

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

1 SOLICITANTE

“ITAÚ UNIBANCO S/A.”

2 VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



3 LOCALIZAÇÃO

Terras de Santa Cristina - Gleba II
Lote 02 - Quadra BV
Itaí - SP - CEP 18739-500

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

4 OBJETIVO

Por solicitação de Itaú Unibanco S/A, Praça Alfredo Egídio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, Piso Itaú Unibanco, Parque Jabaquara, São Paulo, SP, CEP 04344-902, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração para efeito de valor real.

5 NÚMERO DO PARECER

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi realizado de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653 da Lei 6.530/78 e Resolução COFECI nº 1066/2007.

Nº. DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – “PTAM”

PTAM MRSX483016091 - 10/2022

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

6 DA COMPETÊNCIA / ABNT – NBR 14653

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 em 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) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (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 que regulamentam a sua forma de elaboração.

6.1 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 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

7 ABREVIATURAS

IA – Imóvel em Avaliação

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

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² – Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

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 da 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

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

8 METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel no estado em que se encontra, o formato escolhido foi o “MÉTODO COMPARATIVO”, que possibilita identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme as Normas NBR14653-1 e 14653-3 da ABNT.

Optamos por encontrar a MÉDIA entre os IMÓVEIS REFERENCIAIS considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL AVALIANDO (IA), aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e estabelecendo o seu Valor Real.

9 PRELIMINARES

9.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor real do imóvel localizado nas Terras de Santa Cristina - Gleba II, Lote 02 - Quadra BV, no Município de Itaipava - SP - CEP 18739-500.

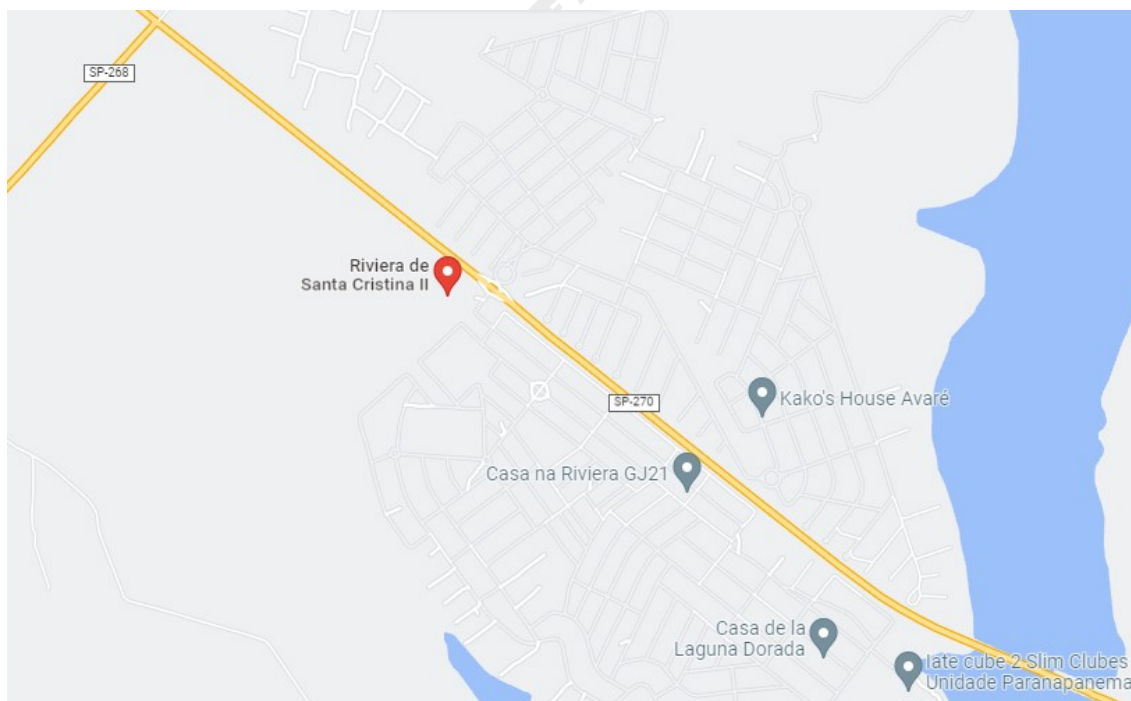
9.2 O valor REAL de um imóvel é afetado por inúmeros fatores, mas alguns critérios se destacam para a formação do preço, como: a localização, o tamanho, o estado de conservação e fatores mercadológicos que influenciam na oferta e na procura dos imóveis.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

10 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Cadastro na Prefeitura de Itaipu: 45.BV.002.Itaipu
Matrícula nº 3.037
Registro de Imóveis - Município e Comarca de Itaipu - Estado de São Paulo
Registro Geral - Livro 2
Ficha 1
Lote: 02
Quadra: BV
Loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba II
Área total: 350,00 m²
Testada: 10,00 m - frente para a Rua 17
Profundidade em ambos os lados: 35,00 m (de quem da rua olha)
Fundos: 10,00 m

