

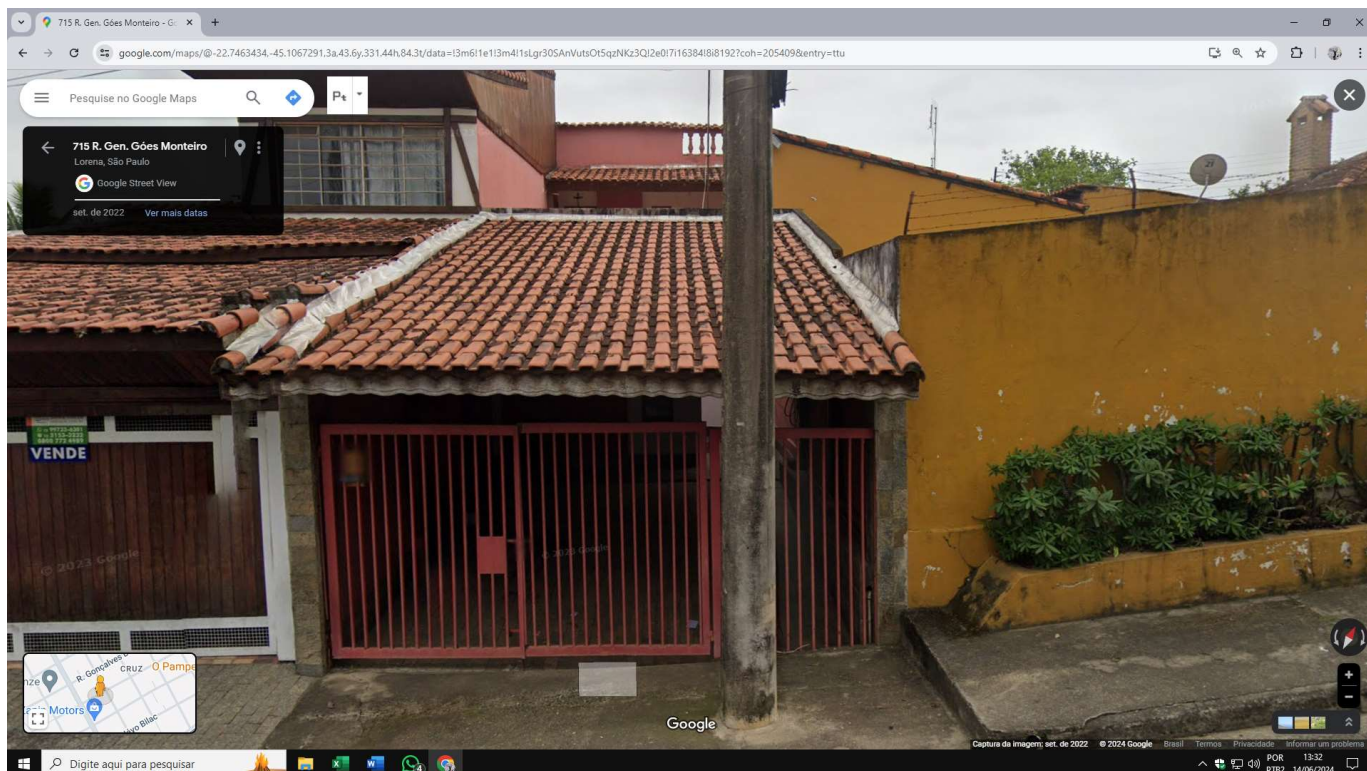
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua General Goes Monteiro nº 715, Bairro da Cruz,
Lorena - SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: Dr. Eduardo Estevam da Silva



Vista do Imóvel Avaliando

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	6
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
11. CONFRONTAÇÕES	11
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	12
MAPA DO MUNICÍPIO	12
13. METODOLOGIA UTILIZADA	13
14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	13
14.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	13
14.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	14
14.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	14
14.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	15
14.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5	15
14.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6	16
14.7. R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 7	16
14.8. R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 8	17
15. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	17
15.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	17
15.2. RESULTADO AUFERIDO	18
16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	19
17. NOTAS	20
18. CONCLUSÃO	20
19. ANEXOS	21
19.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	21
19.2. MATRÍCULA DO IMÓVEL	23

1. SOLICITANTE

Dr. Eduardo Estevam da Silva

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA da casa situada à Rua General Goes Monteiro nº 715, no bairro da Cruz, Lorena - SP, de propriedade de MAGDALENA DIAS DO NASCIMENTO, inscrita no CPF sob o número 393.102.318-40, EZIO DIAS DO NASCIMENTO, inscrito no CPF sob o número 301.695.427-34, e EDINAS DIAS DO NASCIMENTO, inscrita no CPF sob o número 251.277.567-49, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 27.405 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lorena -SP, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Lorena como contribuinte municipal nº 0004.0114.00.0027.00.

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - VFS 014/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “***Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária***”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

5. 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.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas

Técnicas Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

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

Paulo DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação

Mercadológica R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Magdalena dias do nascimento, Ezio Dias do Nascimento e Edinas Dias do Nascimento, está localizado à Rua General Goes Monteiro, 715, no Bairro da Cruz, município de Lorena - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 27.405 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lorena, nos seguintes termos:

“Terreno constituído de partes dos lotes 674 e 675 da quadra J, do Loteamento denominado Vila Zélia, 2º zona, nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena, com frente para a Rua General Goes Monteiro, distante 30,00 (trinta metros) da esquina da Rua Madame Curie, medindo 5,00 (cinco metros) de frente para a Rua General Goes Monteiro, igual medida nos fundos, por 30,00 (trinta metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área de 150,00 (cento e cinquenta metros quadrados), confrontando pela frente com a aludida via pública, de ambos os lados com o remanescente dos lotes 674 e 675 e nos fundos com o lote 676.”

“ habite-se expedido aos 25.06.1998, Certidão Negativa de Débito do INSS 174/97-235.373, expedida aos 18.06.1997, pela agência desta cidade e requerimento de 16.10.2001, existe no terreno desta matrícula, A CASA DE MORADA SOB O Nº 715 (SETECENTOS E QUINZE), com frente para a rua General Goes Monteiro, com área construída de 83,75 m2 (oitenta e três metros quadrados e setenta e cinco decimos)...”

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia da Sra Edinas Dias do Nascimento; no dia 12/06/2024 no período da tarde, trata-se de um sobrado, com segundo piso em madeira, conferida a metragem do imóvel (terreno) que é de 5 metros de frente para a rua General Goes Monteiro e 30 metros da frente aos fundos; analisado que o imóvel encontra-se em boas condições de habitabilidade. Verificada a metragem total do terreno 150 (cento e cinquenta metros quadrados).

