

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

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

Imóvel Avaliando: *Imóvel residencial, matrícula 31.819, na avenida Suécia, nº 3049 – Parque Residencia Zaniboni II – Mogi Guaçu/SP*

Finalidade do Parecer: Determinação do **Valor Mercadológico de Venda**

Interessado: *TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, FORO MOGI GUAÇU 3ª VARA CÍVEL*



Vista do Imóvel Avaliando

Sumário

1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS	3
4. ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS	4
5. IMÓVEL AVALIANDO	4
6. VISTORIA	8
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
8. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
10. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	10
10.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	10
10.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	10
11. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	11
11.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	11
12. CONCLUSÃO	12

1. SOLICITANTE

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, FORO MOGI GUAÇU, 3ª VARA CÍVEL, rua José Colombo, nº 45, bairro Morro do Ouro, município Mogi Guaçu/SP, CEP: 13840-065.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o Valor de Mercado para VENDA do imóvel objeto desta avaliação.

3. COMPETÊNCIA e INSTITUTOS NORMATIVOS

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 apresentam os 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**”.

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a **Resolução-COFECI nº 1066/2007** e o **Ato Normativo nº 001/2011**.

4. Abreviaturas, Símbolos e Siglas

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Art. – Artigo, tendo como plural Arts.;
- CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
- COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis;
- CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;
- CUB – Custo Unitário Básico Da Construção Civil;
- CUB/m² –Custo Unitário Básico Da Construção Civil por metro quadrado;
- IA – Imóvel Avaliando (objeto deste Parecer), tendo como plural IAs;
- IPTU – Imposto predial, territorial e urbano;
- km – Quilometro
- m – Metro (medida principal das dimensões horizontais e verticais);
- m² – Metro quadrado (medida principal das áreas do terreno e edificações);
- PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido por Corretores de Imóveis;
- R – Referencial (dado de mercado que compõe a amostra), tendo como plural Rs;

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM encontra-se situado à Av. Suécia, nº 3049, bairro Parque Residencial Zaniboni II, município de Mogi Guaçu/SP, de propriedade de Antonio Claret da Silva, inscrito no CPF: 182.086.698-06, e de Andressa Aparecida Jacinto da Silva, inscrita no CPF: 227.058.348-50, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 31.819 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu-SP, nos seguintes termos:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE MOGI GUAÇU - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN

fls. 54

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S. P.
L. N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA N.º

31.819

22 de Setembro de 1995

D A T A

FLS.

0 Oficial

UM LOTE DE TERRENO sob nº 03 (TRÊS) da QUADRA "A", do loteamento denominado, PARQUE RESIDENCIAL ZANIBONI II, situado nesta cidade e comarca, com área de 160,00 m² (CENTO E SESENTA METROS QUADRADOS), medindo 8,00 metros de frente para a AVENIDA MARGINAL; 8,00 metros nos fundos confrontando com o lote nº 23 da mesma quadra; 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando do lado esquerdo de quem da Rua Olha para o terreno com o lote nº 04 e do lado direito, no mesmo sentido com o lote nº 02.- PREF. MUN. IC-NE-// 12-03-11-03.- PROPRIETÁRIO:- MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU, com sede e domicílio jurídico nesta cidade, na Rua Henrique Coppi, nº 200, Morro do Ouro, inscrito no CGC/MF sob nº 45.301.264/0001-13.- TÍTULO AQUISITIVO registrado sob nº 4 na matrícula nº 7.721 e sob nº 2 na matrícula nº 24.611 (Matrícula nº 24.611) e loteamento registrado sob nº 2 na matrícula nº 24.611, todas deste Serviço Registral.- 0 1º Oficial Substituto (DONIZETE JOÃO/CONTESSOTO).-

R.- 01/31.819:- Mogi Guaçu, 07 de Dezembro de 2010.- (DOAÇÃO)

