



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

Solicitante:

Interessado: **Small distribuidor de derivados de Petróleo LTDA** – Imóvel em avaliação,
Urbano: situado na **Avenida sete de Setembro**, esquina com a **Rua Dalvino Gomes Pereira**,
Tarabai - SP.

Localização dos Imóveis:

Um Terreno urbano, com **área de 2.070,20m²** (dois mil e setenta metros, e vinte decímetros quadrados), composto pelo **Lote n°0196** (cento e noventa e seis) da quadra **n°007** (sete),
Localizado no **setor: 000004**, no 4° perímetro de **Presidente Prudente – SP**, Situado neste
Município de **TARABAI**, comarca de **PIRAPOZINHO**, Estado de **São Paulo**.

OBJETIVO

Este parecer técnico tem por objetivo determinar os valores de mercado para Venda do imóvel
situado na **Avenida sete de Setembro**, esquina com a **Rua Dalvino Gomes Pereira**, **Tarabai - SP.**

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1° - 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, 3° da Lei 6.530, de 12 de
maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido.

**Art.3° - 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.**

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,



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

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

R – Referenciais



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

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 ddo Fator de Depreciação

PRELIMINARES / VISTORIA

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

2° - O imóvel objeto deste parecer, está descrito na **MATRICULA N°10.563 DO 2° Oficial de Registro de Imóveis de PIRAPOZINHO**.

3° O imóvel foi vistoriado "in loco" por este subscritor no dia 29 /03/2019 no período da manhã.



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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote com **20,27m** (vinte metros e vinte e sete centímetros) de frente para a **AVENIDA SETE DE SETEMBRO**; confronta-se à direita, numa distância de **88,87m** (oitenta e oito metros e oitenta e sete centímetros) com a **RUA DALVINO GOMES PEREIRA** (destes 19,14 metros em curva); à esquerda numa distância de **82,79m** (oitenta e dois metros e setenta e nove centímetros) com o lote 68; aos fundos numa distância de **18,31m** (dezoito metros e trinta e um centímetros) com, a **RUA CESAR CARLUCIO CAVA**, com aproximadamente 732m (setecentos e trinta e dois metros de construção), contendo praça de bomba, escritório, caixa, despensa, lavatório de autos, oficina mecânica, conveniência, quartinho de despejo.

