PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ, DE DIREITO DA 7º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DR. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA;

PROCESSO: 1004525-96.2022.8.26.0564

Assunto/Classe: Execução de título extrajudicial – Cobrança de Aluguéis-sem despejo.

EXEQUENTE: PÁTIO BOA VISTA SHOPPING LTDA

EXECUTADO: COMERCIAL PAULISTA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO LTDA.

IMÓVEL A SER AVALIADO: 01 Apartamento de n° 41 do Edifício Tocatta, situado na Rua Dr. José Áureo Bustamente, n° 400 – Jardim Cedro do Libano, 30° Subdistrito do Ibirapuera - SP.

CEP: 04710-090.

Valor Sugerido para venda como consultor imobiliário e experiência de 22 anos no mercado:

R$ 1.999.800,00
(um milhão novecentos e noventa e nove mil e oitocentos reais**).**

Este Signatário, honrado com a Nomeação, coloca-se à disposição deste E. JUIZO de DIREITOS e das partes interessadas para eventuais esclarecimentos se necessário;

Nestes Termos,

Almir André de Miranda
Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias
CRECI: 70.767-F / SSP/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Foto 01- Vista portaria do Condomínio



Foto 02: vista geral do prédio



Foto 03- vista da sala



Foto 04- vista contrária da sala



Foto 05: vista sacada



Foto 06: vista da sacada com churrasqueira



Foto 07: vista do lavabo sala



foto 08: vista



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

Foto 09- vista geral cozinha

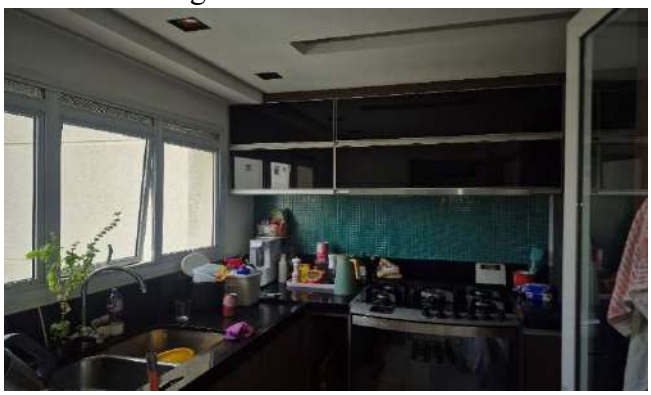


Foto 10- vista da lavanderia área de serviço



Foto 11 – Foto suíte 01



foto 12- vista bancada suíte 01



Foto 13- foto suíte master



foto 14- foto wc suíte 04



Foto 15 – vista WC suíte master



Foto 16- Vista brinquedoteca



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530

Foto 17- Vista da academia



Foto 18- vista da churrasqueira



Foto 19- vista parte de fora salão de festas



Foto 20- vista salão de festas



Foto 21- vista Sauna



Foto 22 - Vista da quadra



Foto 23- Vista piscina em reforma



Foto 24- vista piscina para crianças pequenas



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530

Foto 25- vista da garagem

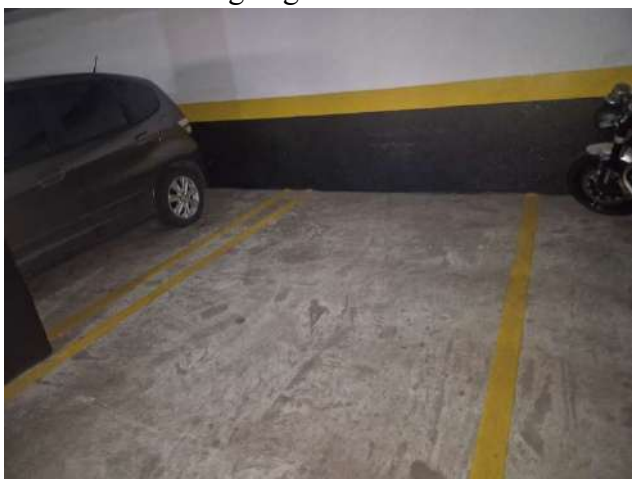


Foto 26- vista do corredor lateral do prédio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

1. DA COMPETÊNCIA

1.1 - Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei.

1.2 - Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e venda de imóveis, podendo ainda, OPINAR quanto à comercialização imobiliária.

1.3 - 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: Empreendimentos;

Parte 4: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 5: Recursos naturais e ambientais;

Parte 6: Patrimônio histórico.