Ao conferir a metragem de área construída foi constatado uma área construída total de 177 m2 (cento e setenta e sete metros quadrados), euqivalente a metragem descrita no IPTU, porém em desacordo com a matricula do imóvel, matrícula 27.405 anexa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA - SP
AV. CAPITÃO MESSIAS RIBEIRO, 625 - OLARIA
CEP: 12607-020 - LORENA - SP
IPTU 2024

14.598/03

INSCRIÇÃO IMOBILIAR		ANEXO		IMÓVEL		LANÇAMENTO	
0004.0114.00.0027.00		00015332		16488		DADOS UTILIZADOS	
PROPRIETÁRIO				IMPOSTO PREDIAL			
MAGDALENA DIAS DO NASCIMENTO E				902,06			
COMPROSSÁRIO				IMPOSTO TERRITORIAL			
				85,64			
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA				TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO			
GENERAL GOES MONTEIRO 715 PT.LTS.674 E 675 QD.J				242,70			
BAIRRO DA CRUZ.							
12606-490 LORENA SP							
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
RUA GENERAL GOES MONTEIRO 715 PT.LTS.674 E 675 QD.J							
BAIRRO DA CRUZ.							
12606-490 LORENA SP							
QUADRA: 114 LOTE: 27							
TESTAÇA PRINCIPAL		VALOR VENAL DA CONTRUÇÃO		VALOR VENAL DO TERRENO			
05,00		90.205,77		8.563,50			
ÁREA DO TERRENO		ÁREA EDIFICADA		VALOR VENAL DO IMÓVEL			
150,00		177,15		98.769,27			
ÁREA EDIFICADA SUPERIOR		ÁREA EDIFICADA DO GEORREPRESENTAMENTO		DEZEMBRO		TOTAL	
00,00		00,00		98,77		1.230,40	
NÃO POSSUI DÉBITOS ANTERIORES REFERENTES A ESSA INSCRIÇÃO							