Pela Escritura de Doação datada de 04 de Novembro de 1998, Livro nº 409, fls. 077, do 2º Tabelião de Notas local, MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU, já qualificado, legalmente representado pelo senhor prefeito Walter Cavacanha, CPF/MF nº 714.448.078-20, DOOU o imóvel à EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E HABITAÇÃO DE MOGI GUAÇU-PROGUAÇU, empresa pública municipal, com sede e administração na Estrada Municipal para Fazenda Cachoeirinha, s/nº, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 54.672.845/0001-52, regularmente autorizada a constituir-se pela Lei Municipal nº 2.063, de 31 de dezembro de 1986, com Estatuto Social registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta comarca, em 13.04.1987, Livro de Registro de Pessoas Jurídicas, nº 04, fls. 014, sob nº 678, legalmente representada por Luiz Bueno Ávila, CPF/MF nº 714.429.528-49 e Márcia Maria de Paula Souza, CPF/MF nº 102.180.348-21, pelo preço de R\$ 1.462,50, lançado pelo valor venal no exercício de 2010 pela quantia de R\$ 2.671,37, sendo que o o terreno ora doado destina-se a implantação de programa habitacional de interesse social, nos termos da Lei nº 2.143, de 04.12.87 e alterações posteriores, pela adquirente Proguaçu e que deixando a adquirente de cumprir o acima disposto, no prazo de cinco (5) anos, contado da publicação da Lei Complementar nº 124, de 01 de junho de 1998, o imóvel ora doado retrocederá ao patrimônio do transmitente doador Município de Mogi Guaçu. O doador apresentou CND-Certidão Negativa de Débito com o INSS nº 282703 série "I" datada de 01/09/1998 e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº 926B-AB0B-432C-3F44, emitida pela Secretaria da Receita Federal aos 02/12/2010. Eu (Luís Carlos

cont. no verso

Página: 0001/0005

Rua Henrique Coppi, 125 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu-SP - CEP 13840-061
Tel/Fax: (19) 3891-3769 - 3841-2804 - 3831-1705 e 3818.2305 - e-mail: cartregmogiguacu@uol.com.br

fls. 55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2019 às 18:18, sob o número WMGU19700254607. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008378-79.2018.8.26.0362 e código 4719505.

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S. P.

L. N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA N.º

31.819

Continuação de Fls. 1.

FLS.

Escrev. Autorizada

V.º

Cuminto) Escrevente Autorizado, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos R\$ 76,81(25%) -pagos pela guia 226/2010-Prenotado sob nº 160.475 em 02/12/2010.-

R. 02/31.819: Mogi Guaçu, 02 de fevereiro de 2011. (DOAÇÃO)
Pela Escritura de Doação datada de 26 de janeiro de 2011, Livro 716, fls. 229/232, do 2º Tabelião de Notas local, a **EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E HABITAÇÃO DE MOGI GUAÇU-PROGUAÇU**, já qualificada, com sede na Rua Dorival Bueno, nº 110, Morro do Ouro, nesta cidade, legalmente representada por Ademair Balduino de Carvalho, CPF/MF nº 441.197.988-87 e Marcos Cesar de Almeida, CPF/MF nº 329.134.278-04, **DOOU** o imóvel à **MÁRIO CIBELLI**, brasileiro, separado judicialmente, pedreiro, RG/SP nº 19.416.825 e CPF/MF nº 061.937.338-50, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Suécia, 2049, bairro Zaniboni II, e **ROSANGELA MARIA ALBINO**, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG/SP nº 28.060.795-7 e CPF/MF nº 303.300.228-57, residente e domiciliada na Rua Men de Sá, Vila Paraíso, nesta cidade, sendo atribuído para fins meramente fiscais, o valor de R\$22.405,33. A doadora exibiu a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 010252011-21040040, emitida em 17.01.2011 e válida até 16.07.2011 e Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código de controle nº A5C5.7A37.7C3D.39C2, emitida em 04.10.2010 e válida até 02.04.2011. Eu Camila Dal Molin Marques (Camila Dal Molin Marques) 1ª Substituta do Oficial, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$187,63, guia 023/2011. Prenotado sob nº 161.676 em 28/01/2011.

AV. 03/31.819: Mogi Guaçu, 08 de fevereiro de 2011. (DENOMINAÇÃO DE RUA)
A presente averbação é feita "ex-offício", nos termos do artigo 213, inciso I, letra "c" da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/2004, para ficar constando que a Avenida Marginal do loteamento "PARQUE RESIDENCIAL ZANIBONI II", desta cidade e comarca, atualmente denomina-se "AVENIDA SUECIA", conforme Certidão SEC 042/2011, já arquivada neste Cartório. Eu Camila Dal Molin Marques (Camila Dal Molin Marques) 1ª Substituta do Oficial, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi.-

cont. ficha nº 02

Página: 0002/0005

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE MOGI GUAÇU - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN**

fls. 56

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP.
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

DATA	MATRÍCULA Nº
08/02/2011	31.819
FICHA Nº	02
OFICIAL/ESCREV. AUT.	