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

2. INDICE

1. Da competência e Partes da NBR 14653
2. Índice e Abreviaturas
3. Preliminares
4. Vistoria e Descrição do Imóvel
5. Características da região e melhorias públicas
6. Mapa de localização
7. Lei de Zoneamento
8. Confrontações e dados cadastrais
9. Fonte de Pesquisa
10. Metodologia - Homogeneização dos dados coletados
11. Cálculo do IA
12. Logotipo e dados da Imobiliária
13. Currículo do Avaliador

2.1 - 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 Territorial Urbano
R(N) - Referenciais
V.L / V - Valor da Locação/ Venda
A.T.C - Área Total Construída
C.M² - Custo por Metro Quadrado
V.G.L / V - Valor Global da Locação/Venda
V.M - Valor Médio
MG - Média Geral
I.A.C - Idade Aparente da Construção
F.D - fator de Depreciação
R.F.D - Resultado do fator de Depreciação
VMM²R - Valor Médio do m² da Região

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

3. PRELIMINARES:

3.1 - Por solicitação, do MM Juiz de Direito **DR. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA;** constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" do imóvel situado a Rua Dr. José Áureo Bustamente, n°400, Jardim Cedro do Libano, 30° Subdistrito do Ibirapuera– SP, CEP: 04710-090.

3.2 - O imóvel acima mencionado, encontra-se registrado sob o número de matrícula 216.692 - ficha 01, perante o 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel está penhorado via on-line Line sob o protocolo PH000515309

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel de Alto Padrão, impecável, uma bela sacada gourmet com churrasqueira com vista privilegiada, sacada e assim como os dormitórios e sala todos com ar condicionado, sala, cozinha e sacada com um lindo piso em porcelanato, móveis embutidos com aparência de novos, lavanderia com piso cerâmico de primeira qualidade, teto da sala e demais cômodos com forro de dry wall e iluminação embutidos. Área privativa com 138,000m², duas suítes, as duas com box de vidro e piso cerâmico impecáveis, lavabo com piso cerâmico e uma linda e grande pia. A suíte master tem um ótimo closet com piso de madeira, e armários com espelho, o imóvel conta com um armário para dispensa, a pintura está nova, o imóvel é lindo e parece novo, com direito a três vagas de carro.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

Região localizada na zona sul de São Paulo. Essa área de abrangência é comumente associada a bairros nobres e de alto padrão. **Localização do Cartório (30° Subdistrito):** O Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito está localizado na **Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - Cidade Monções** (Brooklin), São Paulo - SP, CEP 04563-004.
Área de Abrangência: O subdistrito Ibirapuera atende tradicionalmente a áreas como Campo Belo, Brooklin e parte do Morumbi.
Características da Região (Ibirapuera): A região do Ibirapuera é considerada uma das mais valorizadas de São Paulo, conhecida por ser extremamente arborizada, segura e com predominância de empreendimentos de alto padrão.
Associação Cedro do Líbano: Existe uma "Associação Cedro do Líbano de Proteção à Infância" atuando no Jardim São Luiz, subprefeitura M Boi Mirim.
Condomínio Cedro do Líbano: Há um condomínio chamado Edifício Cedro do Líbano na Rua Almirante Noronha, no bairro **Jardim São Paulo (Zona Norte)**, SP.
Nota Histórica: A Lei 6.469 de 1964 menciona uma "Rua 5, no Jardim Cedro do Libano", no 30° Subdistrito de Ibirapuera, referindo-se a uma denominação de logradouro.
Se você busca um imóvel ou serviço específico, verifique se a localização é na zona sul (próximo ao Brooklin/Campo Belo - 30° Subdistrito) ou se é o Jardim Cedro do Líbano na Zona Norte.

Sobre o Condomínio Residencial Parque das Arvores:

O condomínio conta uma ótima área lazer, piscina, quadra, churrasqueira, academia, salão de festas, sala recreativa, gás individualizado, 02 elevadores por torre, portaria 24 horas.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

6. IA. IMAGEM DA LOCALIZAÇÃO



7. LEI DE ZONEAMENTO

7.1 - Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, o imóvel está enquadrado na Zona Mista.

7.2 - Através da visualização da foto "acima", pode-se identificar o posicionamento do imóvel perante a Lei de Zoneamento e demais logradouros públicos.

8. CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

8.1 - O imóvel não demonstra os confrontantes na matricula.

O imóvel encontra se conforme a prenotação de n° 1.032.951 onde foi determinada a penhora sobre os direitos da propriedade resolúvel do imóvel da matricula para garantia dos valores de R$ 324.213,98 sendo nomeados depositários Ricardo Cury e Rachel Lourdes do Carmo Cury.