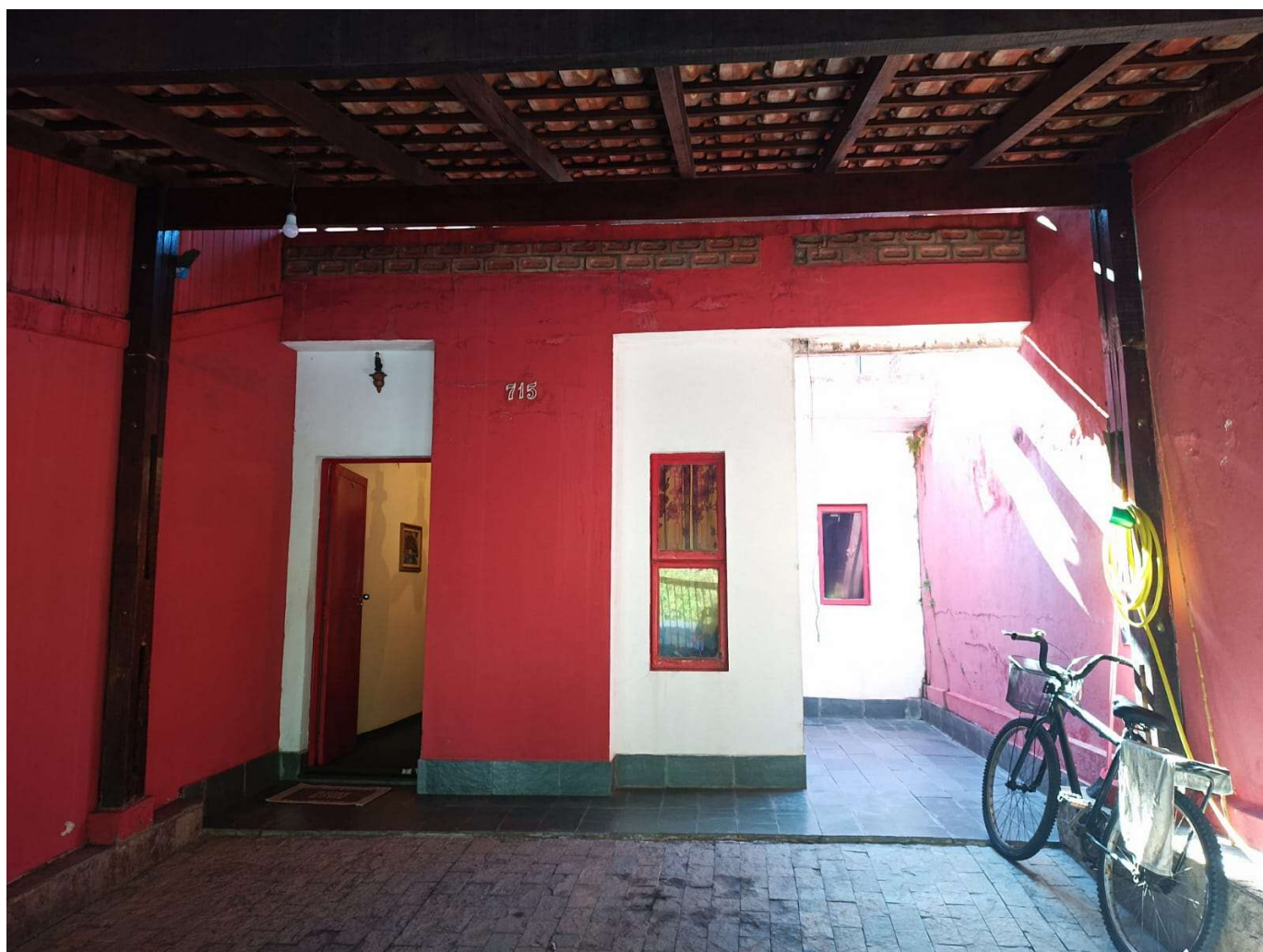
0115065-014598

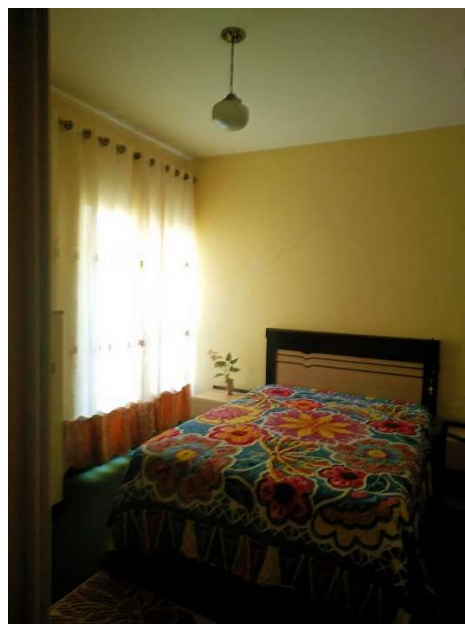
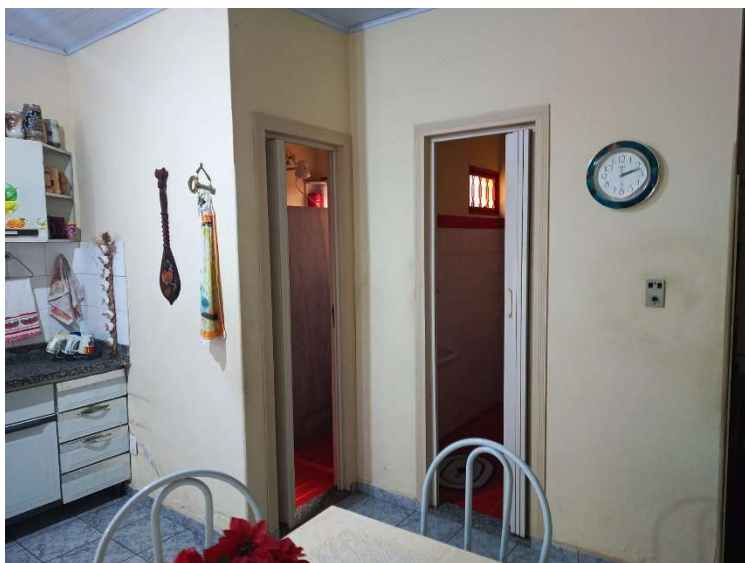
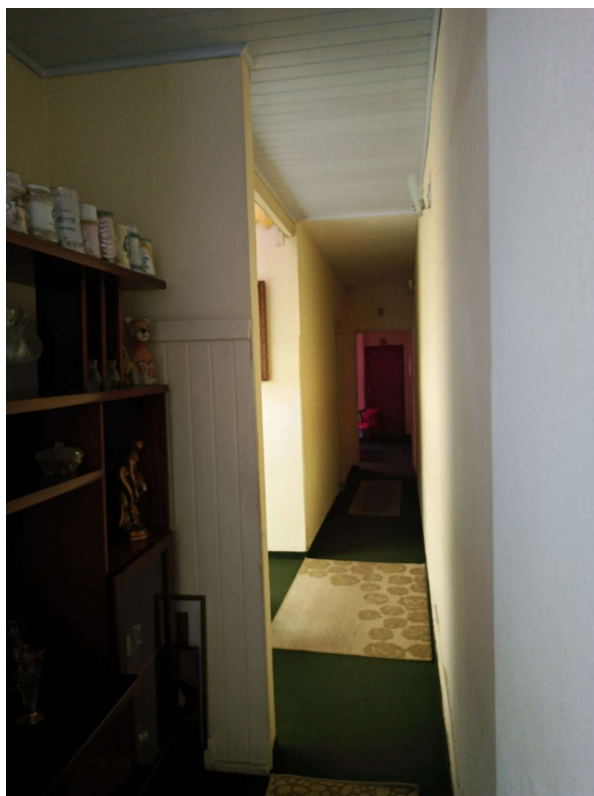


9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO







PTAM VFS 014/2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA



10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado está localizado à Rua General Goes Monteiro , nº715, no bairro da Cruz, município de Lorena local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região Localizado próximo á principal avenida de entrada da cidade, bairro misto entre residencial e comercial.
--

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros) Escola Profissionalizante e Infantil shopping vários Pontos de ônibus Padaria Unifatea Farmácia

Infraestrutura e serviços públicos Rua pavimentada Rede de telefonia Rede de eletricidade Rede de TV a cabo Rede de Internet Rede de água e esgoto
--

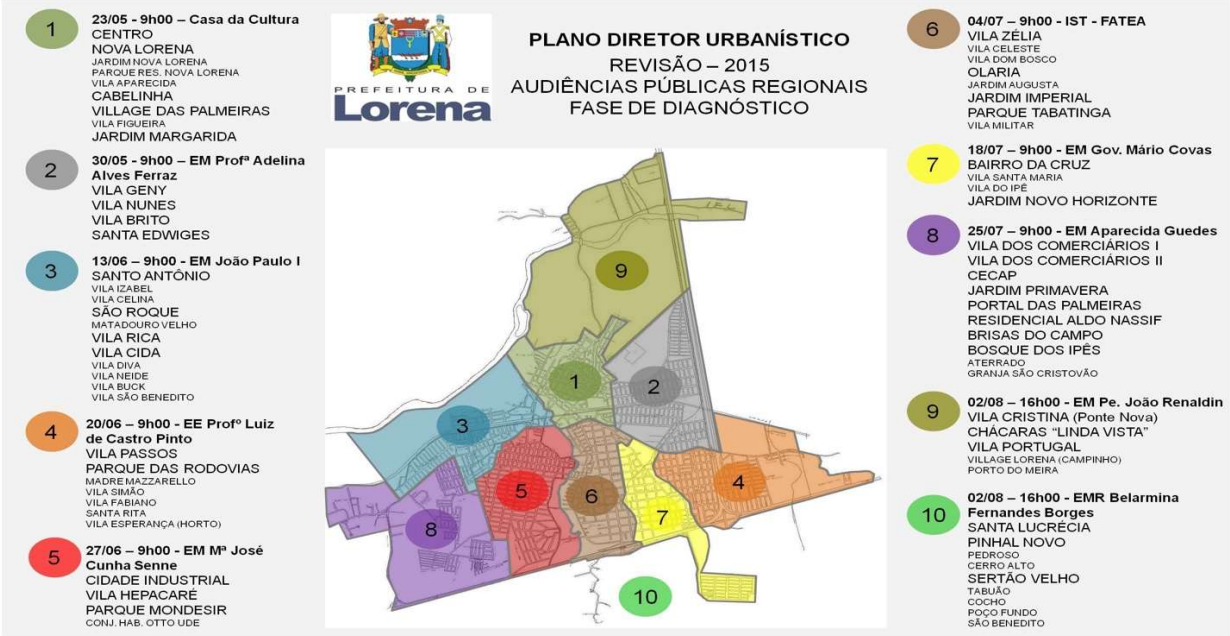
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 27.405 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lorena e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DO MUNICÍPIO (REGIÃO 7 – Bairro da Cruz)



13. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 8 (oito) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

14.1. R1 – Imóvel Referencial 1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Imovelweb website. The browser's address bar shows the URL: imovelweb.com.br/propriedades/excelente-casa-com-04-quartos-2965587824.html. The website header includes the Imovelweb logo and navigation links: Comprar, Alugar, Temporada, Imóvel Novo, and Serviços. There are also buttons for Anunciar and Entrar. Below the header, there are links for Favorito, Compartilhar, Notas pessoais, and Ocultar anúncio. The main content area features a large photo of a yellow house with a black roof and a 'TERRA VALE' logo. Below this photo, the text reads: 'Casa - 200m² - 4 quartos - 4 vagas', 'Venda R\$ 371.000', and 'IPTU R\$ 58'. To the right of the main photo are four smaller photos showing the interior of the house, including bedrooms and a bathroom, each with a 'TERRA VALE' logo. Below the main photo, there is a section titled 'Conheça a vizinhança do imóvel' with a map showing the location. To the right of the map is a contact form titled 'Contate o anunciante' with fields for Email, Nome, and Telefone, and a 'Mensagem' field. At the bottom of the page, there is a cookie notice: 'Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).' and an 'Aceito' button. The Windows taskbar is visible at the bottom of the browser window.