AV. 04/31.819: Mogi Guaçu, 08 de fevereiro de 2011. (CONSTRUÇÃO)
Pelo Requerimento de 28/01/2011, consta que no imóvel foi edificado um prédio residencial, com 60,00m2 de área construída, que recebeu o nº 3049 da Avenida Suécia, conforme prova o Habite-se, expedido em 02/08/2001, no Processo nº 3603/2001, pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu - SP. Deixa de apresentar a CND/INSS, conforme é facultado pelo artigo 462 da Instrução Normativa MPS/SRP nº 03 de 14/07/2005, em virtude de ser residência unifamiliar, do tipo popular, e ter sido construída sem mão de obra assalariada. Valor (SINDUSCON) R\$57.666,00. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Camila Dal Molin Marques) 1ª Substituta do Oficial, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin, Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$ 250,94, pago pela guia 027/2011. Prenotado sob nº 161.678 em 28/01/2011 e reingresso em 07/02/2011.

R.- 05/31.819:- Mogi Guaçu, 09 de Dezembro de 2011.- (VENDA E COMPRA)
Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra e Alienação Fiduciária 855551709642, com força de escritura pública, firmado nesta cidade aos 29 de Novembro de 2011, (Leis 4.380 de 21/08/1964 e 5.049 de 29/06/1966), **MARIO CIBELLI** e **ROSANGELA MARIA ALBINO**, já qualificados, que declararam não haver mantido e nem manter união estável, nos termos das Leis 8.971/94 e 9.278/96 e artigos 1.723 à 1.727 do Código Civil Brasileiro, **TRANSMITIRAM** o imóvel desta matrícula a **ANTONIO CLARET DA SILVA**, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, nascido em 16/02/1974, trabalhador de fabricação preparação alimento bebida, RG/SSP/SP nº 22.323.232 e CPF/MF nº 182.086.698-06 e sua mulher **ANDRESSA APARECIDA JACINTO DA SILVA**, brasileira, nascida em 16/05/1979, do lar, RG/SSP/SP nº 34.921.157-7 e CPF/MF nº 227.058.348-50, residentes e domiciliados na Rua Antonio Marquesi, nº 92, Jardim Hedy, nesta cidade, pelo preço de R\$88.000,00, pagos mediante a seguinte forma:- Recursos próprios já pagos em moeda corrente R\$ 2.200,00 / Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es) R\$ 18.000,00 / Financiamento concedido pela credora CEF:- R\$ 67.800,00, cujos valores serão pagos conforme as cláusulas constantes do instrumento arquivado em microfilme neste Cartório.- Eu Luis Carlos Cuminato Escrevente Autorizado, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin, Oficial, subscrevi.- Custas/Emolumentos-R\$509,73-(FGTS)-pagos pela guia-234/2011-Prenotado sob nº 169.019 em 30/11/2011.-

RI - 002

continua no verso

Página: 0003/0005

Rua Henrique Coppi, 125 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu-SP - CEP 13840-061
Tel/Fax: (19) 3891-3769 - 3841-2804 - 3831-1705 e 3818.2305 - e-mail: cartregmogiguacu@uol.com.br

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por BELA VISTA IMOBILIARIA LTDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2019 às 18:18, sob o número WMGU19700254807. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008378-79.2018.8.26.0362 e código 47195C05.

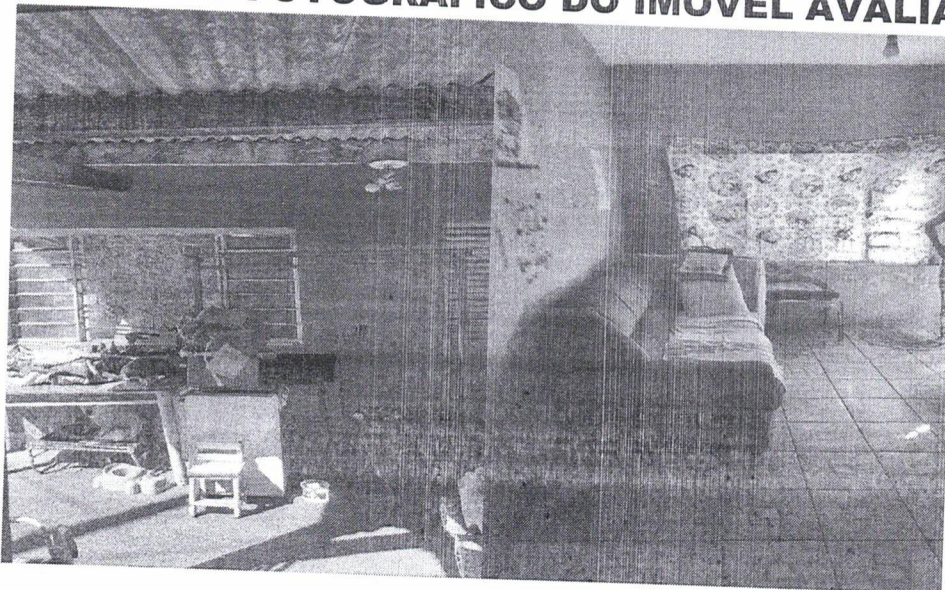
6. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado no dia **07/12/2022**, sendo conferido e analisado o estado de conservação.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel residencial, localizado na Av. Suécia, nº 3049, bairro Parque Residencial Zaniboni II, no município de Mogi Guaçu-SP, CEP: 13.990-000. Descreve-se um imóvel com 60 m2 de construção e 160 m2 de terreno, possui dois dormitórios, uma sala, cozinha, banheiro e garagem, o imóvel encontra-se num estado de conservação entre reparos simples e importantes. A Infraestrutura pública na região do imóvel, possui telefonia, luz elétrica, água e transporte coletivo.

8. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO





9. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à *Av. Suécia, nº 3049 – bairro Parque Residencial Zaniboni II – Mogi Guaçu/SP*, numa região que apresenta as seguintes características.

- Sobre a Região:
 - Zoneamento: **Urbano**
 - Principal Avenida próxima: **Av. Suécia**
- Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros):
 - **vários Pontos de ônibus**
 - **Padarias**
 - **Supermercado**
 - **Colégios de ensino fundamental e médio**

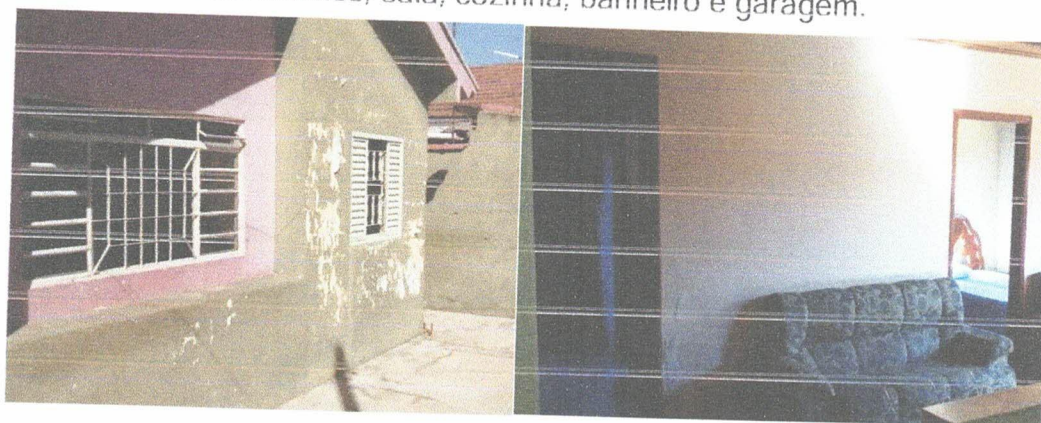
10. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, 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”. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação de outros 2 (dois) imóveis, cujos os imóveis apresentam atributos comparáveis, indetificados, neste PTAM, como **Imóveis Referenciais**. Os imóveis encontram-se **no mesmo bairro do imóvel avaliando**, sendo amostras de alta relevância. Estes imóveis foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados a seguir.

10.1 R1 – Imóvel Referencial 1

Imóvel com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e garagem.



10.2 R2 – Imóvel Referencial 2

Imóvel com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, garagem e edícula no fundo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



11. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o avaliando, foram necessárias adequação para a correta obtenção da realidade homogênea. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

11.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado, contudo os preços desses imóveis são, normalmente, superestimados. Ao preço do imóvel referencial, cuja fonte de pesquisa tenha sido anúncio, foi aplicada redução de 5% (cinco por cento) para adequação, pela seguinte fórmula:

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

A tabela a seguir apresenta o “Fator redutor de negociação” a ser diminuído do valor do anúncio e “Valor de mercado da venda” de cada imóvel referencial.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS				5%	
	Endereço	Fonte da pesquisa	Valor de Venda dos imóveis referenciais	Fator redutor de negociação	Valor de mercado da venda
R1	Residencial Zaniboni	anuncio	R\$ 160.000,00	R\$ 8.000,00	R\$ 152.000,00
R2	Residencial Zaniboni	anuncio	R\$ 140.000,00	R\$ 7.000,00	R\$ 133.000,00
Valor da média dos imóveis referenciais					R\$ 142.500,00

12. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico, observando as condições do imóvel avaliando, **conclui-se o seguinte Valor Mercadológico de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 140.000,00
(cento e quarenta mil reais)

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

Atenciosamente,

Espírito Santo do Pinhal-SP, 12 de dezembro de 2022.


A. Orcini
Corretor de Imóveis
Creci - 208070 F
CNAI 34232

Adriano Aparecido Orcini

CRECISP 208070-F

CNAI 34232