAU

Recebi nesta data ___/___/2018

Nome _____

RG _____

583
a

MUNICIPIO DE SUMARE
Emissão de Certidão do Cadastro Imobiliário

5.0.0.480

Inscrição Cadastral
115112050410 ?
(somente números)

CNPJ/CPF
61065751000180 ?
(somente números)

Digite o texto da imagem exatamente igual

QVMY



Emitir Certidão

Não foi possível logar no site:
- O CNPJ/CPF informada é inválida, digite apenas números.

Para confirmação de autenticidade de certidão Clique Aqui ([validarcertidaoiptu.aspx](#)).

MUNICIPIO DE SUMARE

584
a.

5.0.0.480

Foram encontrados débitos para esse contribuinte. Favor entrar em contato com o Departamento de Tributos da Prefeitura.

[voltar](#)