11 MAPA DA REGIÃO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

12 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DA COLETA

Homogeneização: Valor Real

$$IA = \frac{(\text{valores referenciais (01 a 07)})}{07} \times (m^2 IA)$$

13 GRÁFICO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

14 TABELA DE CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS					Terras de Santa Cristina - Gleba II Lote 02 - Quadra BV Itaí - SP - CEP 18739-500		
TIPO	ÁREA m²	VALOR DE VENDA R\$	CÓDIGO DO IMÓVEL	CONTATO	CRECI	TELEFONE	VALOR MÉDIO VENDA m²
R1	350	R\$ 55.000,00	2258	R. Lopes	164784-F	(11) 98829-5136	R\$ 157,14
R2	360	R\$ 100.000,00	TE-8338	Prevelato	033039-J	(11) 94075-4611	R\$ 277,78
R3	600	R\$ 77.000,00	1714	Sasso Imóveis	34125-J	(11) 98433-6683	R\$ 128,33
R4	420	R\$ 33.000,00	TE00158	Waldemar Imóveis	145187-F	(19)98825-8280	R\$ 78,57
R5	600	R\$ 45.000,00	TE00164	Waldemar Imóveis	145187-F	(19)98825-8280	R\$ 75,00
R6	600	R\$ 54.000,00	PP21183	Imobiliária Plus	32482-J	(11) 3050-8800	R\$ 90,00
R7	595	R\$ 110.000,00	TR30392	Alexandre Miranda	141253-F	(11) 98157-1397	R\$ 184,87
TOTAL P/ MÉDIA							R\$ 991,70
MÉDIA DE VENDA - m²							R\$ 141,67
IA - AT m²							350,00 m²
VALOR DE VENDA - m²							R\$ 49.584,50

MRX - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

15 CONCLUSÃO

Aplicando técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUÍMOS** que:

O valor Real do imóvel avaliando representa, nesta data, a importância de **R\$ 49.584,50 (QUARENTA E NOVE MIL, QUINHENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercialmente, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% ou +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

16 MATRÍCULA Nº 3.037

REGISTRO DE IMÓVEIS

Município e Comarca de Itai - Estado de São Paulo
CNS: 147215

Renata de Castro Duarte
Registradora

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

MATRÍCULA Nº 3.037
DATA: 06 de junho de 2.014

FICHA

01

RUBRICA

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº "02" da quadra "BV", do loteamento denominado "**TERRAS DE SANTA CRISTINA – GLEBA II**", situado neste município e Comarca de Itai-SP, com a seguinte descrição: faz frente para a Rua 17, medindo 10,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 01, medindo 35,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote nº 03, medindo 35,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote nº 20, medindo 10,00 metros; perfazendo a área de 350,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 67.648.733/0001-08, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Ministro Roberto Cardoso Alves, nº 728.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 da matrícula nº 10.043 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré-SP, datado de 03/11/1980.

A Oficial, *[assinatura]* (Renata de Castro Duarte).

Av.01/3.037 – Protocolo nº 13.677, de 04 de junho de 2.014. Pela Escritura de 02 de abril de 2.014, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, no Livro 2.563, folhas 257/264, e pela Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itai em 15 de maio de 2.014, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado na referida Prefeitura sob nº 45.BV.002. Itai, 06 de junho de 2.014. Averbado por: *[assinatura]* (Renata de Castro Duarte) – Oficiala.

R.02/3.037 – Protocolo nº 13.677, de 04 de junho de 2.014. Pela Escritura mencionada na Av.01, a proprietária RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a GILBERTO CHIAPPETTA, RG nº 5.059.087-X-SSP/SP, CPF nº 012.160.258-35, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 10/09/1982, com MARIA CECILIA GERARD CHIAPPETTA, RG nº 8.111.454-0-SSP/SP, CPF nº 007.234.128-98, geógrafa, brasileira, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Clélia, nº 1.251, 1º andar, Lapa, pelo valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), o qual tem o atual valor venal de R\$ 4.766,72 (quatro mil setecentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos). Consta transcrito no título declaração da vendedora que, explora com exclusividade atividade de venda e compra de imóveis, estando o imóvel desta matrícula lançado contabilmente no ativo circulante, não constando, nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar as Certidões Negativas de Débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo oitavo, inciso IV do Decreto Federal 3048/99. Itai, 06 de junho de 2.014. Registrado por: *[assinatura]* (Renata de Castro Duarte) – Oficiala.

Av.03/3.037 – Protocolo nº 25.214, de 29 de julho de 2.022. Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202207.2817.02271548-IA-980, datado de 28 de julho de 2.022, emitido eletronicamente pelo Portal de Indisponibilidade, procede-se a presente averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** do patrimônio do proprietário GILBERTO CHIAPPETTA nos autos do processo nº 10014441520185020204 da 4ª Vara do Trabalho de Barueri-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Itai, 03 de agosto de 2.022. Averbado por: *[assinatura]* (Renata de Castro Duarte) – Oficiala. Selo digital: 1472153E10A0000006414622V

Segue no Verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 24/08/2022 14:28:51

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR REAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6530/78.**

17 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 12 páginas.

Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 11 de outubro de 2022.

Atenciosamente



Mauricio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis
Avaliador de Imóveis
CRECI-SP 112341 – CNAI 016091