DAYSE LUCY SANCHES
CRECISP 148334 / CNAI 26540 / TJSP 44635 / AJG Federal

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2024



(IA) - Imóvel Avaliando

ENDEREÇO

Rua: Antônio Mancine, nº88 – Quadra 06 Lote 19,

COHAB – Conjunto Habitacional I,

CEP: 15.110-000 – Guapiaçu-SP.

Sumário

1 – SOLICITAÇÃO 3
2 – DA COMPETÊNCIA 3
3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA 4
5 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO CIRCUNVIZINHAS 5
6 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
8 – LOCALIZAÇÃO – IA 6
9 – VISTA AÉREA – Google Earth 7
10 – DADOS DO IMPOSTO – IA 8
11 – FONTES DE PESQUISAS – AMOSTRAS: 8
12– METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 12
13 – REFERÊNCIA NORMATIVA 14
14 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 14
15 – PRÉ-AVALIAÇÃO 15
16- CONCLUSÃO 17
17 – QUESITOS: REQUERENTE – (fls. 231/233) 18
18 – ENCERRAMENTO 19
Anexo A – Fotos Imóvel Avaliando 20
Anexo B – Certião de Existência Imóvel Avaliando 28
Anexo C – Dados Cadastrais Imóvel Avaliando 29
Anexo D – Certidão Valor Venal – Exercício de 2024 – IA 30
Anexo E – I P T U 2024 – Imóvel Avaliando 31
Anexo F – Matrícula 32
Anexo G – CIRP 2025 e CNAI 35
Anexo H – Currículo Pessoal 36

1 – SOLICITAÇÃO

1.1 - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – 6ª Vara Cível Da Comarca de São José do Rio Preto/SP;
1.2 - Processo Nº: 1040739-21.2020.8.26.0576;
1.3 - Requerente: José Bernardo;
1.4 - Requerida: Evanir Aparecida Ferreira Bernardo;
1.5 - Classe: Procedimento Comum Cível;
1.6 - Assunto: Extinção de Condomínio;
1.7 - Finalidade: Valor de Aluguel Para Imóvel Avaliando – Residencial Urbano;
1.8 - Objetivo: Determinação do Valor de Venda e de Aluguel do IA;
1.9 - Categoria do IA: Residencial urbano unifamiliar;
1.10 - Estado de Conservação do IA: Regular;
1.11 - Idade do IA: 31 anos;
1.12 - Data da vistoria: 23 de Outubro de 2024;
1.13 - Pesquisa dos referenciais: Novembro de 2024.

2 – DA COMPETÊNCIA

2.1 - A subscritora está inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 148334-F, e, no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 26540, respectivamente, possuidora de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de

Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor deImóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.

3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM é assinado pela subscritora, devidamente inscrita no CRECI-SP,conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo desta Avaliação Mercadológica, está devidamente registrado na matrícula 63.410, conforme especifica a R.007/63.410, datada de 24 de Setembro de 2010, contendo a informação de transferência a *" José Bernardo, brasileiro, motorista, RG. 14.172.223-SSP/SP e CPF/MF. 025.853.938/01, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Evanir Aparecida Ferreira Bernardo, brasileira, do lar, RG. 11.096.847 SSP/SP e CPF/MF. 035.827.228/99 "*, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis – Oficial Gumercindo de Seta – São José do Rio Preto, Estado de São Paulo (Anexo F).

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA

O imóvel classifica-se na categoria urbano residencial unifamiliar, integrado por um terreno com área de 200,00m², encerrando área útil 126,58m², metragem que soma as duas edificações, enquadram-se no baixo padrão, áreas restritas, de cômodos simples, funcionais, área intima junto com a social, constitui-se:

1) Casa da frente: 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha, 01 despensa, 01 área estendida e 01 vaga de garagem.
2) Edícula ao fundo: 01 quarto, 01 banheiro, 01 cozinha e área de serviço aberta.

5 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO CIRCUNVIZINHAS

Logradouro urbanizado e dotado de pavimentação asfáltica, guias e sarjetas em concreto, abastecimento de água tratada encanada, coleta de esgoto sanitário, iluminação pública, redes de energia elétrica e comunicações, serviços de correio, coleta de lixo e transporte público coletivo.