Inscrição de cadastro Imobiliário Municipal: 085.402.0014-7.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9. FONTE DE PESQUISA

9.1 - R1: Apartamento a venda com **138** m² a venda no mesmo condomínio por **R$ 2.100.000,00**

Anunciante: Pacta Sunt - CRECI: **36840J** – fone: **11-9-3252-9466**

More no Edifício Toccata - Código do anunciante: 2044 - Cód. Imovelweb: 3026633785

Rua Doutor José Áureo Bustamante, 400 - Brooklin
Apartamento sofisticado de 138 m², com planta funcional e excelente distribuição dos espaços.
- São 3 suítes amplas, escritório planejado, lavabo, sala para 3 ambientes integrada à varanda gourmet com churrasqueira e fechamento em vidro, ideal para receber com conforto e estilo.
- Cozinha espaçosa, área de serviço independente, além de despensa e banheiro de apoio.
- Ambientes climatizados com ar-condicionado e equipados com armários planejados de altíssima qualidade. O imóvel conta ainda com 3 vagas de garagem.
- Um apartamento completo para quem busca conforto, elegância e praticidade.

Condomínio R$ 1.956,00 / IPTU R$ 1.222,00 valores aproximados para todos.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-santo-amaro-3026633785.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=1



V.V	m²	V.M²
R$ 2.100.000,00	138,000	R$ 15.217,40

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.2- R2: Apartamento com 138,00m² a venda no mesmo condomínio por **R$ 1.950.000,00**

Anunciante: **FIFTY NEGOCIOS IMOBILIARIOS** - **CRECI: 24382J** – **fone: 11-9-7151-0813**

Excelente apartamento com 3 dormitórios próximo ao Shopping Morumbi!
O imóvel conta com 138 m2, 3 suítes, lavabo, varanda ampla com churrasqueira, sala com sala de jantar, cozinha completa, área de serviço com banheiro e 3 vagas de garagem.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-138-m-por-r$-1.950.000-00-2982648407.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=2



V.V	m²	V.M²
R$ 1.950.000,00	138,00	R$ 14.130,43

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.4 – **R3:** Apartamento com 138,00m² a venda no mesmo condomínio por **R$ 1.999.000,00**

Anunciante: **Pacta Sunt Negócios - CRECI- 36840J** - fone**: 11-9-3252-9466**

More no condomínio Toccata
Rua Doutor José Áureo Bustamante, 400 - Brooklin
Amplo e elegante apartamento de 138m², localizado em andar alto, com vista deslumbrante para o bairro e excelente incidência de sol da tarde. Conta com 3 suítes confortáveis, escritório funcional, lavabo, espaçosa sala para 3 ambientes e charmosa varanda gourmet com churrasqueira, fechamento em vidro e integração perfeita com a área social.
- Cozinha planejada, área de serviço bem distribuída, além de dependência completa de funcionário (quarto e banheiro). O imóvel possui ar-condicionado e armários planejados de altíssima qualidade em todos os ambientes. Inclui 3 vagas de garagem.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-santo-amaro-3026633922.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3



V.V	m²	V.M²
R$ 1.999.000,00	138,00	R$14.485.50

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.5 – **R4:** Apartamento com 138,00m² a venda no mesmo condomínio por **R$ 2.000.000,00** **Anunciante**: GRUPO URBAN IMÓVEIS - **CRECI:** 32734J – **Fone: 11-4210-1616**

Condomínio Edifício Toccata, na Chácara Santo Antônio, São Paulo. Este apartamento amplo com 138m² oferece conforto e praticidade, ideal para famílias. O bairro apresenta uma excelente infraestrutura, com fácil acesso a comércio e serviços. O condomínio conta com diversas opções de lazer, como piscina aquecida, espaço gourmet, e academia. Aproveite a segurança e comodidade de morar em um local com portaria 24 horas e monitoramento. Não perca a chance de conhecer este imóvel incrível. Agende uma visita! Playground, Piscina, Churrasqueira, Quadra esportiva, Academia, Salão de festas, Sauna, Gás encanado, Espaço gourmet na área comum, Brinquedoteca, Corrimão, Vaga de garagem acessível, Área verde.