Sobrado com 3 dormitórios à venda, 199 m² por R\$ 689.000,00 - Cruz - Lorena/SP

R\$ 689.000 Simular parcelas

IPTU: R\$ 1050

199m² Área 3 Quartos 1 Suite 2 Banheiros 2 Garagens

Sobrado com 3 dormitórios à venda, 199 m² por R\$ 689.000,00 - Cruz - Lorena/SP

Avenida Sete de Setembro,
Cruz, Lorena

Referência: SO1500

Lindo sobrado!

3 Dormitórios sendo 1 suite
2 Banheiros

EDK IMÓVEIS REALIZANDO SONHOS

Anunciante
CRECI: 027880-J

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
mauricio@lopesmlerba.com.br

Nome
jose mauricio

Telefone/Whats
(12) 99639-9810

Você já concordou com os Termos de Uso e Política de Privacidade:

ENVIAR MENSAGEM

Santa Marta Imóveis

Desde 28 de março de 2018

298 imóveis cadastrados

★ 5.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome _____

E-mail _____

Telefone _____

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Galpão/Depósito/Armazém, R\$ 405.000, Rua General Góes Monteiro.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política](#)

Galpões, Depósitos e Armazéns à Venda / SP / Galpões, Depósitos e Armazéns à venda em Lorena / Bairro da Cruz / Rua General Góes Monteiro

Venda
R\$ 405.000

Condomínio não informado IPTU não informado

24 m² 2 banheiros

Endereço
Rua General Góes Monteiro - Cruz, Lorena - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Galpão / Depósito / Armazém 24 m² em Bairro da Cruz, Lorena - ZAP Imóveis

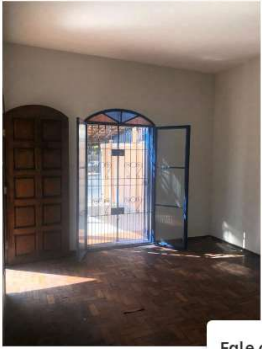
(Código do anunciante: 1560 | Código no Zap: 2713968580)

199,92m² de área construída contendo: 1 salão, 2 banheiros, refeitório e quintal, com estrutura para piso superior. Piso frio, laje e telha. Terreno 250m² (10x25). Água encanada, esgoto, rua calçada, iluminada. Acesso fácil para Via Dutra. - PREÇO: R\$ 405.000 - ESTUDA PROPOSTAS - REF: 1560

14.4. R4 – Imóvel Referência 4

lapes.com.br/imovel/REO702918/venda-casa-3-quartos-lorena-cruz?listFrom=busca&listPosition=2

Lopes Lançamentos ▾ Prontos ▾ Aluguel ▾ Anuncie seu imóvel Seja Franqueado Calculadora de Compra **NOVO**



35 fotos **Mapa** **Rua**

Casa com 3 quartos à venda em Cruz - SP  

Avenida Oswaldo Aranha - Cruz - Lorena/SP

R\$ 750.000
R\$ 2.986 preço do m²

Parcelas a partir de **R\$ 5.551,31**

 **Área total** 337m²  **Área construída** 251m²  **Dormitórios** 3  **Suítes** 1  **Banheiros** 3

 **Vagas** 3

Sobre o imóvel

Fale com um corretor

Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

E-mail: Celular:

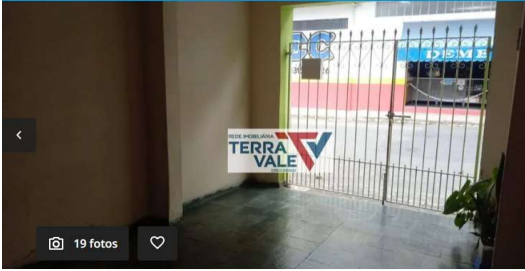
Entrar em contato

 **Este é um ambiente seguro!**
Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. [Saiba mais](#)
Código do imóvel: REO702918

14.5.R5 – Imóvel Referência 5

vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bairro-da-cruz-bairros-lorena-com-garagem-129m2-venda-RS270000-id-2542413711/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



19 fotos 

Início / Venda / SP / Casas à venda em Lorena / Bairro da Cruz

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 129 m² por R\$ 270.000 COD. CA1169

Bairro da Cruz, Lorena - SP [VER NO MAPA](#)

 129m²  3 quartos  1 banheiro  1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Simular Financiamento

 Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

COMPRA
R\$ 270.000

Condomínio **SOLICITAR**
IPTU R\$ 44

ANUNCIANTE
TERRA VALE IMÓVEIS & NEGÓCIOS EIRELI - ME

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). **Entendi**

Casa à venda em Lorena/SP

HOME

SOBRE

IMÓVEIS

Fale conosco

(12) 99689 2123

> Imóveis > Casa à venda ref: 3008

Casa à venda Ref: 3008

Cruz - Lorena/SP

Otima Casa no Bairro da Cruz, com Belissimo Espaço Gourmet, 2 Quartos!

Imprimir ficha

Enviar para amigo

Compartilhar

Salvar nos favoritos

2 dormitórios

2 banheiros

2 vagas

Condições para venda

Valor: R\$ 560.000,00

Fale com nosso corretor

Marcelo Mascarenhas

Corretor de imóveis | 128533-F

CHAMAR NO WHATSAPP

LIGAR

- OU -

Escriva uma mensagem

Seu nome *

Casa à venda em Lorena/SP Re: X

+

< > ↺ 🏠

houseim.com.br/imovel/casa-2919

HOME

SOBRE ▾

IMÓVEIS

HOUSE

IMÓVEIS

FALE CONOSCO ▾

(12) 99639 2123

458

🏠 > Imóveis > Casa à venda Ref: 2919

Casa à venda

Ref: 2919

📍

Bairro da Cruz - Lorena/SP

Ótimo Sobrado no Bairro da Cruz, com 4 Quartos (2 Suítes)!