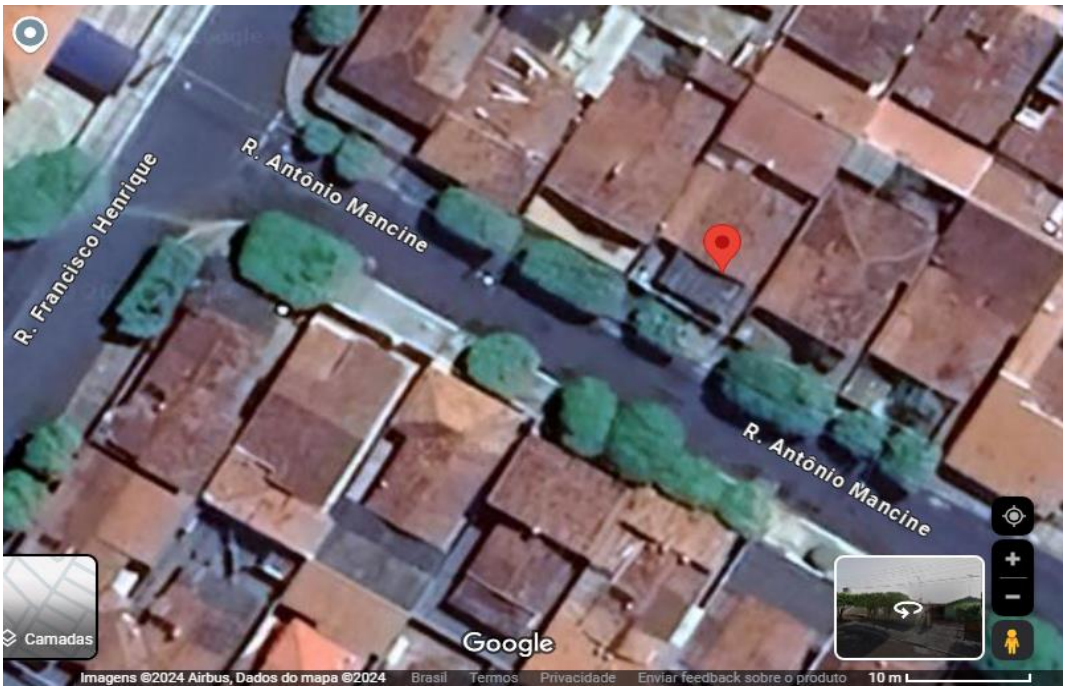
6 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Guapiaçu é um município brasileiro do estado de São Paulo. Conta com 21.711 habitantes e uma área de 326 quilômetros quadrados. Localiza-se no norte do estado, a 15 quilômetros de São José do Rio Preto. Tem bons índices de qualidade de vida e a economia é baseada principalmente na produção industrial. Wikipédia. O acesso à cidade de Guapiaçu se dá pela Rodovia Assis Chateaubriand - SP-425, ramal de acesso a Francisco Pulicci. O Conjunto Habitacional Guapiaçu I é um empreendimento da Companhia de Habitação Popular (COHAB) no município de Guapiaçu, na região administrativa da cidade de São José do Rio Preto/SP.

7 – LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA – GUAPIAÇU/SP



8 – LOCALIZAÇÃO – IA



https://www.google.com/maps/place/R.+Ant%C3%B4nio+Mancine,+88,+Guapia%C3%A7u+-+SP,+15110-000/@-20.801416,-49.2267904,66m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94bc4fbc56d85e99:0x3b42012c99936173!8m2!3d-20.8013864!4d-49.2263551!16s%2Fg%2F11f2wc499g?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTExMy4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

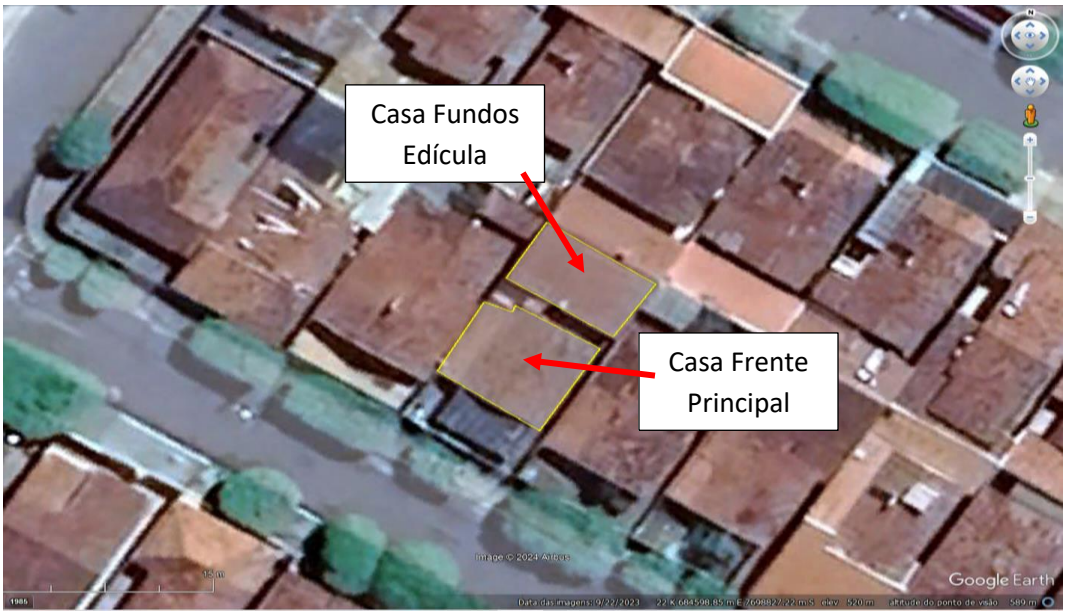


Rua Antônio Mancine, 88, Guapiaçu - SP, 15110-000.

9 – VISTA AÉREA – Google Earth



Fonte: Google earth



Fonte: Google earth

10 – DADOS DO IMPOSTO – IA

10.1 - Cadastro Municipal nº 01040220208001

10.2 - Valor do Imposto anual: R$ 281,40 – Anexo E

10.3 - Valor do imposto mensal: R$ 28,14 – Anexo E

10.4 - Valor venal do terreno (200m²) R$ 1.740,00– Anexo D

10.5 - Valor venal da construção (43,00m²) R$ 5.288,42 – Anexo D

10.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 7.028,42 – Anexo D

11 – FONTES DE PESQUISAS – AMOSTRAS:

R 1 – Residencial São Marcos – Guapiaçu-SP - **Cód. 14942**
Valor Venda: **R$ 230.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 120 m²
Valor Locação: **R$ 1.100,00**
02 Dormitórios (01 suíte); Sala; Cozinha; 01 Banheiro; Área de Serviço e 02 Vagas de Garagem.
Fonte: HALL Imóve120is - CRECI - 30863 J - Contato: Carol (17) 98164-7164
https://www.hallimoveis.com.br



R 2 – Jardim Leonor II – Guapiaçu-SP - **Ref. 29874**
Valor Venda: **R$ 260.000,00** – Área total: 150 m² - Área útil: 120 m²
Valor Locação: **R$ 1.200,00**
03 Dormitórios; 01 Sala; 01 Cozinha; 01 Banheiro e 02 Vagas de Garagem.
Fonte: Imobiliária Redentora Ltda - CRECI - 03990-J
Contato: Renato Torres - Corretor CRECI – 63610-F - (17) 98822-6126
https://www.redentora.com.br/ e renatoltorres2021@gmail.com



