

CARLOS TOFFOLO
CORRETOR DE IMÓVEIS - AVALIADOR JUDICIAL
CRECI Nº1419 - 17º REGIÃO - CNAI 10.404

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

UM IMÓVEL RESIDENCIAL - CONDOMÍNIO GOLDEN GREEN - APARTAMENTO Nº 704, BLOCO D II, SITUADO À RUA JAGUARARI Nº 4985, BAIRRO CANDELÁRIA, NATAL/RN.

NATAL/RN

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

ÍNDICE

01. Introdução.....	03
02. Objetivo.....	03
03. Identificação dos Imóveis.....	03
04. Descrição do Imóvel.....	03
05. Do título do Imóvel.....	04
06. Vistoria do Imóvel.....	04
07. Metodologia Aviatória.....	04
08. Análise Mercadológica.....	04
09. Pesquisa de Mercado.....	05
10. Determinação do valor da avaliação.....	06
11. Conclusão.....	06
12. Registro fotográfico.....	07
13. Mapa da localização.....	07
14. Encerramento.....	08
15. Anexo.....	09
Anexo I - Fotos.....	09
Anexo II - Matrícula do Imóvel.....	11
Anexo III – Ficha do Imovel.....	13

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

01. INTRODUÇÃO

Carlos Toffolo, corretor de Imóveis Creci nº 1419 da 17ª Região de Natal/RN, CNAI 10.404-do Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis, Avaliador Judicial, nomeado AD HOC da portaria nº 002/2015, 10 de fevereiro de 2015, Avaliador Judicial TJ/RN, NUPEJ/RN, intimado através do despacho nos autos, com objetivo de atuar como Avaliador Judicial no Processo de Execução nº 0851519-83.2020.8.20.5001 tendo como **Exequente**; CONDOMÍNIO GOLDEN GREEN, **Executado**; FOSS & CONSULTORES LTDA.

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e às RESOLUÇÕES 957/2006, e 1.044/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

02. OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para determinação do seu real valor de mercado como determina a NBR 14.653-2- item 9.1.2 e 9.2.3.

03. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento nº 704, bloco D, integrante do Condomínio Golden Green, situado à Rua Jaguarari nº 4985, no bairro Candelária, Natal/RN. (Anexo III)

04. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento, localizado na Rua Jaguarari nº 4985, condomínio denominado Golden Green, apartamento 704 - bloco D II. Composto de sala de estar/jantar, varanda, circulação, $\frac{3}{4}$ sendo 3 suítes, cozinha, área de serviço, dependências e banheiro, BWC social, 123,10m² de área privada e 179,08m² de área total, sendo 21,60m² de garagem e 34,38m² de área comum, com direito a 02 vagas de garagem. Conforme certidão do imóvel junto ao Cartório. (Anexo II).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

O Condomínio apresenta 4 blocos, com 2 torres cada, 25 pavimentos em cada torre, 2 unidades por andar, totalizando 400 apartamentos. Apresenta salão de festa, academia, brinquedoteca, mercadinho, piscina, quadra poliesportiva, academia, salão de jogos, sala de administração, guarita, portaria 24h.

05. DO TÍTULO DE DOMÍNIO

No cartório do 7º Ofício de Notas de Natal/RN, com o registro de no Registro Geral , livro 2, R-1, matrícula nº 25.343. (Anexo II)

06. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada na manhã do dia 14 de abril de 2025 por volta das 11:30h. Chegando ao local, fomos recepcionados pelo porteiro e o mesmo entrou em contato com o Sr. Carlos, funcionário do escritório administrativo do condomínio, liberando assim acesso ao condomínio. Fomos acompanhados ao imóvel, sendo possível adentrar ao mesmo, após autorização da inquilina, para a retirada das fotos internas. Foram realizados registros da parte externa, bem como área comum do condomínio, conforme os registros. Nosso acesso ao local foi finalizado por volta de 40 min. Após o início.

07. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação do imóvel o Perito busca informações com outros imóveis na região, com corretores, imobiliárias, com as mesmas características, no mesmo condomínio.

Método Comparativo Direto de Mercado;

É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliado.

08. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em uma região de residenciais e comerciais, em uma rua de fluxo intenso de trânsito. O bairro apresenta bom valor comercial, próximo a

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

condomínios fechados, a OAB, ABO e Procuradoria de Dívida Ativa, escolas, posto de combustível, UBS.