Código do anunciante: AP7220 - Cód. Imovelweb: 3019030438

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-138-m-por-r$-3019030438.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=4



V.V	m²	V.M²
R$ 2.000.000,00	138,00	~~R$ .528,28~~R$ 14.492,75

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.5 – **R5:** Apartamento com 138,00 m² a venda no mesmo condomínio por **R$ 1.950.000,00**
Anunciante: **7G7 IMÓVEIS** – CRECI: **31341-J** **fone: 11-4218-0707**
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 138 m², próximo ao Consulado Americano/SP
Apartamento pronto para morar, totalmente reformado e com fino acabamento, andar alto com maravilhosa vista, varanda gourmet envidraçada, sala para 2 ambientes com piso em porcelanato e teto rebaixado em gesso, lavabo, cozinha planejada, 3 suítes com armários embutidos e piso de madeira. Entregue em 2013 com lazer completo. Localização privilegiada, à poucos metros do Shopping Morumbi e Market Place, ao lado do eixo empresarial da Berrini / Chucri Zaidan e total infraestrutura do comércio local.
Localização privilegiada, de frente para uma praça.
Condomínio com espaço gourmet com churrasqueira e lazer completo
Código do anunciante: AP09870 - Cód. Imovelweb: 2944627457

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-proximo-ao-2944627457.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=13



V.V	m²	V.M²
R$ 1.950.000,00	138,00	R$ 14.130,43

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

10. METODOLOGIA, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

10.1 Neste trabalho foi adotado o Método Comparativo, considerando as opções encontradas no mercado que serviram de referenciais chamadas de R1/R2/R3/R4/R5, chamados de imóveis paradigmas.

10.2 A homogeneização dos dados para conclusão do valor do IA deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais (terreno + edificação) pela área útil construída, conforme abaixo segue.

10.3 **RESULTADO DAS COLETAS:**

R1

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 2.100.000,00	138,00	R$ 15.217,40

R2

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 1950.000,00	138,00	R$ 14.130,43

R3

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 1.999.000,00	138,00	R$ 14.485,50

R4

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 2.000.000,00	138,00	R$ 14.492,75

R5

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 1.950.000,00	138.00	R$ 14.130,43

SOMATÓRIO

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 9.999.000,00	690,00	R$ 72.456,51

MÉDIA

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 1.999,800,00	138,00	R$ 14.491,30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

11. CÁLCULO DO IA

11.1 Soma R1, R2, R3, R4, R5 = V.G.L/V ÷ pela área útil dos referenciais ÷ 1 = VM x área total da edificação do IA = conclusão do parecer técnico de valoração.

RESULTADO	ÁREA IA	CUSTO m² IA
R$ 1.999.800,00	138,00	R$ 14.491.304,00

12. VALOR MERCADOLÓGICO DA PROPRIEDADE PARA VENDA ATRIBUÍDO PELO CORRETOR AVALIADOR:

Esta avaliação foi feita através do método comparativo, analisando os aspectos de localização, melhoramentos públicos da região, e a situação do mercado imobiliário atual, chegamos a concluir que o valor encontrado de **R$ 1.999.800,00** (um milhão novecentos e noventa e nove mil e oitocentos reais). Obs.: Poderá existir uma variação no valor em 5% + ou 5% -.

I.A.C	A. Útil (m²)	Valor Atribuído	Calculo R$ por m²
14	**138,00**	**R$ 1.999,800,00**	**R$ 14.491.304,00**

Variável de + 5% = R$ 2.099.790,00

R$ 1.999.800,00

Variável de - 5% = R$ 1.899.810,00

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

14 Dados do Corretor Avaliador.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

Endereço: Rua Adolfo Bastos, 595 Bairro: Vila Bastos

Cidade: Santo André - SP

CEP: 09041-000

Responsável: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

E-mail: almir.aam@creci.org.br

15. Currículo do Corretor Avaliador:

Nome: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

CRECISP: 70.767-F SP

RG: 16.702.867-4 SSP-SP

CPF: 048.455.778-52

E-mail: almir.aam@creci.org.br

Ensino fundamental concluído em 1986 (Colégio Santo Antônio de Lisboa) Tatuapé SP.

Administração de Empresas, Faculdade Santo André SP – 1987.

Curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) concluído em 2005 - Instituição de Ensino SIGMA, São Paulo.

Inscrito sob. Nº 70.767-F SP, no Conselho Federal de Corretores de Imóveis COFECI e CRECI.

Curso de Especialização em Perícias em Avaliações Imobiliárias no modulo Urbano e Rural na 73º Turma no CAAVI concluído em agosto de 2006.

Experiência de 20 anos no mercado Imobiliário, como consultor de compra e vendas de Imóveis. DELEGADO DISTRITAL CRECI SANTO ANDRÉ.

CNAI: CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS SECOVI DE N° 502.42

Fone: 11-9-6396-3313

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

CRECI: 70.767 –F-SSP/SP