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.correitor@outlook.com

Eduardo Henrique Pinheiro
Consultor Imobiliário
CRECI - SP 179.996 - F



10.563

11.6

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

1907

1908

1909

1910

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

1934

1935

1936

1937

1938

1939

1940

1941

1942

1943

1944

1945

1946

1947

1948

1949

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

1981

1982

1983

1984

1985

1986

1987

1988

1989

1990

1991

1992

1993

1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

2040

2041

2042

2043

2044

2045

2046

2047

2048

2049

2050

2051

2052

2053

2054

2055

2056

2057

2058

2059

2060

2061

2062

2063

2064

2065

2066

2067

2068

2069

2070

2071

2072

2073

2074

2075

2076

2077

2078

2079

2080

2081

2082

2083

2084

2085

2086

2087

2088

2089

2090

2091

2092

2093

2094

2095

2096

2097

2098

2099

2100

2101

2102

2103

2104

2105

2106

2107

2108

2109

2110

2111

2112

2113

2114

2115

2116

2117

2118

2119

2120

2121

2122

2123

2124

2125

2126

2127

2128

2129

2130

2131

2132

2133

2134

2135

2136

2137

2138

2139

2140

2141

2142

2143

2144

2145

2146

2147

2148

2149

2150

2151

2152

2153

2154

2155

2156

2157

2158

2159

2160

2161

2162

2163

2164

2165

2166

2167

2168

2169

2170

2171

2172

2173

2174

2175

2176

2177

2178

2179

2180

2181

2182

2183

2184

2185

2186

2187

2188

2189

2190

2191

2192

2193

2194

2195

2196

2197

2198

2199

2200

2201

2202

2203

2204

2205

2206

2207

2208

2209

2210

2211

2212

2213

2214

2215

2216

2217

2218

2219

2220

2221

2222

2223

2224

2225

2226

2227

2228

2229

2230

2231

2232

2233

2234

2235

2236

2237

2238

2239

2240

2241

2242

2243

2244

2245

2246

2247

2248

2249

2250

2251

2252

2253

2254

2255

2256

2257

2258

2259

2260

2261

2262

2263

2264

2265

2266

2267

2268

2269

2270

2271

2272

2273

2274

2275

2276

2277

2278

2279

2280

2281

2282

2283

2284

2285

2286

2287

2288

2289

2290

2291

2292

2293

2294

2295

2296

2297

2298

2299

2300

2301

2302

2303

2304

2305

2306

2307

2308

2309

2310

2311

2312

2313

2314

2315

2316

2317

2318

2319

2320

2321

2322

2323

2324

2325

2326

2327

2328

2329

2330

2331

2332

2333

2334

2335

2336

2337

2338

2339

2340

2341

2342

2343

2344

2345

2346

2347

2348

2349

2350

2351

2352

2353

2354

2355

2356

2357

[illegible]

EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO
CRECI: 179996-F / SP
RESIDENTE A RUA JOSÉ MENNUZZI, Nº 142
JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP
TEL: (18) 98161 0163
EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com

Eduardo Henrique Pinheiro
Consultor Imobiliário
CRECI - SP 179.996 - F



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E NATURAIS, INTERDIÇÕES E TUTELAS
COMARCA DE PIRAPÓZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO
Izabelas Gomes Ferro Junior
OFICIAL



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPÓZINHO

CERTIFICADO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: 10563, em forma
republicada, nos termos do Artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o
dia imediatamente anterior à emissão. Pirapózinho-SP, 19 de março de 2019.

MAISA PATRICIA DE ALMEIDA BELL
OFICIAL SUBSTITUTA

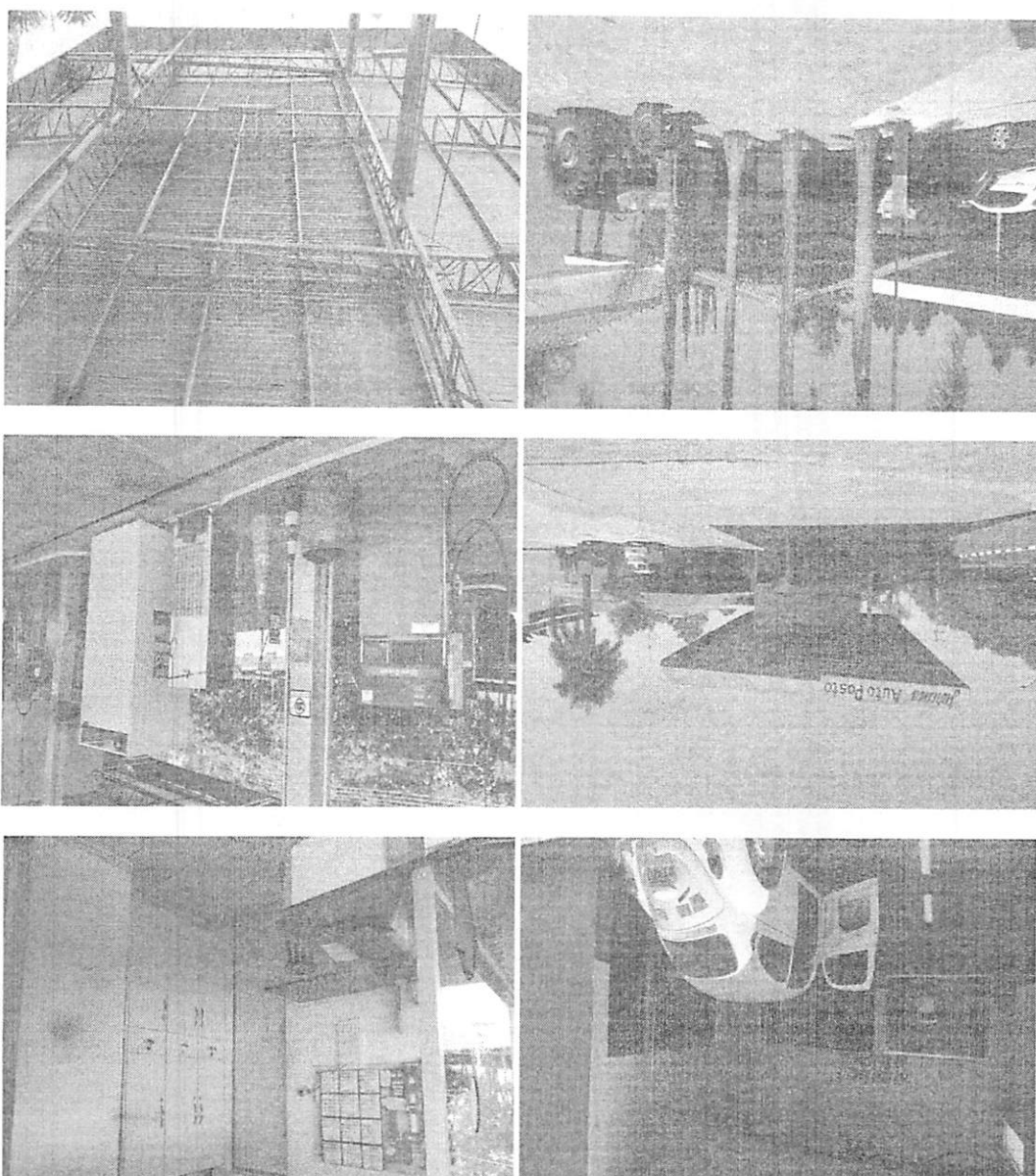
At. de Reg. de Imóveis	R\$	31,66
At. de Reg. de Títulos e Documentos	R\$	8,00
At. de Reg. de Interdições e Tutelas	R\$	8,16
At. de Reg. de Pessoas Jurídicas e Naturais	R\$	1,67
At. de Reg. de Interdições e Tutelas	R\$	0,17
At. de Reg. de Pessoas Jurídicas e Naturais	R\$	0,98
At. de Reg. de Interdições e Tutelas	R\$	1,57
At. de Reg. de Pessoas Jurídicas e Naturais	R\$	63,15



12216



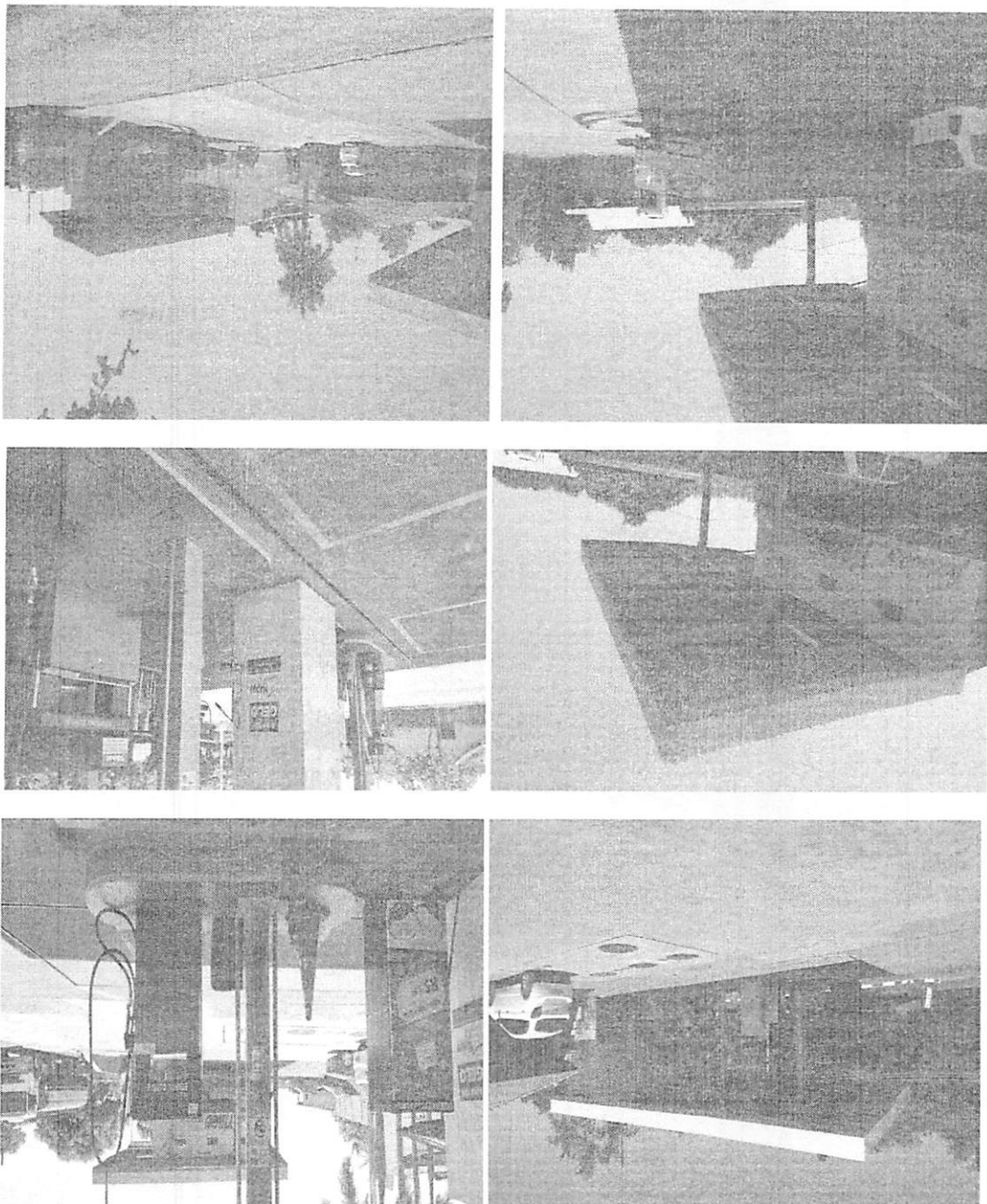
https://sejodg:caj.53sp.gub.br
147366330000000000437B01



FOTOS COMPROBATORIA

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 MENNUZZI, Nº 142
 JARDIM SANTANA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP
 TEL: (18) 98161 0153
 EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com



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.correto@outlook.com





EDUARDO HENRIQUE PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

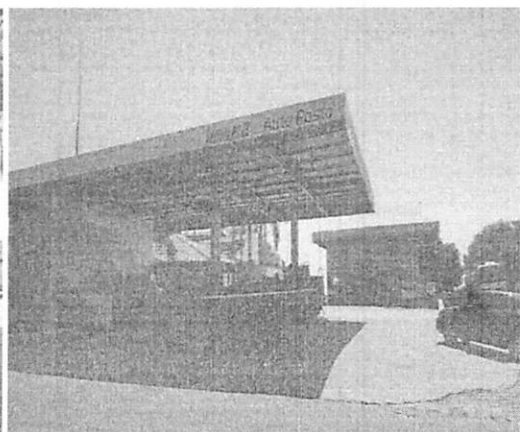
CRECI: 179996-F / SP

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 avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. 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 imóvel com área total de 2.070,20 m² e área construída de aproximadamente 732m².

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.

CONCEITO E FUNDAMENTO

Considerando, que se utilizou a metodologia comparativa aplicada nos imóveis avaliados, bem como se fundamentou as características de todos os imóveis vistoriados na mesma data (29 de Março de 2019), observou-se a equivalência comparativa entre os imóveis avaliados.



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: (16) 98161 0163

EMAIL: eduardopinheiro.corretor@outlook.com

Portanto, conceitualmente, este parecer está de acordo com o artigo 145 e 145:5º. Do Código de Processo Civil, a saber:

Art. 145:5º. "A avaliação de imóvel não é atribuição privada de engenheiro, não conduzindo à nulidade do parecer o só fato de ter sido realizado pelo 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 seus valores para venda de mercado em:

O imóvel: com 2.070,20 m², E área construída aproximadamente de 732m com ótima localização - R\$893.424,00 (oitocentos e noventa e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais).

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

Presidente Prudente, 29 de Março de 2019.

Eduardo Henrique Pinheiro

CRECI 179.996-F / SP