🖨️ Imprimir ficha

✉️ Enviar para amigo

🔗 Compartilhar

💖 Salvar nos favoritos

🛏️

4 dormitórios

🛁

2 suítes

🚿

3 banheiros

🚗

2 vagas

Condições para venda

Valor: **R\$ 450.000,00**

Fale com nosso corretor

Marcelo Mascarenhas

Corretor de Imóveis | 128533-F

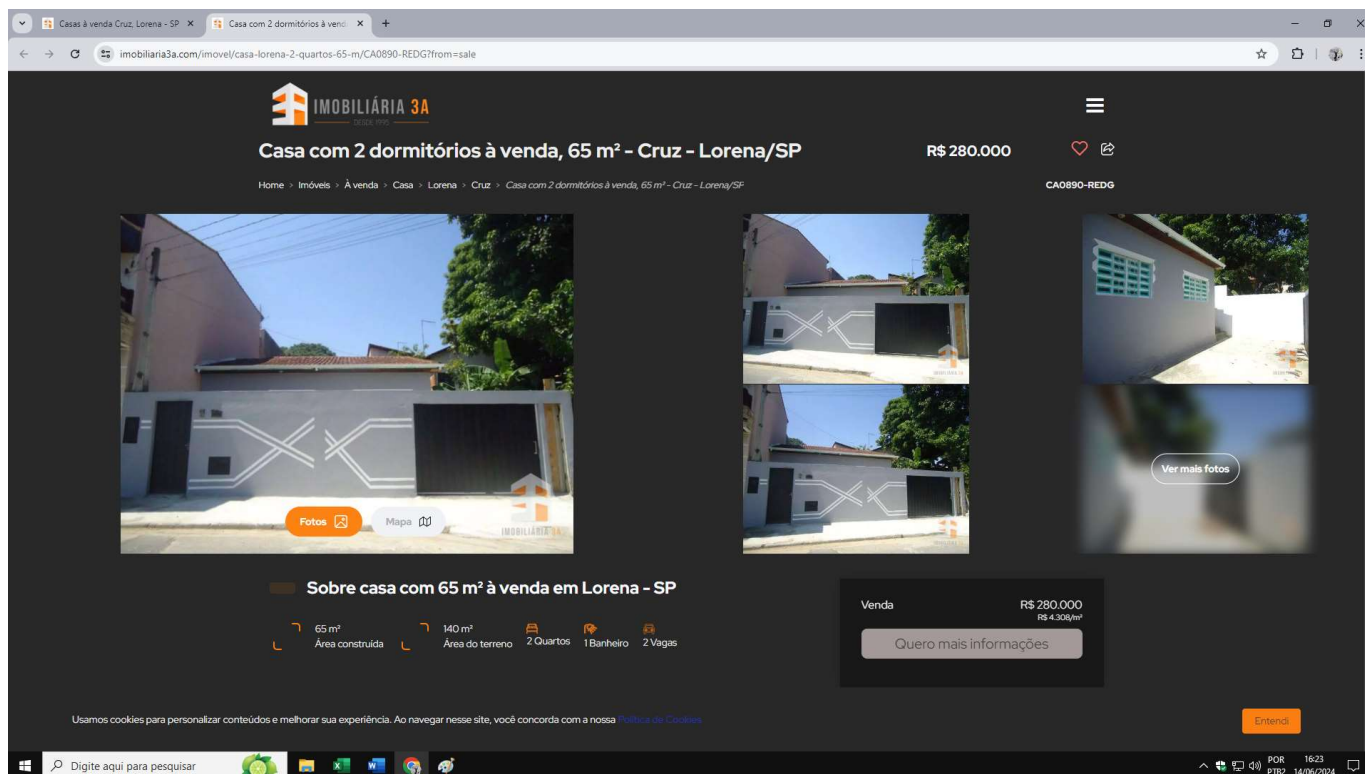
📞 CHAMAR NO WHATSAPP

📞 LIGAR

- OU -

Escreva uma mensagem

Seu nome *

14.8.R8 – Imóvel Referência 8**15. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES**

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

15.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²), que nesse caso em específico esta considerando somente o terreno.”.

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis														
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)														
Endereço do IA: RUA GENERAL GOES MONTEIRO 715							Cidade/UF: LORENA / SP							
Terreno (m²):		150,00												
Construção (m²):		177					Idade do IA:		20					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS														
						5%								
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
R1	BAIRRO DA CRUZ	200	Anúncio	R\$ 371.000,00	20	R\$ (18.550,00)	R\$ 1.762,25	10	70	16	Entre novo e regular	B 3	9,3100	R\$ 1.598,18
R2	BAIRRO DA CRUZ	199	Anúncio	R\$ 689.000,00	10	R\$ (34.450,00)	R\$ 3.289,20	10	70	16	Entre novo e regular	B 3	9,3100	R\$ 2.982,97
R3	BAIRRO DA CRUZ	199	Anúncio	R\$ 405.000,00	30	R\$ (20.250,00)	R\$ 1.933,42	-10	70	-16	Entre novo e regular	B 3	9,3100	R\$ 2.131,90
R4	BAIRRO DA CRUZ	251	Anúncio	R\$ 750.000,00	30	R\$ (37.500,00)	R\$ 2.838,65	-10	70	-16	Regular	C 4	11,6000	R\$ 3.211,14
R5	BAIRRO DA CRUZ	129	Anúncio	R\$ 270.000,00	40	R\$ (13.500,00)	R\$ 1.988,37	-20	70	-30	Regular	C 4	21,5000	R\$ 2.532,96
R6	BAIRRO DA CRUZ	238	Anúncio	R\$ 560.000,00	10	R\$ (28.000,00)	R\$ 2.235,29	10	70	16	Regular	C 4	11,6000	R\$ 1.976,00
R7	BAIRRO DA CRUZ	198	Anúncio	R\$ 450.000,00	10	R\$ (22.500,00)	R\$ 2.159,09	10	70	16	Regular	C 4	11,6000	R\$ 1.908,64
R8	BAIRRO DA CRUZ	65	Anúncio	R\$ 280.000,00	20	R\$ (14.000,00)	R\$ 4.092,31	0	70	0	Regular	C 4		R\$ 4.092,31
R9						R\$ -		20		0				R\$ -
R10						R\$ -		20		0				R\$ -
				R\$ 3.775.000,00										
												Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):		
												R\$ 2.554,26		
												Total:		
												R\$ 20.434,09		
												Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:		
												R\$ 452.104,30		

15.2. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 452.104,30
---	----------------

