

ANA CAROLINA DY MAURICIO AYRES
Corretora de Imóveis na Baixada Santista
Creci-SP Delegacia Subregional de Santos/SP
Fone: (13)997403-4844/ 33949610
E-mail: carolina.rodaimoveis@gmail.com

CRECI Nº 165402

PARECER SOBRE AVALIAÇÃO DE PREÇO DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido de parte interessada, que o imóvel sendo uma sala comercial situado à AV: Conselheiro Nebias nº 628 sala nº55, Santos-SP, cujas características são:

_Uma sala comercial contendo 109,18 m² com área total totalizando 181,15m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,5325% do terreno.

_ no 2º Cartório de Registro de imóveis de Santos, Matrícula nº 65.810 e cadastrado na PMS sob o nº 56.043.020.025.

Perante isso, chego à seguinte avaliação:

1. Para efeito de venda, o valor de R\$437.000,00 (quatrocentos e trinta e sete mil reais).

Para maior clareza, eu, **Ana Carolina Dy Mauricio Ayres, corretora de imóveis inscrito no CRECI sob o número 165402**, firmo a presente declaração de avaliação, elaborada de acordo com o artigo 3º da lei 6.530/78.

Santos, 23 de maio de 2.018.



ANA CAROLINA DY MAURICIO AYRES

AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

DESCRIÇÃO:

Condomínio Edifício San Sebastian Center

Endereço: Avenida Conselheiro Nébias n° 628 – Santos – São Paulo.

Conjunto n° 55 – 5° andar.

Área útil : 109,18 m2

Área total : 181,15 m2

Uma vaga de veículo número 25 .

Imóvel Registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Santos, sob número de Matrícula n° 65.810 e cadastrado na PMS sob n° 56.043.020.025.

Prédio de Conjuntos Comerciais muito bem localizado na Avenida Conselheiro Nébias , próximo a ruas e pontos comerciais da Cidade , condução de fácil acesso.

A avaliação desses bens comerciais variam de acordo com estado de conservação e também do Prédio em si, neste caso avaliamos pelo estado geral dos 2 elementos no qual nos dá uma avaliação de aproximadamente R\$ 4.450,00 reais por metro quadrado multiplicando-se pela área útil do imóvel.

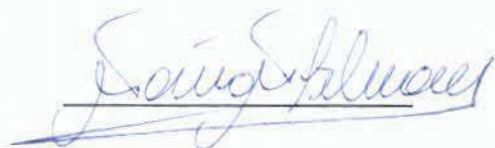
Portanto vamos chegar a um valor de :

R\$ 485.851,00 (Quatrocentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e cinquenta e um reais).

Corretor inscrito no CRECI sob n° 86012 – Márcio Munhoz Silveiras.

Sem mais,

Santos, 29 de maio de 2018.





Henrique Figueiredo
Consultoria e Planejamento Imobiliário
creci - 15.184

CNAI: 6650



Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

Propriedade Comercial Urbana
Edifício CENTER SAN SEBASTIAN
Av. Conselheiro Nébias, 628 – Cj.55.
Santos – SP

16.