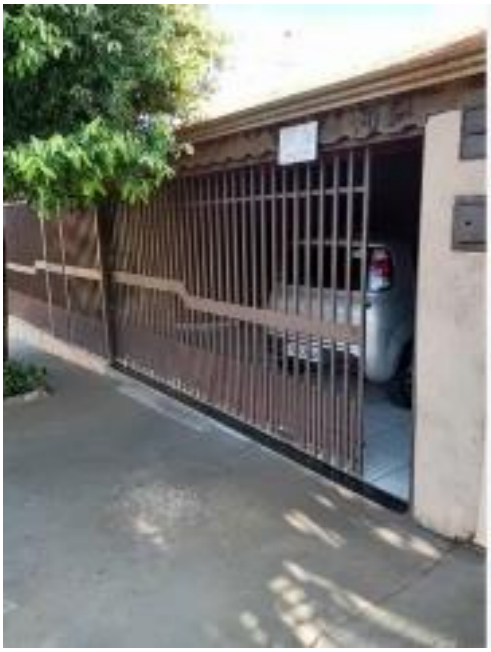
R 3 – Jardim Antonieta – Guapiaçu-SP - **Ref. 5314**
Valor Venda: **R$ 230.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 140 m²
Valor Locação: **R$ 1.150,00**
03 Dormitórios; Sala; Cozinha; 01 Banheiro; Área de Serviço e 02 Vagas Garagem.
Fonte: Imobiliária Redentora Ltda - CRECI - 03990-J
Contato: Renato Torres - CRECI – 63610-F - (17) 98822-6126
https://www.redentora.com.br/ e renatoltorres2021@gmail.com



R 4 – Residencial São Marcos – Guapiaçu-SP - **Ref. 19775**
Valor Venda: **R$ 230.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 135 m²
Valor Locação: **R$ 1.100,00**
02 Dormitórios; Sala; Cozinha; 01 Banheiro; Área de Serviço e 02 Vagas Garagem.
Fonte: Imobiliária Redentora Ltda - CRECI - 03990-J
Contato: Renato Torres - Corretor CRECI – 63610-F - (17) 98822-6126
https://www.redentora.com.br/ e renatoltorres2021@gmail.com



R 5 – Bairro Bem Brasil – Guapiaçu-SP
Valor Venda: **R$ 190.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 110 m²
Valor Locação: **R$ 950,00**
02 Dormitórios; Sala; Cozinha; 02 Banheiros; Área de Serviço e 02 Vagas Garagem.
Fonte: https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/vendo-casa-no-bairro-bem-brasil-guapiacu-1341296592?lis=listing_1001
Contato: (17) 99666-5988



R 6 – Residencial São Marcos – Guapiaçu-SP - **Cód. CA7012**
Valor Venda: **R$ 230.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 120 m²
Valor Locação: **R$ 1.100,00**
02 Dormitórios (01 suíte); Sala; Cozinha; 01 Banheiro; Área de Serviço e 02 Vagas de Garagem.
Fonte: Imobiliária Fit Prime - CRECI - 30639 J - Contato: Letícia (17) 3213-2295
https://www.imobiliariafitprime.com.br/imoveis?codigo=CA7012



R 7 – Residencial Leonor – Guapiaçu-SP – ID 631321002-17
Valor Venda: **R$ 300.000,00** – Área total: 200 m² - Área útil: 112 m²
Valor Locação: **R$ 1.400,00**
03 Dormitórios; Sala; Cozinha; 02 Banheiros; Área de Serviço e 01 Vaga de Garagem.
Fonte: Remax Prata Imobiliária - Contato: Natanael (17) 98159-6515 - CRECI - 278405 F
https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/guapiacu/residencial-leonor/631321002-17



R 8 – Centro – Guapiaçu-SP - Cód. V1664
Valor Venda: **R$ 290.000,00** – Área total: 320 m² - Área útil: 130 m²
Valor Locação: **R$ 1.300,00**
03 Dormitórios; Sala; Cozinha; 02 Banheiros; Área de Serviço e 04 Vagas de Garagem.
Fonte: Imobiliária Tebar- CRECI - 15174 J - Contato: (17) 3234-1020 (17) 98132-5753
https://www.tebar.com.br/



12– METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

12.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

12.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Conceito

*O **valor** de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas caracterísiticas singulares e condições de oferta e procura. **Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato**.*

Empreendimentos construídos com características específicas para locação de forma a atender as necessidades de um determinado usuário. (Monografia de Guilherme Leão de Souza) apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo em 2006.

***Principio da rentabilidade:** o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função de renda que previsivelmente proporciona;*

***Princípio do maior e melhor uso:** o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;*

***Princípio de exequibilidade:** quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis.*

> *O mercado imobiliário caracteriza-se como um "mercado imperfeito", com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos.*
> *Nesse mercado, tem-se acesso, muitas vezes, apenas aos preços desejados pelos vendedores (as ofertas) ou a preços de transações sujeitos a deformações decorrentes dos interesses do informante, influindo na amostra que é coletada pelo profissional de avaliações no método comparativo direto de dados de mercado. (Soares, Andrea Cristina Kluppel Munhoz, 2023, p.145).*

12.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise da profissional na avaliação.

