



EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 179996-F / SP

RESIDENTE A RUA JOSÉ MENUZZI, Nº142

JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP

TEL: (18) 98161 0163

EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com

Solicitante:

Interessado: Small distribuidor de derivados de Petróleo LTDA – Imóvel em avaliação, Urbano: situado na AVENIDA PREFEITO JOÃO BORGES FRIAS, Centro, SANDOVALINA / SP.

Localização dos Imóveis:

Um imóvel um terreno urbano com área de **477,04 m²** (quatrocentos e setenta e sete metros quadrado decímetros quadrados), composto pelo Lote 88(oitenta e oito), da QUADRA **39** (trinta e nove), **Setor 02** (dois), 8º perímetro de Presidente Prudente, do loteamento denominado **JARDIM ALBERTO SANFELICI**, situado no município de **SANDOVALINA**, comarca de **Pirapozinho**, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: o Lote que ora se descreve, para quem de frente olha para o imóvel, encontra-se à direita numa distância de **33,55m** (trinta e quatro metros e cinquenta e cinco centímetros) da esquina com a Rua João Alves dos Santos; Descrição do Lote: Lote com **14,00 m** (quatorze metros) de frente para citada via pública; confronta-se à direita numa distância **de 33,55 m** (trinta e três metros e cinquenta e cinco centímetros) com o **lote 074** (setenta e quatro); à esquerda numa distância de **34,83 m** (trinta e quatro metros e oitenta e três centímetros) com o **lote 152** (cento e cinquenta e dois); aos fundos numa distância de **14,00 m** (quatorze metros) com a **RUA ABEL TEIXEIRA DE DEUS**.

OBJETIVO

Este parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para Venda do imóvel situado na **AVENIDA PREFEITO JOÃO BORGES FRIAS, centro, Município de SANDOVALINA, SP**.

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1º - o exercício da profissão de CORRETOR DE IMÓVEIS, no território Nacional, é regido pelo disposto na **Lei 6530/78**.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art, 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido.

Art.3º - compete ao corretor de imóveis exercer e intermediação na compra, venda, permuta, e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto a comercialização ou locação imobiliária.



EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 179996-F / SP

RESIDENTE A RUA JOSÉ MENUZZI, Nº142

JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP

TEL: (18) 98161 0163

EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com

Atende ainda as Resoluções do conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N°S 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. DE 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

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

ABREVIATURAS

IA – Imóvel em avaliação

CRECI –SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

Art – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² - Metro Quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano



EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 179996-F / SP

RESIDENTE A RUA JOSÉ MENUZZI, N°142

JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP

TEL: (18) 98161 0163

EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com

R – Referenciais

V.V – Valor de venda

V.L – valor de locação

A.T.C - Área total construída

A .T.T – Área total Construída

A T – Área do Terreno

C.M² - Custo por metro quadrado

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

V.M – valor médio

TG – Total Geral

MG – medida Geral

I.A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por tempo de construção

R.F.D – Resultado do Fator de Depreciação

PRELIMINARES / VISTORIA

1º - Por solicitação verbal dos interessados; construí o objeto do presente trabalho, o parecer de valorização para efeito de “**Valor Real** para **Venda** do Referido Imóvel”.

2º - O imóvel objeto deste parecer, está devidamente registrado na matrícula de nº7204 conforme Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Naturais – COMARCA DE PIRAPOZINHO.

3º O imóvel foi vistoriado “in loco” por este subscritor no dia 06/04/2018 no período da tarde.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

um terreno urbano com área de **477,04 m²** (quatrocentos e setenta e sete metros quadrado decímetros quadrados), composto pelo Lote 88(oitenta e oito), da QUADRA **39** (trinta e nove),



EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 179996-F / SP

RESIDENTE A RUA JOSÉ MENUZZI, N°142

JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP

TEL:(18) 98161 0163

EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com

Setor 02 (dois), 8º perímetro de Presidente Prudente, do loteamento denominado **JARDIM ALBERTO SANFELICI**, situado no município de **SANDOVALINA**, comarca de **Pirapozinho**, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: o Lote que ora se descreve, para quem de frente olha para o imóvel, encontra-se à direita numa distância de **33,55m** (trinta e quatro metros e cinquenta e cinco centímetros) da esquina com a Rua João Alves dos Santos; Descrição do Lote: Lote com **14,00 m** (quatorze metros) de frente para citada via publica; confronta-se à direita numa distância de **33,55 m** (trinta e três metros e cinquenta e cinco centímetros) com o **lote 074** (setenta e quatro); à esquerda numa distância de **34,83 m** (trinta e quatro metros e oitenta e três centímetros) com o **lote 152**(cento e cinquenta e dois); aos fundos numa distância de **14,00 m** (quatorze metros) com a **RUA ABEL TEIXEIRA DE DEUS**. Com bombas de combustível, tanque subterrâneo estrutura de ferro própria para posto de combustível precisando de reforma, piso todo de concreto próprio para posto de combustível, e um tanque subterrâneo de armazenamento de combustível.

MAPA DA LOCALIZAÇÃO





EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 179996-F / SP

RESIDENTE A RUA JOSÉ MENUZZI, Nº142

JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP

TEL:(18) 98161 0163

EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com

ANEXOS

Segue em anexo foto da matrícula do imóvel.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E NATURAIS - COMARCA DE PIRAPOZINHO - SP

Rua Francisco Miras, 298 - Vila Maria Zélia - CEP: 19.200-000 - Fone: (18) 3269-5805
CNPJ: 11.285.813/0001-91
Izaías Gomes Ferro Júnior - Oficial

fls. 136

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Matrícula
7204

Ficha
01



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

Registro de
Imóveis e Anexos
Comarca de Pirapozinho
Estado de São Paulo

CNS: 14.730-6

Pirapozinho - SP, 27 de maio de 2014

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com a área de **477,04m²** (quatrocentos e setenta e sete metros e quatro décimos quadrados), composto pelo **Lote 88** (oitenta e oito), da **Quadra 39** (trinta e nove), **Setor 02** (dois), 8º Perímetro de Presidente Prudente, do loteamento denominado **JARDIM ALBERTO SANFELICI**, situado no Município de **SANDOVALINA**, Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: O lote que ora se descreve, para quem de frente olha para o imóvel, encontra-se no lado ímpar a **AVENIDA PREFEITO JOÃO BORGES FRIAS**, a 13,08m (treze metros e oito centímetros) da esquina com a Rua João Alves dos Santos; Descrição do Lote: Lote com 14,00m (quatorze metros) de frente para a citada via pública; confronta-se à direita numa distância de 33,55m (trinta e três metros e cinquenta e cinco centímetros) com o lote 074 (setenta e quatro); à esquerda numa distância de 34,83m (trinta e quatro metros e oitenta e três centímetros) com o lote 152 (cento e cinquenta e dois); aos fundos numa distância de 14,00m (quatorze metros) com a RUA ABEL TEIXEIRA DE DEUS.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANDOVALINA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 44.872.778/0001-66, com sede a Avenida Prefeito João Borges Frias, nº 435, centro, na cidade de Sandovalina, Estado de São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Av.2 da Matrícula nº 6256 desta Serventia Registral Imobiliária.

Protocolo nº 13.795 de 20/05/2014.

Izaías Gomes Ferro Júnior
Oficial Registrador

Av.1/M.7204 - Protocolo nº 13.795 de 20/05/2014.

ABERTURA DE MATRÍCULA POR DESMEMBRAMENTO.

Pelo requerimento firmado aos 15 de maio de 2014, na Cidade de Sandovalina, Estado de São Paulo, assinado pelo Prefeito Municipal **SR. MARCOS ROBERTO SANFELICI**, portador do RG nº 20.151.552 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 099.784.358-67, e em conformidade com Levantamento Planimétrico e Memorial Descritivo sob Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 92221220140627876, assinado pelo Engenheiro Cartógrafo, Wagner Souza Machado, inscrito CREA-SP nº 506.295.260-1, procede-se a presente averbação para constar a **abertura desta matrícula em virtude do desmembramento da matrícula nº 6256**, desta Serventia Registral, Pirapozinho, 27 de maio de 2014. A Oficial Substituta Taciana Gimenes Nogueira (Taciana Gimenes Nogueira). A Oficial Substituta, Maísa Patrícia de Almeida Belo.

Página: 0001/0002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO GESSE, liberado nos autos em 21/03/2018 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009357-50/2017 e código 1F84JE4.



Eduardo Henrique Pinheiro
Consultor Imobiliário
CRECI - SP 179.996 - F

EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 179996-F / SP

RESIDENTE A RUA JOSÉ MENUZZI, Nº142

JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP

TEL: (18) 98161 0163

EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com

FOTOS COMPROBATÓRIAS



EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 179996-F / SP

RESIDENTE A RUA JOSÉ MENUZZI, N°142

JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP

TEL: (18) 98161 0163

EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com



METODOLOGIA APLICADA

METODOLOGIA APLICADA Método comparativo direto de Dados de mercado- É o método que analisa e compara elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seu preço. Utilizando a homogeneização das características dos dados, devendo ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estática.

HOMOGENIZAÇÃO DOS DADOS

Através de pesquisa de mercado imobiliário e opinião direta, obtive os elementos comparativos, calculamos o valor unitário básico através de média aritmética simples e tratamento de homogeneização para o terreno com área de 477,04 m² e suas construções e benfeitorias;

HOMOGENIZAÇÃO FINAL E METODOLOGIA

No caso específico deste parecer foi utilizado o método COMPARATIVO, sob a ótica do imóvel paradigma, pesquisa junto ao mercado imobiliário e por metro quadrado considerando a média obtida pelas fórmulas que nos servirão como referenciais, efetuando-se cálculo proporcional quanto ao valor de imóvel principal ora avaliado.



EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 179996-F / SP

RESIDENTE A RUA JOSÉ MENUZZI, N°142

JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP

TEL: (18) 98161 0163

EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com

CONCEITO E FUNDAMENTO

Considerando, que se utilizou à metodologia comparativa aplicada no imóvel avaliado, bem como se fundamentou as características de todos os imóveis vistoriados na mesma data (06 de abril de 2018), observou-se a equivalência comparativa entre o imóvel avaliado. Portanto, conceitualmente, este parecer está de acordo com o artigo 145 e 145:5ª. Do Código de Processo Civil, a saber:

Art. 145:5ª. “ A avaliação de imóvel não é atribuição privada de engenheiro, não conduzindo à nulidade do parecer o só fato de ter sido realizado po corretor de imóveis” (RT 635/264). (Theotonio Negrão – Código de Processo Civil e Legislação processual em vigor/36ª edição Editora Saraiva 2.004, pag 249).

CONCLUSÃO

Trata-se de uma avaliação “ad corpus” com nível de rigor normal, ou comercial, que se louva em informações de mercado, onde são considerados, fatores de transposição e adequação o mais próximo da realidade para venda. Concluiu-se, assim, que o imóvel objeto de avaliação deste parecer tem seu valor para venda de mercado em:

Lote com estrutura, bombas e tanques de combustível – R\$300.000,0 (trezentos mil reais)

O parecer é composto por uma única via original devidamente digitada, suas folhas são numeradas e a última assinada pelo autor.



Eduardo Henrique Pinheiro

CRECI 179.996-F / SP

Presidente Prudente, 09 de abril de 2018.