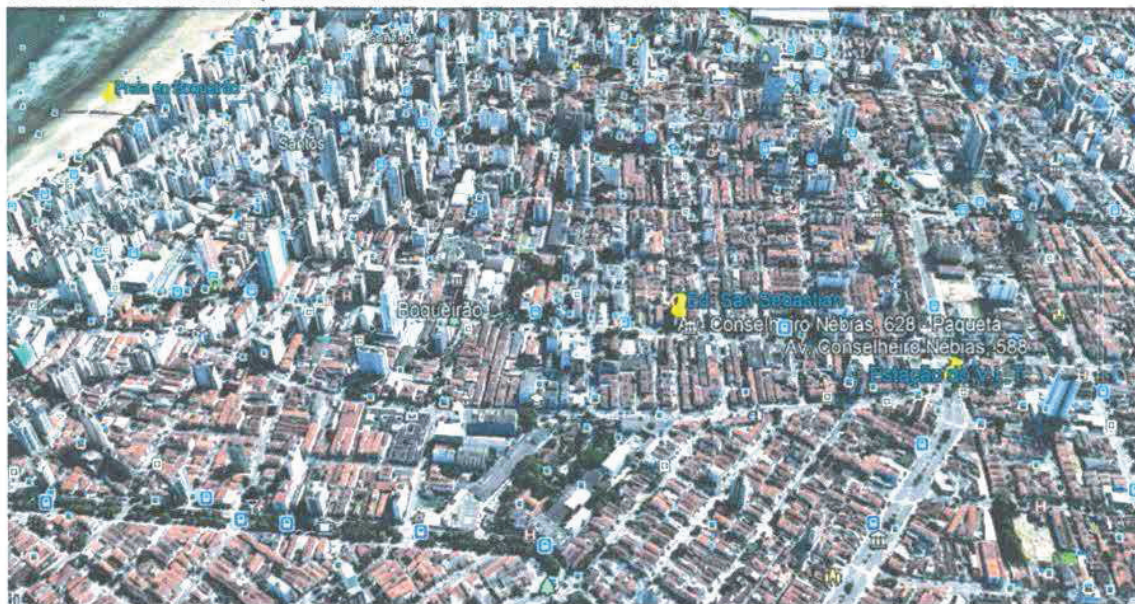
CNAI: 6650

ELEMENTO AVALIANDO

- Área útil da unidade autônoma : 109,18 m².
- Área comum da unidade autônoma: 47,72 m².
- Área vinculada de Garagem: 24,25 m².
- Área Total da unidade autônoma: 181,15 m².
- Idade Cronológica: 20 anos.
- Vida útil estimada: 70 anos.
- Estado de Conservação: "D".
- Padrão Construtivo: 2,286.

CONTEXTO URBANO

Os quatros Elementos comparativos que serão apresentados, localizam-se no mesmo Bairro e na mesma Avenida que o Avaliando, portanto dotado de ótima infraestrutura conforme descrito acima.

FACHADA**IMAGEM DO GOOGLE QUE MOSTRA O EM TORNO DO IMÓVEL**

Endereço: R. Coronel Cândido Gomes, nº 20-Cj 113-CEP: 11065-320-Santos/SP
 Celular: +55 13 97410-2050
 E-mail: jhb.figueiredo@gmail.com

02

CNAI: 6650

Encontrando o Fator Depreciação do Imóvel Avaliando:

$$1^{\circ} \frac{\text{Idade do IA}}{\text{Expectativa de vida do IA}} \times 100 \text{ ----- } \frac{20 \times 100}{70} = 28,57 \sim = 28$$

2º Encontrado o valor 28 mais o estado de conservação "D", interliga-se na Tabela Ross//Heideck, encontra-se o "k", e aplica-se na fórmula:

$$K = 0,754$$

$$FD = K.(1-0,2) + 0,2$$

$$FD = 0,754 \cdot 0,8 + 0,2$$

$$FD = 0,803.$$

Fator Depreciação (FOC) = 0,803.

Fator Padrão Construtivo = 2,286

IMPORTANTE:

A NBR 14653-1 em seu conteúdo prevê uma faixa de depreciação para conservação pela idade que varia de 6,61 a 30,83 % aplicado sobre o valor mercadológico do avaliando, porém não aplicado nesse trabalho devido a não poder acessar o interior do imóvel.

CONCLUSÃO:

Com base em nossa experiência profissional, considerando as tendências do Mercado selecionei 04 desses imóveis com as mesmas características e padrões de áreas construídas e na mesma avenida, e com o cuidado do estado de conservação, demonstrados na tabela abaixo e conforme informações de imobiliárias que atuam no Bairro, não é constante a procura por imóveis desse padrão para compra.

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIAS NO BOQUEIRÃO

ANUNCIANTES- TEL.	Área (M2)	Valor de Venda	Valor do M2
E1-RODA IMÓVEIS (NO MESMO PRÉDIO)	109,18	450.000,00	4.121,00
E2- VIVAREAL - CÓD. AS 0086	73	480.000,00	6.575,00
E3- VIVAREAL - CÓD. CJ 0001	100	520.000,00	5.200,00
E4- VIVAREAL - CÓD CJ 0008	110	680.000,00	6.181,00
	392,18	2.130.000,00	5.431,00
AVALIANDO	109,18	592.956,58	5.431,00

VALOR MERCADOLÓGICO: R\$ 592.956,58 (QUINHENTOS E NOVENTA E DOIS MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)

Link's dos Anúncios:

E1: o contato foi por telefone. Alerto para a observância do 1º imóvel (E1) ser no mesmo edifício e em condições semelhantes, mas o Avaliando é de cobertura duplex.