12.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

12.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância o trabalho do Corretor e Avaliador de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

13 – REFERÊNCIA NORMATIVA

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "**Parecer Técnico**", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001 (3.34 **parecer técnico**: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade) classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

14 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Itens	Amostras	Área Terreno (m²)	Área Útil (m²)	Valor de Venda	R$/m² de Venda (área útil)	Valor Aluguel	Valor/m² de Locação (área útil)	Aproveitamento de área (%)
1	R-1	200,00	120,00	R$ 230.000,00	R$ 1.916,67	R$ 1.100,00	R$ 9,17	60,00%
2	R-2	150,00	120,00	R$ 260.000,00	R$ 2.166,67	R$ 1.200,00	R$ 10,00	80,00%
3	R-3	200,00	140,00	R$ 230.000,00	R$ 1.642,86	R$ 1.150,00	R$ 8,21	70,00%
4	R-4	200,00	135,00	R$ 230.000,00	R$ 1.703,70	R$ 1.100,00	R$ 8,15	67,50%
5	R-5	200,00	110,00	R$ 190.000,00	R$ 1.727,27	R$ 950,00	R$ 8,64	55,00%
6	R-6	200,00	120,00	R$ 230.000,00	R$ 1.916,67	R$ 1.100,00	R$ 9,17	60,00%
7	R-7	200,00	112,00	R$ 300.000,00	R$ 2.678,57	R$ 1.400,00	R$ 12,50	56,00%
8	R-8	320,00	130,00	R$ 290.000,00	R$ 2.230,77	R$ 1.350,00	R$ 10,38	40,63%
			TOTAL	**R$ 1.960.000,00**	**R$ 15.983,17**	**R$ 9.350,00**	**R$ 76,22**	
			MÉDIA	**R$ 245.000,00**	**R$ 1.997,90**	**R$ 1.168,75**	**R$ 9,53**	**61,14%**

Imóvel Avaliando - Terreno (m²)	**200,00**			**100%**
Área Útil - IA	**126,58**	**R$ 9,53**	**R$ 1.205,94**	**63,29%**
Área livre (aberta)	**73,42**			**36,71%**

	M²	Vlr. Médio Loc.	Área Útil - Loc.	Percentuais
Imóvel Avaliando - Área Útil	**126,58**			**63,29%**
Área casa principal (frente)	**93,15**	**R$ 9,53**	**R$ 887,45**	**73,59%**
Área casa edícula (fundos)	**33,43**	**R$ 9,53**	**R$ 318,49**	**26,41%**

Quadro 1

15 – PRÉ-AVALIAÇÃO

15.1 - CÁLCULOS DO IA
15.2 - Soma valor de venda ÷ referências amostrais 08 = R$ 245.000,00
15.3 - Soma de valor por m² ÷ referências amostrais 08 = R$ 1.997,90
15.4 - Soma valor de aluguel ÷ referências amostrais 08 = R$ 1.168,75
15.5 - VM do m² dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA.

Imóvel Avaliando:	Valor Médio R$ 1.997,90	Área do IA 126,58 m²	Avaliação IA R$252.894,18

Quadro 2

De acordo com entendimento dessa avaliadora e, dentro dos padrões de avaliação através do método comparativo direto de dados de mercado, foi considerado localização, entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, logradouro e comparado às ofertas e amostras referênciais obtidas no mercado junto ao imóvel avaliando.

Ao classificar o campo de arbítrio (amplitude) em 15% para mais ou para menos conforme a ABNT NBR 14653-2, pode-se concluir os seguintes valores para **locação** do imóvel:

1) Campo de arbítrio amplitude de 15% para menos.

		-15,00%	Valor
Área casa principal (frente)	R$ 887,45	R$ 133,12	R$ 754,33
Área casa edícula (fundos)	R$ 318,49	R$ 47,77	R$ 270,72

2) Campo de arbítrio amplitude de 15% para mais.

		15,00%	Valor
Área casa principal (frente)	R$ 887,45	R$ 133,12	R$ 1.020,57
Área casa edícula (fundos)	R$ 318,49	R$ 47,77	R$ 366,26

3) Intervalo de confiança.

	Valor Mínimo	Valor intervalo	Valor Máximo
Área casa principal (frente)	R$ 754,33	R$ 887,45	R$ 1.020,57
Área casa edícula (fundos)	R$ 270,72	R$ 318,49	R$ 366,26

Ao classificar o campo de arbítrio (amplitude) em 15% para mais ou para menos conforme a ABNT NBR 14653-2, pode-se concluir os seguintes valores para **venda** do imóvel:

1) Campo de arbítrio amplitude de 15% para menos.

V.Médio	Área Útil	Valor do Imóvel	-15%	Valor Mínimo
R$ 1.997,90	126,58	R$ 252.893,77	R$ 37.934,07	R$ 214.959,71

2) Campo de arbítrio amplitude de 15% para mais.

V.Médio	Área Útil	Valor do Imóvel	15%	Valor Mínimo
R$ 1.997,90	126,58	R$ 252.893,77	R$ 37.934,07	R$ 290.827,84

3) Intervalo de confiança.

V.Médio	Área Útil	Valor do Imóvel
R$ 1.997,90	126,58	R$ 252.893,77

Em decorrência ao item 8 – Procedimentos metodológicos contidos na ABNT NBR 14653-2:2011 na aplicação dos métodos avaliatórios em que se encontram relacionados a 8.2.1.5 referente ao campo de arbítrio.

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Fonte:
https://www.abntcatalogo.com.br/confea/vf/viewer.aspx?Q=YlNzMTUvWGZTYTBtOXNFdkdvR1Z3NjREcjJCU2JET2FWaHRIamlJMy9Lcz0=

16- CONCLUSÃO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - destina-se a instruir o processo em busca do valor atual de locação no mercado para o Imóvel Avaliando (IA), conforme órgão solicitante, o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, atendendo, Extinção de Condomínio – Decisão – "avaliação do imóvel e estimativa de aluguel (dois imóveis urbanos)" fls. 226/228 nos autos do processo.