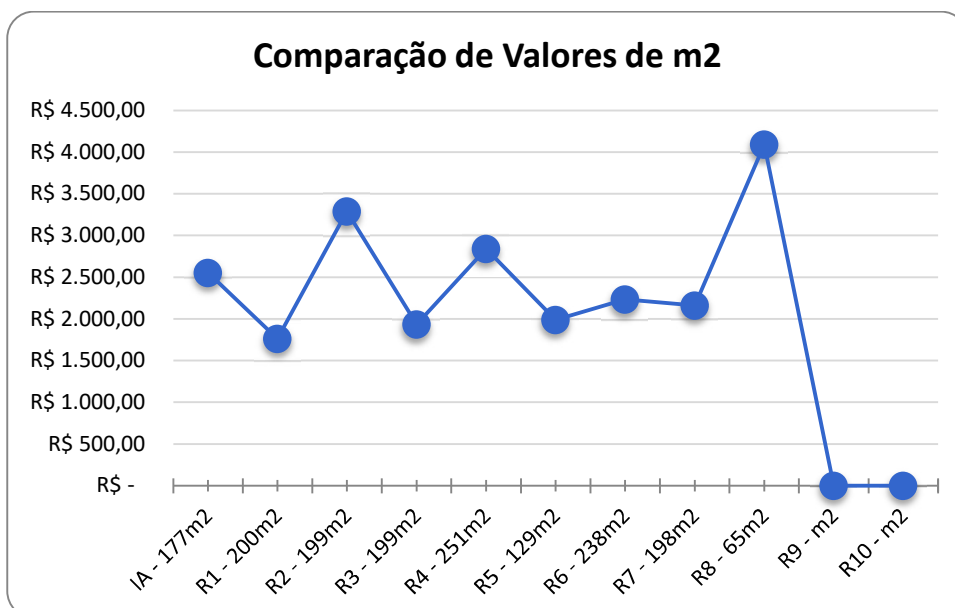
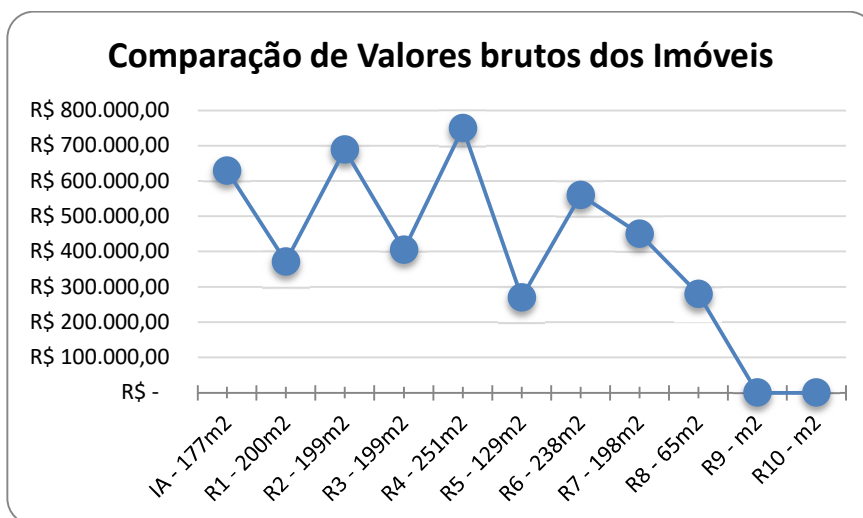
16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



17. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, devemos levar em consideração a grande similaridade com os imóveis referência, o que após tratado com a homogeneização dos valores certifica os valores resultantes.

18. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, e considerando os fatores de similaridade, concluímos:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 452.104,30 (quatrocentos e cinquenta e dois mil e cento e quatro reais e trinta centavos).

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

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente



JOSÉ MAURICIO JANNUZZI

CRECI 191097/SP CNAI 31129

19. ANEXOS

19.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **JOSÉ MAURÍCIO JANNUZZI**
- Qualificação: Corretor de Imóveis, Bacharel em Direito.
- CRECI: 191097-F (São Paulo)
- CNAI: 31129
- Endereço: Praça Prefeito Rosendo Pereira Leite 3, Lorena - SP.
- Telefone: (12) 99639 9810
- E-mail: jmjannuzzi@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência como escriturário concursado no Banco do Brasil de 2002 a 2003;
- Experiência na área Comercial como gerente e proprietário de revenda de combustível desde 2005;
- Experiência no setor de imobiliária como corretor de imóveis, e na administração de imobiliária desde 2018.
- Diretor de Patrimônio do Grupo Escoteiro Guaypacaré 223 – Lorena.

Formação Acadêmica

- Direito na Universidade Salesiana De São Paulo – Unidade de Lorena 2004.

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil
Filiação: JOSÉ ANGELO JANNUZZI
MARIA AUXILIADORA DE MIRANDA ALVES JANNUZZI

Naturalidade: LORENA - SP
Data de Nascimento: 11/07/1979

RG: 33.047.690-7 SSP - SP
CPF: 276.244.098-01

Via: 1º via
Data de Inscrição no CRECI: 08/10/2018

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Artur Bolajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: P42KER

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2024
CRECISP 191097

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 31129

JOSÉ MAURICIO JANNUZZI

VALIDADE
30/04/2025

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo no exercício regular de suas atribuições legais e regimentais, bem como nos termos da Portaria nº 6033/2016, de 19 de agosto de 2016, que cria e estabelece o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias, nomeia o Corretor de Imóveis

JOSÉ MAURICIO JANNUZZI

inscrito no CRECI nº 191097-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI nº 31129, como membro voluntário à realização de perícias de avaliação mercadológica, perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes. São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

Augusto Viana
José Augusto Viana Neto
Presidente

Artur Bolajian
Diretor Secretário

JOSÉ MAURICIO JANNUZZI
CRECI Nº 191097-F

19.2. Matrícula do Imóvel



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP**

Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - COMARCA DE LORENA - SÃO PAULO

Registro Geral - Livro nº 2	Matrícula nº27.405..... Ficha 001.....
Urbano (x) CPM.....R4-114-27.....	Rural () Incra.....-.-.-.-.-.-.-.-.-.-
Distrito: LORENA Município: LORENA Data: 29.11.2.001	
Denominação: TERRENO PARTE DOS LOTES 674 e 675 DA QUADRA J	
Situação: RUA GEN GOES MONTEIRO = LOT VILA ZELIA "2ª ZONA	

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- TERRENO, CONSTITUÍDO DE PARTE DOS LOTES 674 e 675 DA QUADRA J, DO LOTEAMENTO DENOMINADO VILA ZÉLIA, 2ª ZONA, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE LORENA, COM FRENTE PARA A RUA GENERAL GOES MONTEIRO, distante 30,00m(trinta metros) da esquina da rua Madame Curie, medindo 5,00m(cinco metros) de frente para a Rua General Goes Monteiro, igual medida nos fundos, por 30,00m(trinta metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área de 150,00m²(cento e cinquenta metros quadrados), confrontando pela frente com a aludida via pública, de ambos os lados com o remanescente dos lotes 674 e 675 e nos fundos com o lote 676.