O imóvel avaliado, possui localização de boa perspectiva de comercialização, as ruas são asfaltadas com toda infraestrutura, acesso à transporte coletivo, iluminação.

A pesquisa de mercado realizada nos dias 14 e 15 de abril de 2025, foi baseada em imóveis disponíveis à venda no próprio condomínio, buscamos fazer pesquisa utilizando amostras para a comparação, com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliado. Todas as amostras possuem características bem semelhantes.

09. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa foi realizada com corretores e imobiliárias que atuam na região.

9.1. Habitacional Imobiliária - CRECI 3394 - Fone (84) 3206.2060 : VivaReal Cód. 2779986248- Cond. Golden Green - com 123m², 6º andar, sala c/ 2 ambientes, varanda, $\frac{3}{4}$ sendo 2 suítes, bwc, cozinha ampla, área de serviço c/ dependência e armários, 2 vagas. Valor de venda **R\$670.000,00** (Seiscentos e setenta mil reais).

9.2. Joanielson Dantas - CRECI 4748 - Fone (84) 99987.2946 - VivaReal Cód. 2645901783 - Cond Golden Green, 1º andar, 123m², 3 suítes, sala 2 ambientes, varanda, wc social, cozinha, área de serviço, dependência completa, 2 vagas. Valor de venda **R\$679.000,00** (Seiscentos e setenta e nove reais).

9.3. Leonardo Medeiros - CRECI 6755 - Fone (84) 99194.0736 - OXL Cód. GGRENLM - Cond Golden Green, 123m², $\frac{3}{4}$ sendo 2 suítes, todos com varanda, sala jantar/estar, cozinha c/ planejados, wc social, dependência c/ wc, 2 vagas. Valor de venda **R\$699.000,00** (Seiscentos e noventa e nove mil reais).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO

10.1. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

TABELA DE MEDIDAS-TERRENO			
Quantidade	Área	Valor R\$	M²
01	123m²	R\$670.000,00	R\$5.447,15m²
02	123m²	R\$679.000,00	R\$5.520,32m²
03	123m²	R\$699.000,00	R\$5.682,92m²
Valor Médio do m²		R\$5.550,13	

Com base na pesquisa realizada, encontramos três(3) amostras disponíveis na região do imóvel avaliado, o valor médio de R\$5.550,13 (Cinco mil quinhentos e cinquenta reais e treze centavos e três reais e dois centavos) o m².

10.2. AVALIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

TABELA - MEMÓRIA DE CÁLCULO			
Denominação	Área	VI. Unit.	Valor
	m²	R\$ / m²	R\$
Apartamento	123m²	R\$ 5.550,13	R\$ 682.665,99
Avaliação Total			R\$ 682.665,99

11. CONCLUSÃO

Após análise dos fatos descritos neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, considerando as características do imóvel e amostra do mesmo, sua localização geográfica, considerando eventuais outros aspectos não relatados aqui, ser prudente no arredondamento do valor constatado através de cálculos matemáticos, evitando causar equívoco, avaliação imobiliária é a mais próxima do valor de mercado, o valor de venda do imóvel, objetivo do presente parecer técnico

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

mercadológico é de R\$682.665,99 (Seiscentos e oitenta e dois mil seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e nove centavos), podendo sofrer variação em torno de 5% (cinco) para mais ou para menos, em virtude da oscilação de mercado.

VALOR DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$680.000.00 (Seiscentos e oitenta mil reais).

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO

No intuito de se possibilitar melhor noção do imóvel, trabalho realizado neste instrumento, apresento 8 (oito) fotos do imóvel, tiradas durante a vistoria.

As imagens, no anexo I, são naturais e refletem o verdadeiro estado do imóvel avaliado, já que não foram empregadas técnicas de fotografia e correção. Ressalta-se, portanto, que as fotos foram originadas de um aparelho celular Samsung S 23 produzido pelo avaliador por volta das 11:45h da manhã do dia 14 de abril de 2025, sem recortes ou qualquer outro tipo de edição.

13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

14. ENCERRAMENTO

O PRESENTE Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é composto por 13 (treze) páginas, sendo assinado eletronicamente pelo perito avaliador e registrado no CNAI conforme QRCode.



Qr Code - CNAI

Natal, 15 de abril de 2025.



CARLOS TOFFOLO

Perito Judicial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

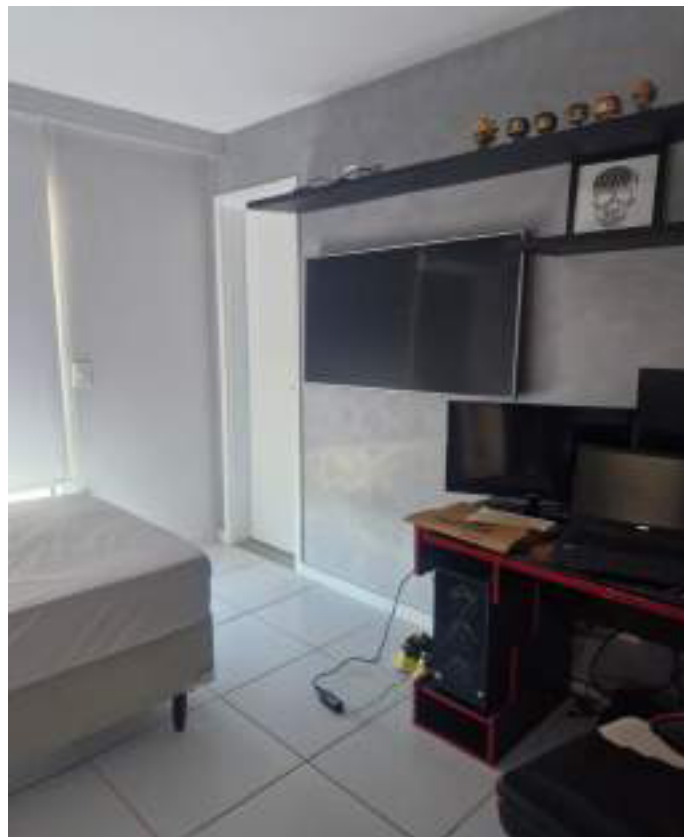
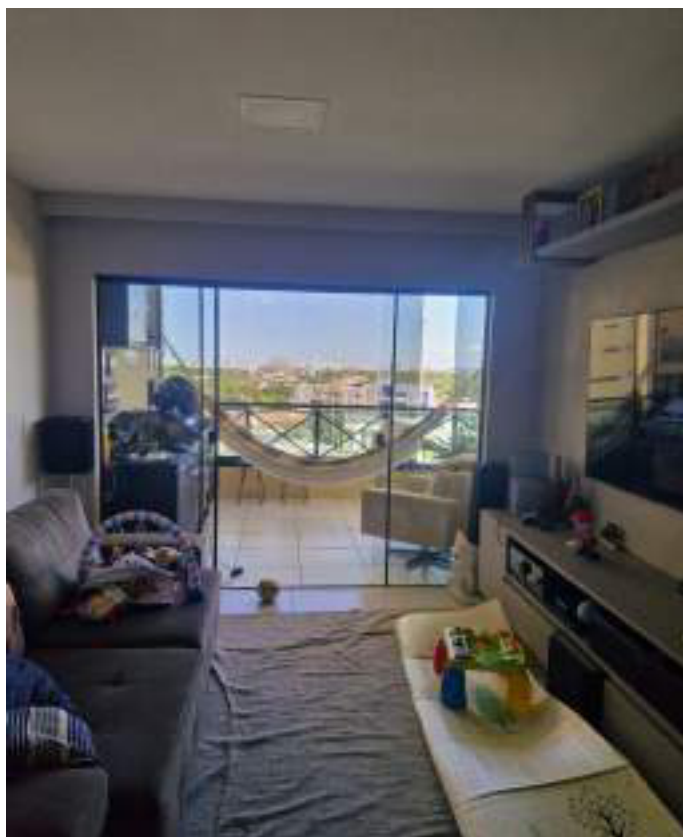
15. ANEXOS

ANEXO I - FOTOS



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

ANEXO I - FOTOS



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

ANEXO II - MATRÍCULA DO IMÓVEL

MATRÍCULA DO IMÓVEL
 Livro nº 2
 FOLHA nº 3
 ZONA
 Registro nº 2

Matrícula nº 25.343

Pág. 6

III.2.2 - Área de Uso Comum - A Área de Uso Comum totaliza 17.509,58 m², é indivisível e destina-se à implantação da infraestrutura Urbana do Condomínio, e de suas Edificações Comunitárias. Cabe a cada um dos 4 Blocos uma fração ideal de 0,25 (vinte e cinco centésimos) da mesma, correspondente a 4.377,39 m². IV - TITULARIDADE - A Autoridade dos Incorporadores sobre o terreno objeto dessa incorporação, decorre dos documentos referidos no item III deste memorial, cujas cópias ficam fazendo parte integrante da presente incorporação. V - DENOMINAÇÃO - CARACTERÍSTICAS GERAIS - V.1 - Denominação - CONDOMÍNIO GOLDEN GREEN - V.2 - Características Gerais - O Empreendimento será construído em conformidade com o projeto arquitetônico de autoria do arquiteto César Brandão Foss de Oliveira, e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Natal através do processo nº. 007682/2007-18 e Alvará nº. 272/2007 conforme cartões em plantas anexas, integrante deste dossê. V.2.1 - Edificações Comunitárias - Situada dentro da Área de Uso Comum do Condomínio, destinam-se ao uso comum dos quatro Blocos e incluem: guarda, BWC da guarda, quarto de apoio da guarda, área de lazer; salão de jogos, salão de festas, copacoinha, recepção, BWC masculino e feminino, BWC adaptado para portadores de necessidades especiais, piscina adulto 01 e 02, deck seco, piscina infantil, terraço e apoio administrativo. V.2.2 - Infraestrutura Urbana - Os sistemas de infraestrutura urbana situam-se dentro da Área de Uso Comum do Condomínio, destinam-se ao uso comum dos quatro Blocos e incluem: vias de circulação de veículos, estacionamentos para visitantes, vias de circulação de pedestre, rede de distribuição d'água; rede de drenagem, rede de distribuição de energia, rede de distribuição de telefonia, sistema de iluminação e muro de contorno. V.2.3 - Blocos (com duas torres) - Edificações multifamiliares destinadas ao uso residencial situadas em suas respectivas Áreas de Propriedade Exclusiva possuem as seguintes características e usos. V.2.3.1 - Uso comum em cada Bloco: Pavimento Sub-solo - Sendo a área útil do pavimento térreo composta por área reservada técnica, quadro de medidores, reservatório inferior, hall, 02 elevadores, acesso a escada, escada, vagas de estacionamento, circulação de veículos e rampa de acesso; Pavimento Térreo - Sendo a área útil do pavimento térreo composta por salão de recepção, hall, escada, acesso a escada, 02 elevadores, vagas de estacionamento, circulação de veículos e rampa de acesso; Pavimento PUC - Sendo a área útil do pavimento térreo composta por salão de festa, apoio administrativo, copa, recepção, BWC masculino e feminino, hall, escada, acesso a escada, 02 elevadores, vagas de estacionamento, circulação de veículos; 25 pavimentos tipo - Sendo a área útil do pavimento térreo composta por hall, escada, acesso a escada, 02 elevadores, circulação. Pavimento de cobertura - hall, escada, acesso a escada, 02 elevadores, casa de máquina, reservatório superior, banheiros, área de resgate. Vagas externas - Além das vagas de estacionamento de veículos situadas na projeção de cada Bloco, cada um dos mesmos possui, como integrantes de sua área comum, um número determinado de vagas situadas dentro da área do Condomínio porém externalmente à projeção de cada Bloco, conforme o discriminado abaixo: BLOCO A - vagas numeradas de A-01 até A-68; BLOCO B - vagas numeradas de B-01 até B-80; BLOCO C - vagas numeradas de C-01 até C-58; BLOCO D - vagas numeradas de D-01 até D-88. V. 2.3.2 - Uso privativo em cada Bloco: Apartamento tipo - 400 (quatrocentas) unidades: Sendo o apartamento tipo composto por: Ester/Jantar, varanda, circulação, 01 quarto social, 01 banheiro social, 01 quarto suite 01, banheiro suite 01, varanda de suite 01, 01 quarto suite 02, banheiro suite 02, varanda de suite 02, cozinha, serviço, dependência de empregada, banheiro de dependência. Para cada um dos Blocos A, B, C, e D, as unidades autônomas serão numeradas de: 101 e 102, para o primeiro pavimento tipo da Torre 1; 103 e 104 para o primeiro pavimento tipo da Torre 2; 201 e 202, para o segundo pavimento tipo da Torre 1; 203 e 204 para o segundo pavimento tipo da Torre 2; 301 e 302, para o terceiro pavimento tipo da Torre 1; 303 e 304 para o terceiro pavimento tipo da Torre 2; 2401 e 2402, para o vigésimo quarto pavimento tipo da Torre 1; 2403 e 2404 para o vigésimo quarto pavimento tipo da Torre 2; 2501 e 2502, para o vigésimo quinto pavimento tipo da Torre

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

Matrícula nº 26.343 Pág. 9

304	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
401	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
402	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
403	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
404	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
501	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
502	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
503	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
504	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
601	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
602	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
603	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
604	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
701	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
702	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
703	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
704	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
801	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
802	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
803	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
804	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
901	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
902	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
903	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
904	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
1001	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
1002	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
1003	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
1004	123,10	35,70	21,60	180,40	2531729 / 2584724	158,80
1101	123,10	36,32	21,60	181,02	2575385 / 2584724	159,42
1102	123,10	36,32	21,60	181,02	2575386 / 2584724	159,42
1103	123,10	36,32	21,60	181,02	2575387 / 2584724	159,42
1104	123,10	36,32	21,60	181,02	2575388 / 2584724	159,42
1201	123,10	36,32	21,60	181,02	2575389 / 2584724	159,42
1202	123,10	36,32	21,60	181,02	2575390 / 2584724	159,42
1203	123,10	36,32	21,60	181,02	2575391 / 2584724	159,42
1204	123,10	36,32	21,60	181,02	2575392 / 2584724	159,42
1301	123,10	36,32	21,60	181,02	2575393 / 2584724	159,42
1302	123,10	36,32	21,60	181,02	2575394 / 2584724	159,42
1303	123,10	36,32	21,60	181,02	2575395 / 2584724	159,42
1304	123,10	36,32	21,60	181,02	2575396 / 2584724	159,42
1401	123,10	36,32	21,60	181,02	2575397 / 2584724	159,42

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL RESIDENCIAL

ANEXO III - FICHA DO IMÓVEL

A

 Prefeitura Municipal do Natal SEFIN - Secretaria Municipal de Finanças			
DADOS DO IMÓVEL			
— Informações do Imóvel			
Inscrição Imobiliária:	2.030.0322.02.0272.0328.3	Sequencial:	02409108
Nome do Contribuinte:	POSS & CONSULTORES LTDA		
Endereço do Imóvel:	R. JACUARARI, 4685 COND RESID GOLDEN GREEN BLOCO D APTO. 704 - Cardeal - Natal/RN - CEP 50084-900 D. COND RESID GOLDEN GREEN		
— Características do Terreno			
Área do Terreno:	25.847,24	Foro:	Isão
Testada Principal:	41,06	Patrimônio:	Particular
Profundidade Principal:	134,95	Topografia:	PLANO
— Características da Edificação			
Área Construída Total:	68.843,20	Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO
Área Construída Unidade:	170,07	Padrão Qualidade:	EXTRA A
Nº de Pavimentos:	1	Estrutura:	CONCRETO
		Utilização do Imóvel:	RESIDENCIAL
— Informações Cadastrais			
Data do Cadastro:	01/01/2018	Data Último Lançamento:	
— Demonstrativo de Cálculo			
O demonstrativo é uma simulação do cálculo para efeitos didáticos. Reflete a situação cadastral e fiscal no momento desta consulta. NÃO DEMONSTRA os lançamentos já efetuados nem os futuros. Imóvel avaliado de acordo com §§º do Art. 24 e Art. 25 do Código Tributário Municipal (Lei Nº 3.882/1986) e Art. 33 do Código Tributário Nacional (Lei Nº 5.172/1966.) Base de Cálculo do IPTU = Valor da Avaliação 530.565,52 Valor IPTU = Base de Cálculo do IPTU x Alíquota IPTU % 530.565,50 x 0,60 / 100 = 3.183,39 Valor Taxa de Lixo = Fator de Utilização do Imóvel (RESIDENCIAL) x 107,37 x Área Construída da Unidade 0,0350 x 107,37 x 179 = 672,38			

Natal (RN), 15 de abril de 2025 às 13:17:43