E2: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-73m2-venda-RS480000-id-93615702/>

E3: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-100m2-venda-RS520000-id-80864499/>

E4: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-110m2-venda-RS680000-id-91640828/>

Endereço: R. Coronel Cândido Gomes, nº 20-Cj 113-CEP: 11065-320-Santos/SP

Celular: +55 13 97410-2050

E-mail: jhb.figueiredo@gmail.com

VARIAÇÕES POSSÍVEIS

Em negócios imobiliários é comum uma variação no valor de (+/-) 5%, o que proporcionaria valores entre: R\$563.306,75 até R\$622.604,40.

Considerações Finais:

De acordo com a Norma Técnica NBR 14653-1 foi usado o método comparativo de dados do avaliando, ou seja, Área construída do avaliando multiplicado pela Homogeneização dos valores do metro quadrado das amostras retiradas do mercado, sendo que encontrei vários imóveis no mesmo bairro e mesma avenida, sendo a maioria deles com as mesmas características, porém os 04 imóveis usados retratam as mesmas semelhanças.

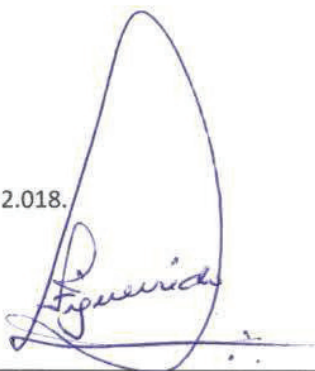
Deixo claro que o acesso ao interior do avaliando não foi autorizado e dessa forma itens importantes de valorização com base na conservação não foram levados em consideração, dessa forma o valor apresentado esta fundamentado em imóveis em perfeito estado de conservação, conforme as amostras utilizadas.

Lembro que o valor do condomínio afeta uma venda rápida e o valor final de venda.

Encerramento

Estando o laudo da propriedade urbana em bairro com perfil variado, tanto comercial como residencial, José Henrique Blanco Figueiredo, CPF 661.246.268-68, CNAI (Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis) nº 6650 e CRECI/SP nº 15.184, Consultor Imobiliário e Membro da CEFISP - Comissão de Fiscalização e Ética do Creci coloca-se à disposição para qualquer esclarecimento que por ventura, se façam necessário.

Santos, 28 de Maio de 2.018.



JOSÉ HENRIQUE BLANCO FIGUEIREDO.

Perito Avaliador Mercadológico

CNAI: 6650 e CRECI: 15.184-F

CPF: 661.246.268-68

Endereço: R. Coronel Cândido Gomes, nº 20-Cj 113-CEP: 11065-320-Santos/SP

Celular: +55 13 97410-2050

E-mail: jhb.figueiredo@gmail.com

048

Este documento é cópia original assinada digitalmente por José Henrique Blanco Figueiredo, CPF 661.246.268-68, CNAI (Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis) nº 6650 e CRECI/SP nº 15.184, Consultor Imobiliário e Membro da CEFISP - Comissão de Fiscalização e Ética do Creci. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00262894-98.2017.8.26.0562 e código 227ABF34.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3611, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Quanto a alegação de nulidade da avaliação de fls. 66, acolho o pedido. De fato, em análise comparativa com as avaliações juntadas às fls. 129/131, verifico que a mesma avaliou o imóvel em valor muito inferior ao praticado no mercado. Ademais, tendo em vista que as partes não impugnaram qualquer das avaliações juntadas às fls. 129/139, **defiro** o pedido e declaro nula a avaliação de fls. 66. **Adoto como valor do bem a média entre as avaliações, R\$505.269,19.**

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a Impugnação ao Cumprimento de Sentença, ofertada às fls. 79/84. Houve sucumbência parcial, razão pela qual, conforme exigência do artigo 85, §8º, do novo Código de Processo Civil, fixo, por equidade, honorários no valor de R\$ 1.000,00, para cada uma das partes.

Sem prejuízo, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito.

Intime-se.

Santos, 08 de agosto de 2018.

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