PROPRIETARIOS:- REGINA CELIA, brasileira, solteira, maior, técnica de apoio superior, RG 87303211-4 IFP RJ e CPF MF 253.654.887-04, domiciliada em Campinas-SP, à rua Barreto Leme 983, aptº 71, Centro e NILO GERSON GONÇALVES TONIOLO, projetista, RG 1.225.581-IFP RJ e CPF MF 253.952.897-04, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com EDINAS DIAS TONIOLO, professora, RG 18 224 143-SSP SP e CPF MF 251.277.567/49, domiciliados nesta cidade, à rua Madame Curie n. 1388, Vila Zélia, todos brasileiros.

TÍTULO AQUISITIVO:- R.3-9.816 do livro 2, de 05.08.1.996. O Escrevente, Sizenando Velloso da Silva. O Oficial, *[Assinatura]* AMAURY RIBEIRO LEITE

Av. 1-27.405 - Lorena, 29 de novembro de 2.001. Conforme Certidão n. 690/96 expedida aos 06.08.1.996, pela Prefeitura Municipal desta cidade, Habite-se expedido aos 25.06.1.998, Certidão Negativa de Débito do INSS 174/97-235.373, expedida aos 18.06.1.997, pela agência desta cidade e requerimento de 16.10.2.001, existe no terreno desta matrícula, A CASA DE MORADA SOB Nº 715(SETECENTOS E QUINZE) com frente para a Rua Gen Goes Monteiro, com área construída de 83,75m²(oitenta e três metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), atribuindo-se a construção o valor de R\$5.000,00(cinco mil reais). O Escrevente, Sizenando Velloso da Silva. O Oficial, *[Assinatura]* AMAURY RIBEIRO LEITE

R.2-27.405 - Lorena, 29 de novembro de 2.001. **TRANSMITENTES:-** REGINA CELIA, NILO GERSON GONÇALVES TONIOLO e sua mulher EDINAS DIAS TONIOLO, qualificados nesta matrícula. **ADQUIRENTE:-** WANDELIN LOPES DIAS, aposentado, RG 7.309.321-IPF RJ e CPF MF 053.959.177-72, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MAGDALENA DIAS DO NASCIMENTO, do lar, RG 16.139.005-SSP SP, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gal Goes Monteiro n. 715, Vila Zélia. **TÍTULO:- COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO:-** Escritura pública de 13 de julho de 1.998, do 2º Tabelionato de Notas desta cidade, livro 197, fls 310, lavrada pelo Tabelião Interino João Marcondes da Silva. **VALOR:-** R\$5.400,00(cinco mil e quatrocentos reais) correspondente ao valor da aquisição da totalidade do imóvel desta matrícula. O

Continua no verso

Página: 0001/



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE LORENA - SP

Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3124-3124
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial



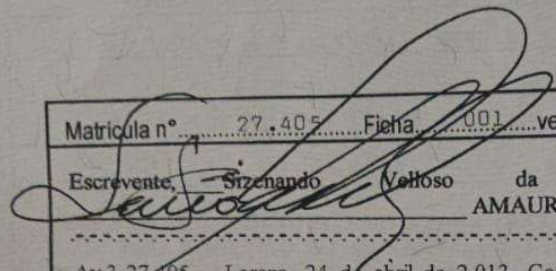
Matricula nº 27.405

Ficha 001 verso

Registro Geral - Livro nº 2

Escrevente, Sizenando Velloso da Silva

O Oficial



AMAURY RIBEIRO LEITE

Av.3-27.405 - Lorena, 24 de abril de 2.013. Conforme Cópia de Cédula de identidade expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, Instrumento de Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal, constante do Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário, aos 13 de fevereiro de 2.013, pelo Diretor de Serviço José Rubens Bento e assinado pelo MM Juiz de Direito José Fabiano Camboim de Lima da 2ª Vara Judicial desta Comarca de Lorena-SP(Proc. 0004806-02.2011.8.26.0323-Ordem 1019/2011), WANDERLIN LOPES DIAS, constante do R.2 desta matrícula, é portador da CI/RG 53.372.458-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF 053.959.177/72.(Protocolo 102.879). O Escrevente Habilitado, Sizenando Velloso da Silva. O Oficial Substituto, Andre Pereira Ribeiro Leite.

R.4-27.405 - Lorena, 24 de abril de 2.013. **TRANSMITENTE:-** ESPÓLIO DE WANDERLIN LOPES DIAS, CPF/MF 053.959.177/72, falecido aos 18.05.2011. **ADQUIRENTES:-** Viúva meeira:- MAGDALENA DIAS DO NASCIMENTO, brasileira, viúva, do lar, CI/RG 16.139.005 SSP/SP e CPF/MF 393.102.318-40, residente e domiciliada à Rua Gal. Goes Monteiro n. 715, Bairro da Cruz, nesta cidade e **herdeiros filhos:-** EZIO DIAS DO NASCIMENTO, brasileiro, divorciado, desenhista, CI/RG 7300435 SSP/SP e CPF/MF 301.695.427-34, residente e domiciliado à Rua Goes Monteiro n. 715, Apartamento 01, Bairro da Cruz, nesta cidade e EDINAS DIAS DO NASCIMENTO, brasileira, professora, divorciada, CI/RG 18224143 SSP/SP e CPF/MF 251.277.567-49, residente e domiciliada à Rua Madame Curie n. 1.388, Vila Zelia, nesta cidade. **TITULO:-** PARTILHA-INVENTARIO. **FORMA DO TITULO:-** Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário, aos 13 de fevereiro de 2.013, pelo Diretor de Serviço José Rubens Bento e assinado pelo MM Juiz de Direito José Fabiano Camboim de Lima da 2ª Vara Judicial desta Comarca de Lorena-SP(Proc. 0004806-02.2011.8.26.0323-Ordem 1019/2011). **VALOR:-** R\$62.409,23(sessenta e dois mil, quatrocentos e nove reais e vinte e três centavos) correspondente ao valor da aquisição da totalidade do imóvel desta matrícula, sendo atribuído a viúva meeira, uma parte ideal, equivalente à metade (1/2) e a cada herdeiro filho, uma parte ideal, equivalente à 1/4(um quarto). Valor Venal- R\$57.703,9. A partilha, foi homologada por sentença de 12.09.2012, que transitou em julgado aos 19.11.2012.(Protocolo 102.879). O Escrevente Habilitado, Sizenando Velloso da Silva. O Oficial Substituto, Andre Pereira Ribeiro Leite.