Conforme consta na documentação apresentada, em especial a matrícula 63.410, no R.007/63.410, em 24 de setembro de 2010; "*extraída nos termos do artigo nº 19, parágrafro 1º da Lei nº 6.015/73, que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão, até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta",* conforme certificado em 26 de Setembro de 2024 pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP.

Para referências de dados (amostras) a elaboração deste parecer, foram escolhidos aleatoriamente imóveis residenciais unifamiliares localizados nos bairros circunvizinhos do Imóvel Avaliando (IA).

Com base nas informações, consta na Certidão de Valor Venal à unidade cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Guapiaçu/SP sob nº 01040220208001 no exercicio de 2024 o valor venal é de R$ 7.028,42 (Sete mil, vinte e oito reais e quarenta e dois centavos), para o Imóvel Avaliando (IA).

Cadastro Municipal 01040220208001	Área	Valor Unitário	Valor Total
Valor Venal do Terreno	200	R$ 8,70	R$ 1.740,00
Valor Venal da Construção	43	R$ 122,98	R$ 5.288,42
		Valor Total	R$ 7.028,42

Obs: Os dados em relação a área construída e averbada do imóvel avaliando encontram-se desatualizados em relação aos dias atuais nas documentações municipais (área de valor venal da construção) e registros em matrícula (Vide Anexos).

Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o imóvel

desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, compreende os respectivos valores de:

1) **R$ 252.893,77** (Duzentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e sete centavos) valor de mercado para venda.
2) **R$ 1.168,75** (Hum mil, cento e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos) valor de mercado para locação.

RESPOSTA AOS QUESITOS

17 – QUESITOS: REQUERENTE – (fls. 231/233)

1) Onde o imóvel periciado está localizado?

   Resp.: Item 8 – Localização do IA.

2) Qual o método de avaliação para a determinação do locatício para o imóvel periciado?

   Resp.: Item 12.1 – "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

3) Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

   Resp.: Itens: 11 – Fontes de Pesquisas – Amostras e 14 – Homogeinização Dos Dados.

4) Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

   Resp.: Positivas: localização; estado de conservação; qualidade da construção; tamanho; frente/estética e garagem; proximidade ao centro comercial, escolas e posto de saúde. Negativas: imóveis antigos e falta de manutenção.

5) Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia?

   Resp.: Item 14 – Homogeinização Dos Dados.

6) Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

Resp.: Cozinha, despensa, área estendida, garagem coberta e edícula aos fundos.

7) Qual seu estado de conservação?

Resp.: Regular, requerendo manutenções.

8) Quais são os comércios e meios de transporte existentes nas proximidades?

Resp.: Supermercado, panificadora, restaurante, lanchonete, açougue, oficinas mecânicas; ônibus suburbano e ponto de táxi.

9) Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

Resp.: Item 16 – Conclusão.

18 – ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e em conformidade as normas técnicas brasileiras, se encerra este documento onde descreve os fatos durante a vistoria pericial.

Contém este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica 36 (trinta e seis) páginas, onde constam 08(oito) dados amostrais e 15(quinze) fotos do imóvel avaliando, com data e horário, coordenadas geográficas, digitadas somente no anverso, rubricadas e assinada.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

São José do Rio Preto, 27 de Novembro 2024.

_____

Dayse Lucy Sanches
Perita Judicial

Anexo A – Fotos Imóvel Avaliando



Foto 01 – Varanda de acesso a residência.



Foto 02 - Frente área complementar.

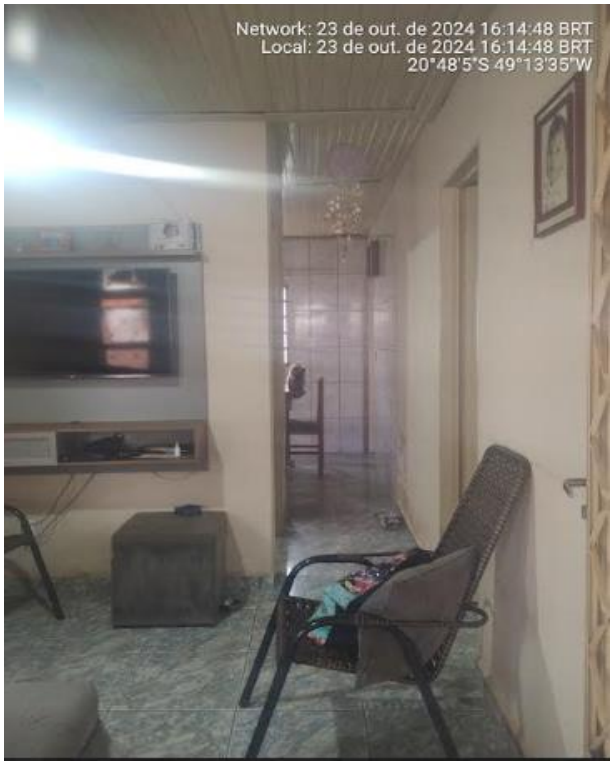


Foto 03 - Sala lateral direita.



Foto 04 – Sala lateral esquerda.

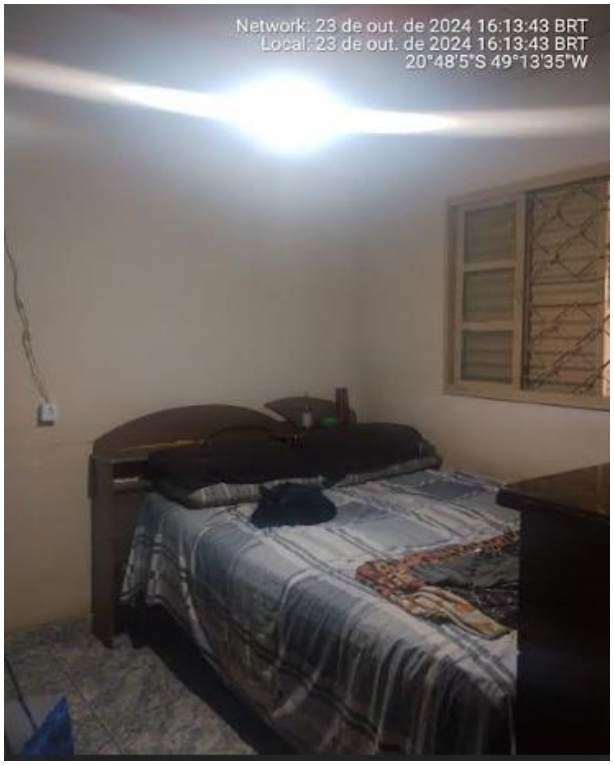


Foto 05 - Quarto 1.

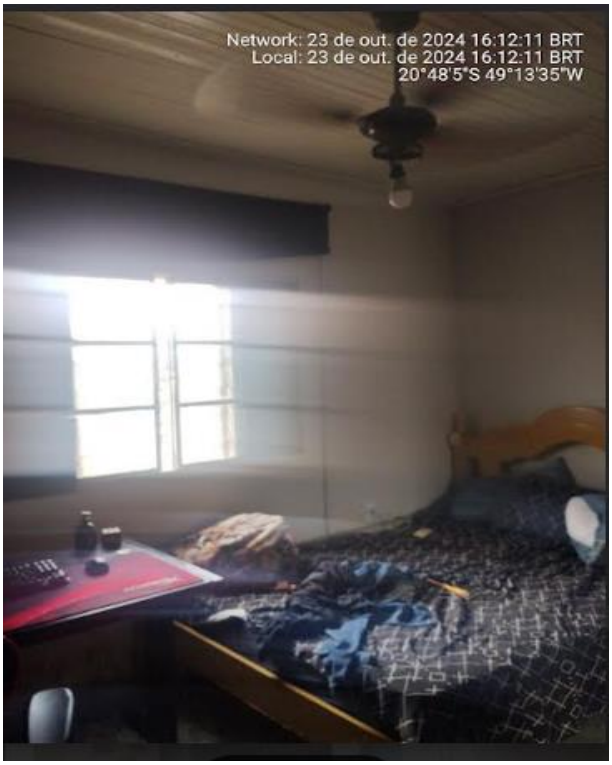


Foto 06 - Quarto 2.

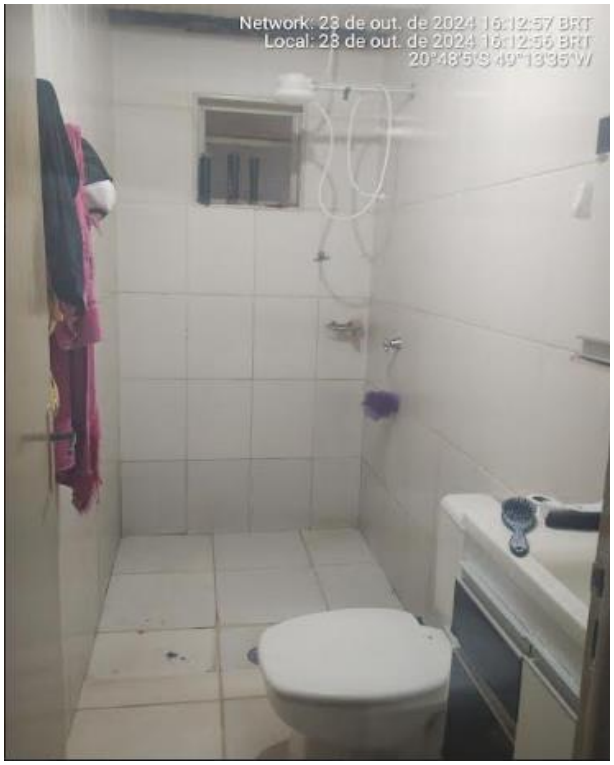


Foto 07 - Banheiro.



Foto 08 - Cozinha.



Foto 09 - Cozinha e dispensa ao fundo.



Foto 10 - Cozinha estendida.



Foto 11 - Àrea complementar.



Foto 12 - Área complementar.



Foto 13 - Entrada edícula ao fundo.



Foto 14 – Edícula/fundos.

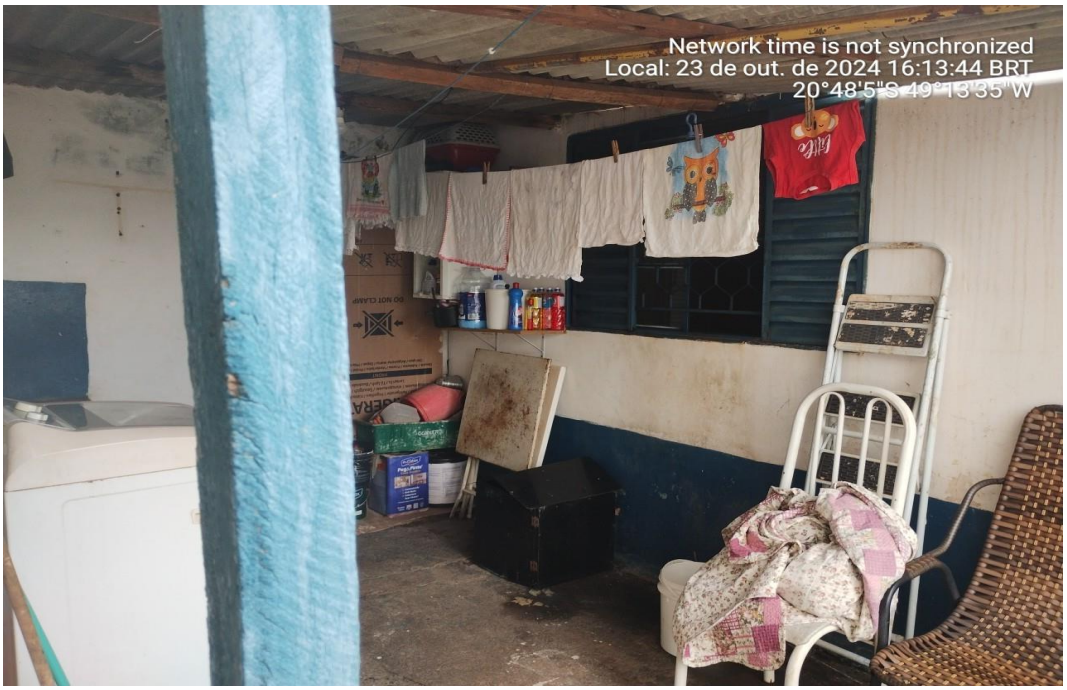


Foto 15 – Edícula.

Anexo B – Certião de Existência Imóvel Avaliando

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU
PREF. GUAPIAÇU
Avenida Abrahão Jose de Lima, 572 - Centro - GUAPIAÇU
CNPJ: 45.728.326/0001-78

CERTIDÃO DE EXISTÊNCIA (IMOBILIÁRIO)

DO IMOBILIÁRIO

Cadastro	Inscrição					Exercicio
01040220208001	**022 - 0208**					**2024**
Proprietário						CPF/CNPJ
JOSE BERNARDO						**025.853.938-01**
Compromissário						CPF/CNPJ
JOSE BERNARDO						**025.853.938-01**
Logradouro		Número	Lado	Complemento		
ANTONIO MANCINI		**88**				
Bairro		Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
C H GUAPIACU I		**15110-000**	**0001**	**06**	**19**	**1**
Loteamento		Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção

Áreas

Terreno	Edificada	Excedente	Testada
200,00m²	**43,00m²**	**0,00m²**	**10,00m**

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel acima relacionado e situado nesta cidade encontra regularmente inscrito no cadastro imobiliario da Prefereitura Municipal.

Emitida às 17:05:20 do dia 27/11/2024

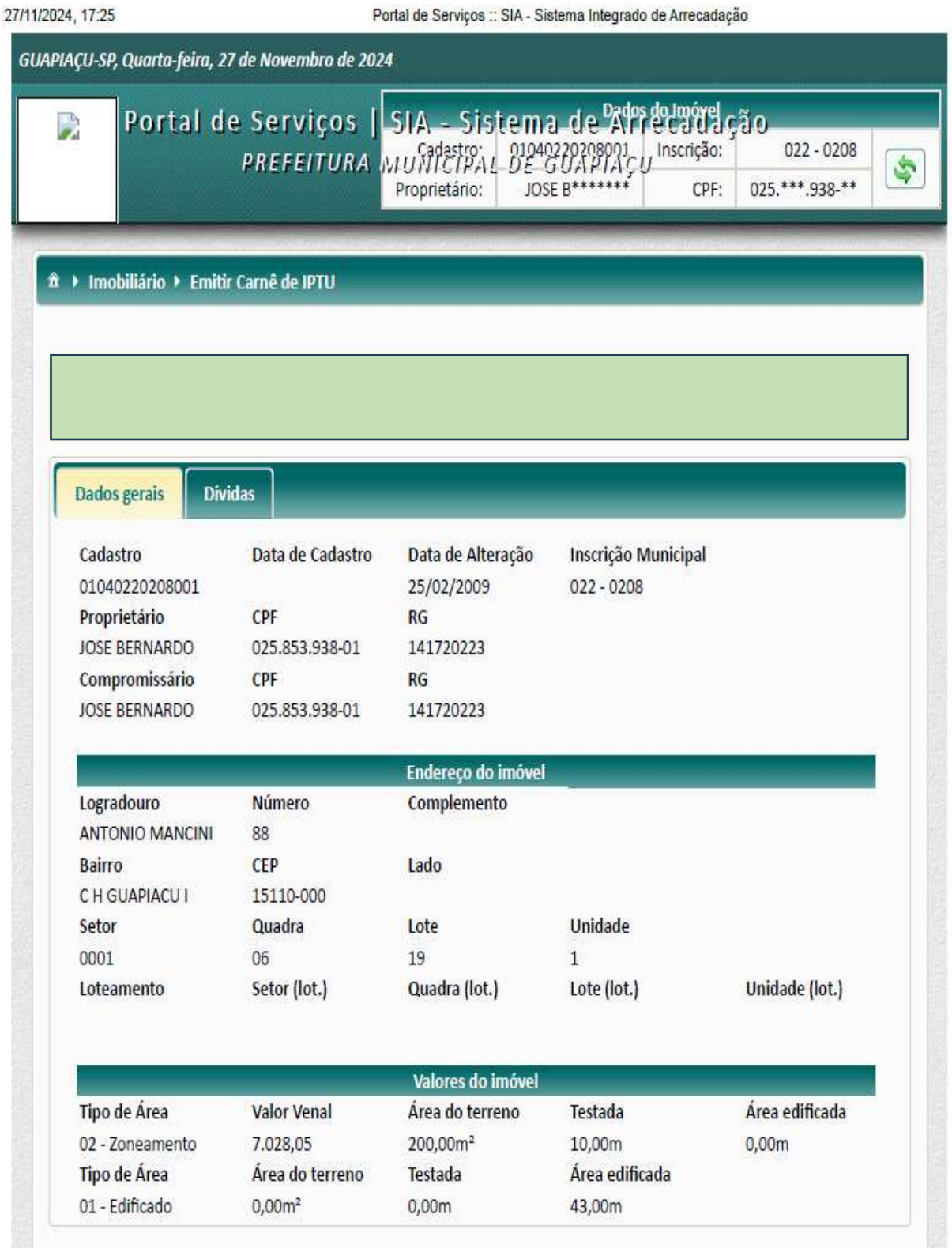
Válida até 27/12/2024

Código de Controle da Certidão/Número AE23D541B1D3A2BD

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Anexo C – Dados Cadastrais Imóvel Avaliando



27/11/2024, 17:25 Portal de Serviços :: SIA - Sistema Integrado de Arrecadação

GUAPIAÇU-SP, Quarta-feira, 27 de Novembro de 2024

Portal de Serviços | SIA - Sistema de Arrecadação
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU

Dados do Imóvel

Cadastro:	01040220208001	Inscrição:	022 - 0208
Proprietário:	JOSE B*******	CPF:	025.***.938-**

Imobiliário ▸ Emitir Carnê de IPTU

Dados gerais | Dívidas

Cadastro	Data de Cadastro	Data de Alteração	Inscrição Municipal
01040220208001		25/02/2009	022 - 0208
Proprietário	**CPF**	**RG**	
JOSE BERNARDO	025.853.938-01	141720223	
Compromissário	**CPF**	**RG**	
JOSE BERNARDO	025.853.938-01	141720223	

Endereço do imóvel

Logradouro	Número	Complemento		
ANTONIO MANCINI	88			
Bairro	**CEP**	**Lado**		
C H GUAPIACU I	15110-000			
Setor	**Quadra**	**Lote**	**Unidade**	
0001	06	19	1	
Loteamento	**Setor (lot.)**	**Quadra (lot.)**	**Lote (lot.)**	**Unidade (lot.)**

Valores do imóvel

Tipo de Área	Valor Venal	Área do terreno	Testada	Área edificada
02 - Zoneamento	7.028,05	200,00m²	10,00m	0,00m
Tipo de Área	**Área do terreno**	**Testada**	**Área edificada**	
01 - Edificado	0,00m²	0,00m	43,00m	

Anexo D – Certidão Valor Venal – Exercício de 2024 – IA

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU
PREF. GUAPIAÇU
Avenida Abrahão Jose de Lima, 572 - Centro - GUAPIAÇU
CNPJ: 45.728.326/0001-78

CERTIDÃO DE VALOR VENAL (IMOBILIÁRIO)

DO IMOBILIÁRIO

Cadastro	Inscrição					Exercicio
01040220208001	**022 - 0208**					**2024**
Proprietário						CPF/CNPJ
JOSE BERNARDO						**025.853.938-01**
Compromissário						CPF/CNPJ
JOSE BERNARDO						**025.853.938-01**
Logradouro			Número	Lado	Complemento	
ANTONIO MANCINI			**88**			
Bairro			Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
C H GUAPIACU I			**15110-000**	**0001**	**06**	**19**	**1**
Loteamento			Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção

Áreas				Valores Venais		
Terreno	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel
200,00m²	**43,00m²**	**0,00m²**	**10,00m**	**R$ 1.740,00**	**R$ 5.288,42**	**R$ 7.028,42**

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel acima relacionado e situado nesta cidade e comarca de Guapiaçu, foi atribuido o Valor Venal acima descrito

Emitida às 17:02:44 do dia 27/11/2024

Válida até 27/12/2024

Código de Controle da Certidão/Número 5D26CC44AF7C08EB

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Anexo E – I P T U 2024 – Imóvel Avaliando

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU
PREF. GUAPIAÇU

IPTU 2024

Código da Dívida	Cadastro	Inscrição
421181	01040220208001	022 - 0208

CPF/CNPJ	Proprietário
025.853.938-01	JOSE BERNARDO
CPF/CNPJ	Compromissário
025.853.938-01	JOSE BERNARDO

Localização do Imóvel

Logradouro	Número	Complemento
ANTONIO MANCINI	88	

Bairro	Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
C H GUAPIACU I	15110-000	0001	06	19	1
Loteamento		Setor (lot.)	Quadra (lot.)	Lote (lot.)	Unidade (lot.)

Endereço de Correspondência

Logradouro	Número	Complemento
ANTONIO MANCINI	88	

Bairro	Cep
C H GUAPIAÇU I	15110000
Cidade	UF
GUAPIACU	SP

Instruções e Avisos

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIAÇU
PREF. GUAPIAÇU

IPTU - Demonstrativo dos Cálculos do Exercício de 2024

Código da Dívida	Cadastro	Inscrição
421181	01040220208001	022 - 0208

Proprietário
JOSE BERNARDO

Localização do Imóvel

Logradouro			
ANTONIO MANCINI			
Número	Complemento		Cep
88			15110-000
Bairro			
C H GUAPIACU I			
Setor	Quadra	Lote	Unidade
0001	06	19	1
Loteamento			
Setor (lot.)	Quadra (lot.)	Lote (lot.)	Unidade (lot.)

Valores Venais	
Terreno	1.740,00
Edificada	5.288,05
Excedente	0,00
Total	7.028,05

Alíquotas	
Terreno	2,00 %
Edificada	2,00 %
Zoneamento	Zona Unica

Áreas	
Terreno	200,00
Edificada	43,00
Excedente	0,00
Testada	10,00

Código Cobrança	
0 - Não	
Tipo Edificação	
casa (res ate	

Receitas

Descrição	Valor	Desconto
Imposto Predial Urbano	140,56	0,00
Limpeza Publica	15,60	0,00
Pavimentação	15,60	0,00
Coleta de Lixo	25,37	0,00
Totais	197,13	0,00
Total de Receitas		197,13