Av.5-27.405 - Lorena, 10 de abril de 2.015. Conforme de penhora, extraída aos 09 de abril de 2.015, dos respectivos autos de execução trabalhista pelo Escrivão Diretor João do Carmo Lima Junior, da Vara do Trabalho desta Comarca de Cruzeiro-SP-Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (Proc. 00005317520105150040)-Protocolo de Penhora Online: PH 000087156, face o requerente credor(exequente) SAMUEL JOSÉ IVO. CPF/MF

Observações:

Continua na Ficha nº02

Página: 0002



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

27.405

COD. C.N.J. 11.979-2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LORENA - SÃO PAULO

Registro Geral - Livro nº 2		Matrícula nº 27.405	Ficha 02
Urbano (☒) CPM 04-114-27	Rural () Incra		
Distrito: LORENA		Município: LORENA	Data: 10/04/2015
Denominação: PARTE DOS LOTES 674 E 675 DA Q.J.E CASA DE MORADA			
Situação: RUA GEN GOES MONTEIRO N.715 - LOT VILA ZELIA-2ª ZONA			

012.217.438-05, contra a requerida devedora E. D. DO NASCIMENTO & SANTOS LTDA-EPP, CNPJ/MF 01.811.383/0001-40, EZIO DIAS DO NASCIMENTO, qualificado no R.4 e (data do auto ou termo 09.04.2015) de parte ideal equivalente à 25%(vinte e cinco por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, em execução trabalhista, no valor da dívida de R \$83.540,10(oitenta e três mil, quinhentos e quarenta reais e dez centavos), tendo como depositário o próprio executado. (Protocolo 108.995 de 10.04.2015) O Escrevente Autorizado, Sizenando Velloso da Silva, O Oficial Interventor, Fabio Alessandro Montealbano.

Av.6-27.405 - Lorena, 26 de julho de 2.016. Conforme Ofício n. 0128/2016, expedido aos 28 de março de 2.016, assinado pela MM Juíza do Trabalho da Vara do Trabalho de Cruzeiro-SP (Proc. 0000531-75.2010.5.15.0040 RTOrd), fica cancelada a penhora, constante da Av.5 desta matrícula (Protocolo 112.480 de 25.07.2016) O Oficial Substituto, SIZENANDO VELLOSO DA SILVA, O OFICIAL EM EXERCÍCIO, FABIO ALESSANDRO MONTEALBANO.

Av.7-27.405 - Lorena, 08 de agosto de 2.016. Conforme de penhora, extraída aos 08 de agosto de 2.016, dos respectivos autos de execução trabalhista pelo Escrivão Diretor João do Carmo Lima Junior, da Vara do Trabalho desta Comarca de Cruzeiro-SP-Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (Proc. 00005317520105150040)-Protocolo de Penhora Online: PH 000130715, face o requerente credor(exequente) SAMUEL JOSÉ IVO, CPF/MF 012.217.438-05, contra a requerida devedora E. D. DO NASCIMENTO & SANTOS LTDA-EPP, CNPJ/MF 01.811.383/0001-40, EZIO DIAS DO NASCIMENTO, qualificado no R.4 e CLAUDIA LENIRA DOS SANTOS, CPF/MF 585.098.797-53, foi efetuada a penhora (data do auto ou termo 12.07.2016) de 100%(cem por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, em execução trabalhista, no valor da dívida de R\$83.540,10(oitenta e três mil, quinhentos e quarenta reais e dez centavos), tendo como depositário o próprio executado. (Protocolo 112.390 de 10.04.2015) O Oficial Substituto, Sizenando Velloso da Silva, O Oficial em exercício, Fabio Alessandro Montealbano.

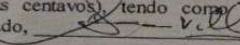
Av.8-27.405 - Lorena, 12 de abril de 2.017. (Protocolo 114.491 de 18.04.2017). **PENHORA** - Conforme Certidão de penhora, extraída aos 18 de abril 2.017, dos respectivos autos de execução cível pelo Escrivão Diretor André Luiz França Tavares da 2ª Vara Cível desta Comarca de Lorena-SP-(Proc. 0008918-8220098260323)-Protocolo de Penhora Online: PH000160807, face o requerente credora(exequente) AMSTED-MAXION FUNDIÇÃO E

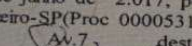
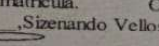
Continua no Verso

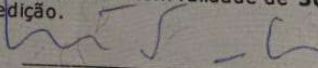
Página:


**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP**
 Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3836
 CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

Matrícula nº **27.405** Ficha **02** Verso **Registro Geral - Livro nº2**

EQUIPAMENTOS FERROVIÁRIOS S/A, CNJ/MF 01.599.436/0001-01, contra o requerido devedor EZIO DIAS DO NASCIMENTO, CPF/MF 301.695.427-34, CLAUDIA LENIRA DOS SANTOS, CPF/MF 585.098.797-53 e E.D. DO NASCIMENTO & SANTOS LTDA-EPP, CNPJ/MF 01.811.3873/0001-40, foi efetuado(a) a(o) penhora(data do auto ou termo 23.03.2017) de 25%(vinte e cinco por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, de titularidade de Ezio Dias do Nascimento, pelo R.3, em execução cível, no valor da dívida de R\$121.293,16(cento e vinte e um mil, duzentos e noventa e três reais e dezesseis centavos), tendo como depositário Ezio Dias do Nascimento. O Escrevente Autorizado, , SIZENANDO VELLOSO DA SILVA.

Av.9-27.405 - Lorena, 28 de junho de 2.017. (Protocolo 114.977 de 27.06.2017).
CANCELAMENTO DE PENHORA - Conforme Ofício 81/2017(mandado), expedido aos 06 de junho de 2.017, pela MM Juíza do Trabalho da Vara do Trabalho da Comarca de Cruzeiro-SP(Proc 0000531-75.2010.5.15.0040 RTOrd), fica cancelada a penhora constante da  desta matrícula. O Escrevente Autorizado, , Sizenando Velloso da Silva.

Ao Oficial.... R\$	30,69	CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta matrícula nº.: 27405 , tem sua situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que tenham sido objeto de registro ou averbação. CERTIFICO mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere,extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Lorena-SP, 16 de janeiro de 2018. Certidão expedida às 10:37:22. A presente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição. 
Ao Estado.... R\$	8,72	
Ao IPESP..... R\$	5,97	
Ao Reg. Civil: R\$	1,62	
Ao Trib. Just: R\$	2,11	
Ao Município.: R\$	0,92	
Ao Min. Púb... R\$	1,47	
Total..... R\$	51,50	

Mario de Moura
 ESCRIVENTE AUTORIZADO

Observações:

certidão nº: 77672

Controle:  51871

Página: 0004/000

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO