

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

1 - REQUISITANTE

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Cidade de Presidente Prudente nos autos de cumprimento de sentença 1012932-22.2017.8.26.0482 que tem como exequente: Banco do Brasil, e executados: DANIMED SERVIÇOS MEDICOS S/S LT e outra.

2 - IDENTIFICAÇÃO DO I. A.



3 - ENDEREÇO DO I. A.

Rua Evaristo Pereira Goularte nº 80, "Cidade Universitária"
Presidente Prudente-SP
CEP nº 19.050-500

4 - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, a atribuição de valor de mercado para o imóvel (terreno e construção) localizado no endereço constante do item 3 deste.

5 - NÚMERO DO PARECER

04/2024

Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

6 - DA COMPETÊNCIA

6.1 - DA LEI FEDERAL 6.530/78

"Artigo 1º - o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional é regido pelo disposto na Lei Federal n. 6.530/78".

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei Federal n. 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) a seguir transcrito:

"Artigo 3º - compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização e ou locação imobiliária".

Atende ainda o presente trabalho às resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957 de 22 de maio de 2006, publicada no diário oficial da união aos 26/06/2006 e n. 1.066 de 22 de novembro de 2.007, publicada no diário oficial da união aos 29 de novembro de 2.007, as quais dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM) e regulamentam como concluir este trabalho.

6.2 - DA ABNT/NBR 14.653

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "avaliação 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 e

Parte 7 - Patrimônio histórico.

A primeira parte da NBR 14.653 norteia o trabalho de avaliação, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

7 - ABREVIATURAS

IA - Imóvel avaliando

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

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - metro quadrado

IPTU - imposto predial, territorial e urbano

ZR3 - zona residencial de alta densidade populacional de interesse social, e ocupação horizontal e vertical.

8 - PRELIMINARES/VISTORIA

8.1 - VISTORIA

Realizada no dia 05 de junho de 2024, às 11.00 horas (2ª. Visita - pois que no horário marcado a casa se encontrava fechada); tendo os trabalhos encerrados por volta das 12.00 horas.

Presente no ato da vistoria o Sr. André (celular 9 97122 9676) que lá reside, irmão do inquilino Carlos Alberto de Lima, o qual franqueou a entrada na residência para a vistoria.

Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

8.2 - MATRÍCULA

O imóvel se encontra matriculado sob nº 6.038 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Presidente Prudente.

8.3 - CADASTRO

Na Prefeitura Municipal o IA se encontra cadastrado sob nº 112630001, em nome de Carlos Alberto de Lima, que se trata do inquilino da casa, segundo informações do Sr. André. Conforme consta no cadastro referido, existe uma construção com 322,75 metros quadrados assim como consta da matrícula na av 3/6.038 de 02 de setembro de 1.992.

9 - DESCRIÇÃO DO I. A.

9.1 - TERRENO

Terreno composto pelo lote nº 3 (três) da quadra nº 20 (vinte) medindo 11:00 metros de frente por 22:00 metros de ambos os lados, por 11:00 metros nos fundos, ou sejam 242:00 metros quadrados, situado na rua Evaristo Pereira Goulart; no bairro "Cidade Universitária" nesta cidade de Presidente Prudente, confrontando pela frente com a rua Evaristo Pereira Goulart; pelo lado direito, olhando da rua para o terreno, com o lote nº 5 (cinco); pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação com o lote nº 1 (hum); e, pelos fundos com o lote nº 4 (quatro), distando cerca de 11 (onze) metros da esquina com a rua Alfredo Pereira Ramos, tendo a quadra, nos demais lados as ruas: Viriato Valente de Almeida e Salvador Meloni.

De se registrar que o terreno possui acentuado declive. Difere a matrícula do cadastro municipal no tocante ao nome da rua com a qual o imóvel faz frente cujo nome correto é Evaristo Pereira Goularte.

9.2 - BENFEITORIAS

Imóvel residencial de alvenaria com área de 325,75 metros quadrados de construção, coberto com telhas de barro tipo "romana", assobradado com 3 pisos, pois que foi aproveitado o declive do terreno, contendo:

1º piso (abaixo do nível da rua): **Garagem** para dois carros piso cerâmico na cor preto. **Rampa** de acesso à garagem em declive acentuado toda calçada do portão até a entrada da garagem com pedra caco goyano, tipo "lajotinha". **Sala** ao lado da área de churrasqueira, piso cerâmico na cor bege claro tamanho 50 x 50. **Área de churrasqueira** com churrasqueira e balcão e pia. O piso é cerâmico na cor preto; balcão churrasqueira revestidos com azulejos quadriculados (tamanho pequeno) com detalhes na cor branco. Balcão e pia são de pedra de granito na cor preto. Área de churrasqueira fechada com portas de vidro temperado. **Piscina**, com bordas externas de pedra de granito na cor marrom claro, e o restante do quintal revestido de pedra clara tipo "caco goiano". Há ainda na parte externa, mas anexado ao imóvel **1 banheiro** piso revestido de cerâmica cor bege claro, box de vidro temperado, pia de granito preto suspensa. **1 dispensa**, piso revestido de cerâmica mesmo padrão do banheiro, ambos fechados com porta de vidro

Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

temperado e 1 **escada** que aparentemente está desativada fechada com porta de alumínio.

2º piso (nível da rua): Parte externa de entrada com escada e piso revestidos de pedras mesmo padrão da rampa de acesso à garagem. Escada de acesso para o interior da residência com 9 degraus, revestida da mesma pedra da entrada. 3 Jardineiras revestidas de pedra tipo caco goiano. Parte interna pequeno corredor de acesso à sala de tv e lavabo com piso revestido de laminado tipo "paviflex" na cor madeira escuro. **Lavabo** com porta de madeira, quadriculada com acabamento com vidros, piso e pia de granito na cor cinza escuro com detalhes em preto, parede onde assentada a pia revestida do mesmo piso até o pé direito e com janela de madeira quadrada com vidro. **Sala de tv**, piso de Paviflex na cor madeira escuro, janela com estrutura de madeira e vidro. **Sala de jantar** - piso mesmo padrão da sala, com um balcão em forma de "U" com pedra de mármore, 2 janelas estrutura de madeira e vidro. **Cozinha** com piso revestido de cerâmica na cor bege claro, pia de granito na cor preto com detalhes em branco em forma de "L", sobreposta em armários de madeira, paredes revestidas de azulejos cor clara até o pé direito, janela em estrutura de ferro com grade, e forro de gesso. **Lavanderia** revestido da mesma cerâmica da cozinha, e paredes azulejadas até o pé direito. **Sauna** piso cerâmico na cor branco com detalhes em cinza escuro, aparentemente desativada.

Terceiro piso (superior): quatro quartos dos quais três são suítes e um quarto simples. Todos revestidos do piso de madeira na cor marrom escuro, mesmo padrão da sala de tv. Todos com janelas estrutura de madeira tipo veneziana exceto ao quarto da frente que é estrutura de madeira com vidro simples. Os banheiros tem o piso revestido de piso cerâmico e paredes revestidas de azulejos até o pé direito. **Escadas** de acesso aos quartos é toda em madeira e corrimão de madeira trabalhada na cor escuro. Todos os cômodos possuem na lage acabamento de gesso chado de "sanca".

9.3 - FOTOS



Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

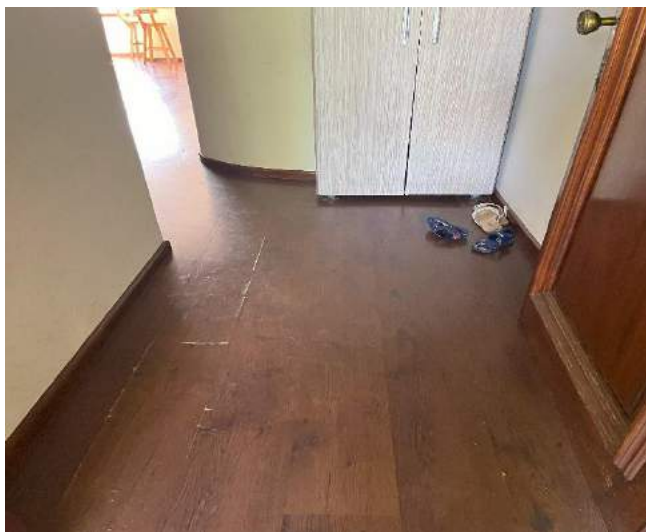
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141cK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

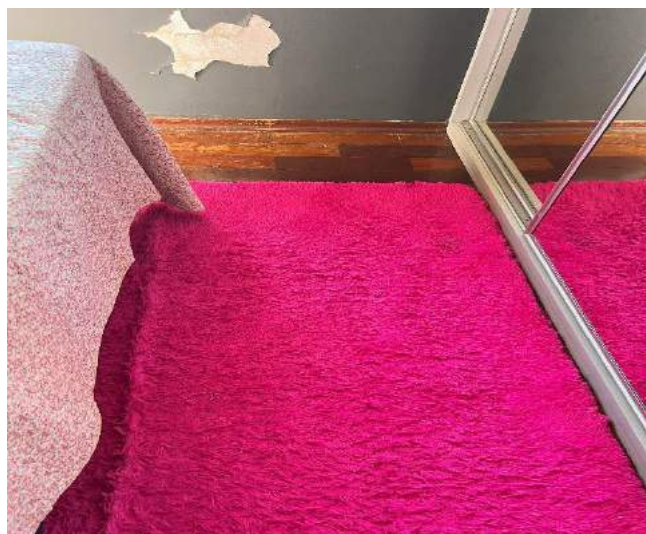
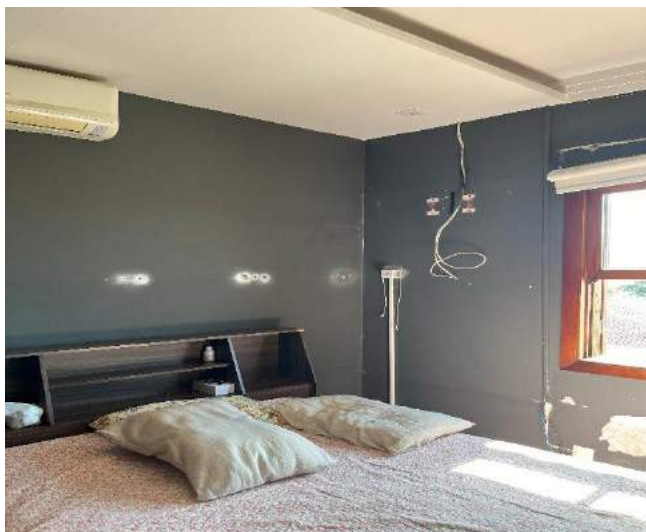
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

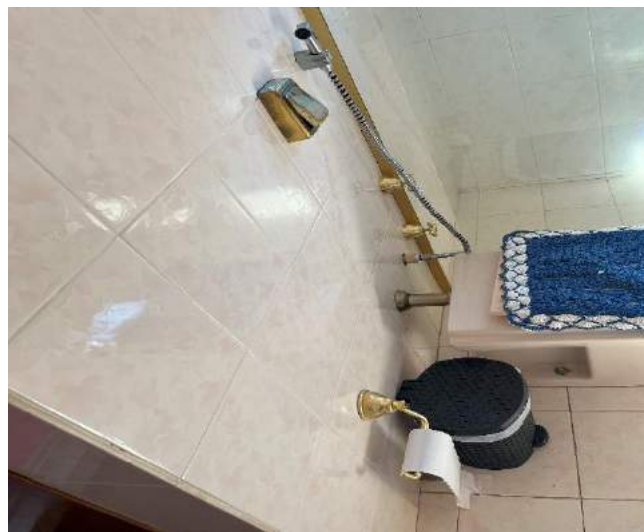
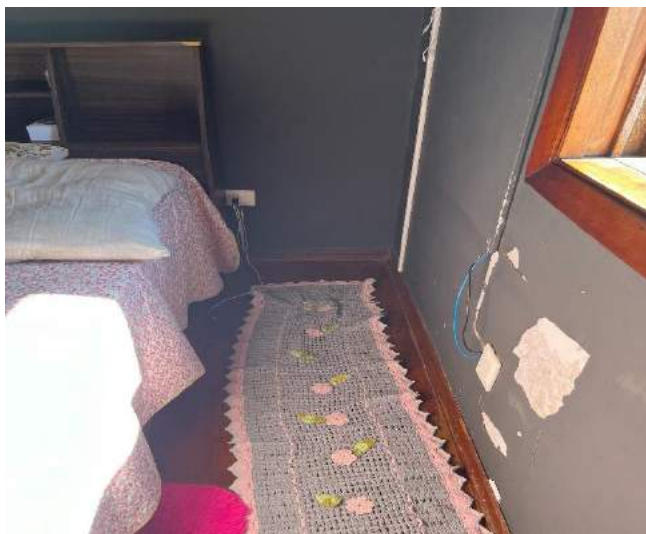
e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141cK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

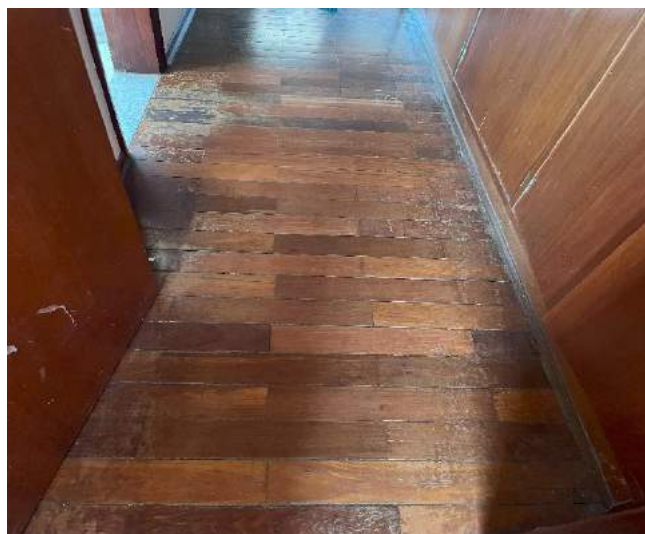
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141cK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141cK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

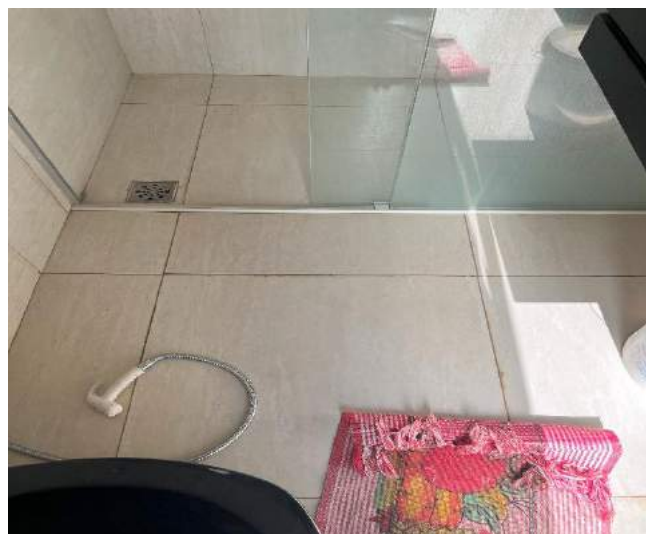
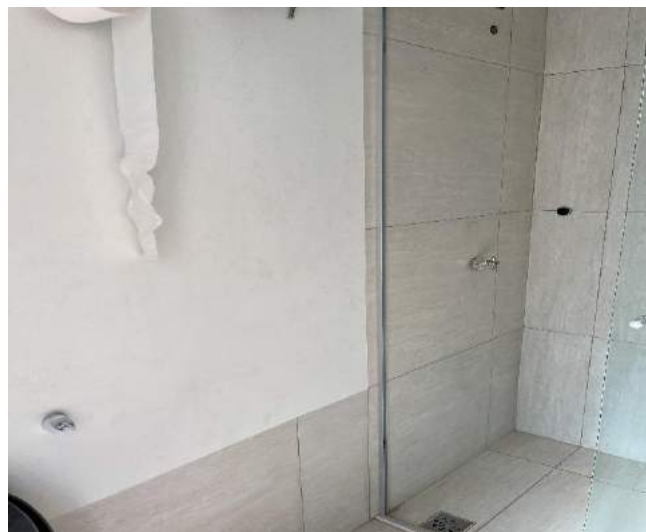
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

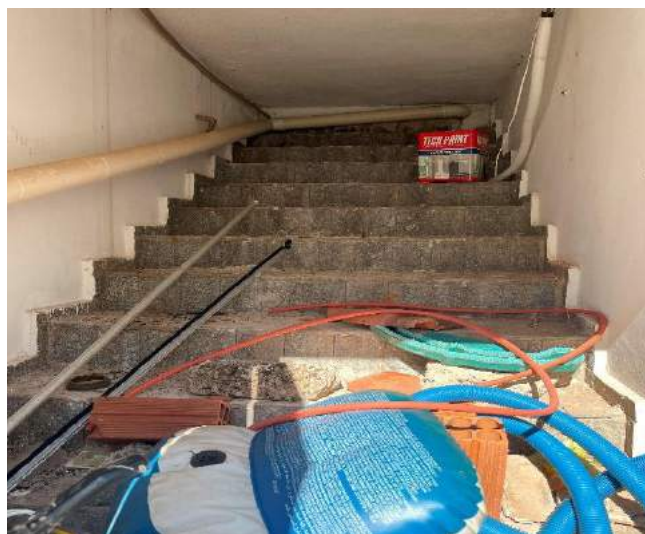
e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141cK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

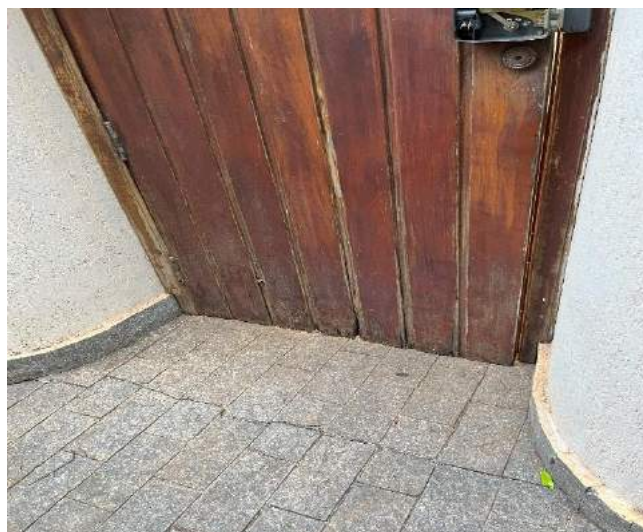
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

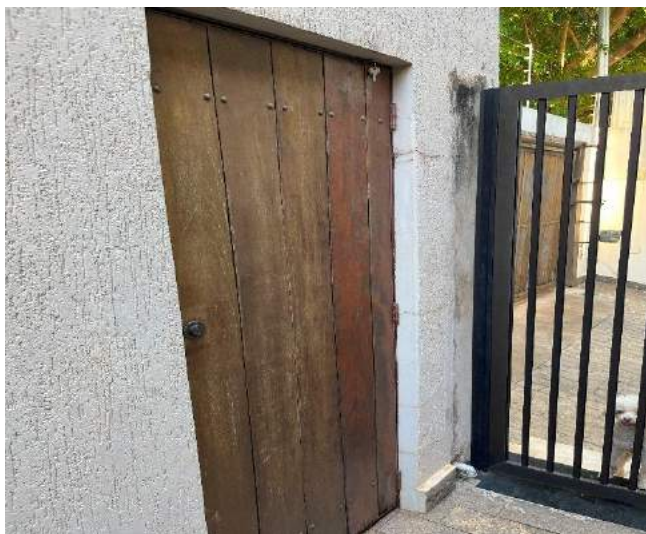
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

9.4 - RELATÓRIO SOBRE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Portões de acesso à garagem (de elevação) e da entrada da casa (pequeno) são de madeira, e apresentam sinais de deterioração por conta do tempo.

Portas - internas, todas de madeira na cor embuia, muitas delas com problemas nas fechaduras e na parte de baixo muitas delas soltando o laminado do seu acabamento.

Porta - externa - da cozinha, batente de ferro com sinais severos de corrosão.

Janelas - externas da cozinha e lavanderia em estado regular, pintura ruim.

Residência - muitos sinais de infiltração de águas pluviais nas paredes internas e externas. Sobre as janelas de madeira dos quartos dos fundos haviam dois toldos instalados em cada qual, todos deteriorados pelo tempo, estando no local apenas a estrutura.

Metais - toda a linha de metais apesar de, para a época serem considerados excelentes, apresentam desgastados pelo tempo com a parte metálica dourada em muitos casos todos enferrujados.

Iluminação - quase todos os cômodos tem iluminação com trilhos e lâmpadas dicróicas em péssimo estado.

Pintura - externamente pode se dizer que se encontra em péssimo estado de conservação e no interior péssimo estado e regular estado, necessitando de reparos importantes.

Ferro de gesso - na cozinha todo descascado com dois "buracos".

Sacada - do quarto da frente, tem sinal de que a estrutura de concreto de sustentação da prede está toda trincada devido a umidade e enferrujamento dos ferros da estrutura.

Instalações elétricas - muitos fios fora da tubulação, muitas tomadas em péssimo estado e falta de espelhos nas respectivas caixas de passagem.

Pisos de madeira - em especial nos quartos muitas lajotas desgastadas com necessidade de raspagem e aplicação de sinteco/verniz.

9.5 - FOTOS QUE RELATAM A CONSERVAÇÃO



Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

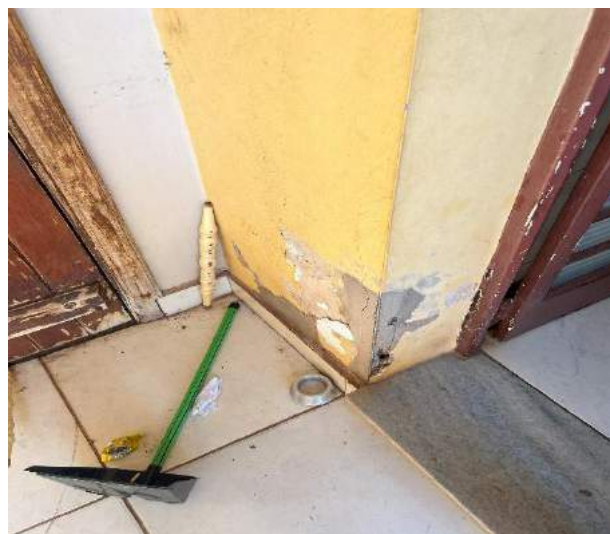
e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141ck.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141cK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

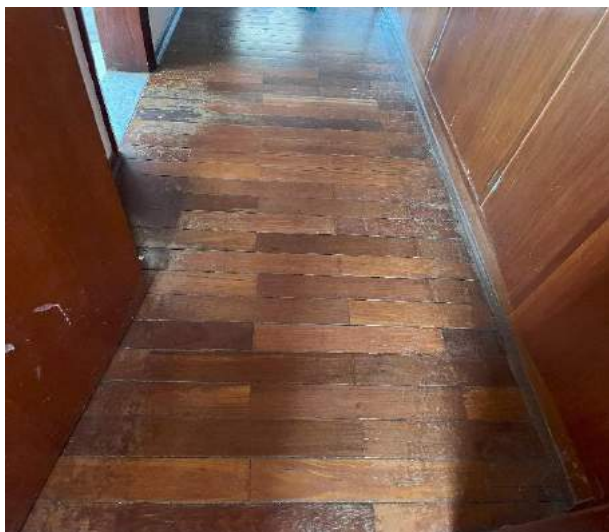
Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

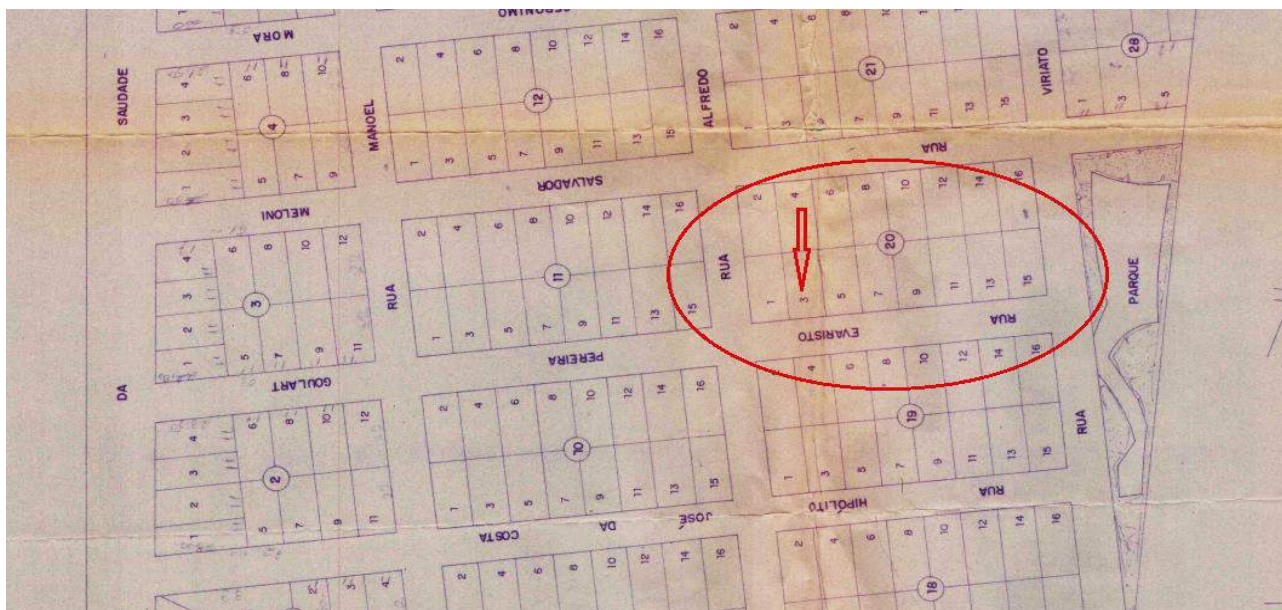
AVALIAÇÃO JUDICIAL



10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE INSERIDO O I.A.

O I.A. situa-se à Evaristo Pereira Goulart nº 80, Bairro "Cidade Universitária" nesta cidade de Presidente Prudente. A quadra onde inserida o imóvel é composto da seguinte forma: pela frente referida rua. Pelo lado esquerdo rua Alfredo Pereira Ramos, pelo lado direito rua Viriato Valente de Almeida e aos fundos rua Gerônimo Mora. Onde situado o imóvel é bairro residencial. Próximo a ele mas no Jardim Bongiovani (os quais se confundem por serem contíguos) existem farmácias, dentistas, restaurantes, lanchonetes, imobiliárias e posto de gasolina. Perto está de uma grande instituição de ensino, um grande Hospital e o cemitério municipal. O IA fica à aproximados 300 metros da avenida da Saudade, importante avenida de Presidente Prudente com muitos comércios e liga diversos bairros até próximo à Santa Casa local. Dista da avenida Coronel Marcondes aproximados 800 metros, outra importante avenida de Presidente Prudente, com muitos comércios, restaurantes, postos de gasolina, agências de carros semi novos e outros.

10.1 - MAPA DO BAIRRO "CIDADE UNIVERSÁTIA"



Elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
 Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
 Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

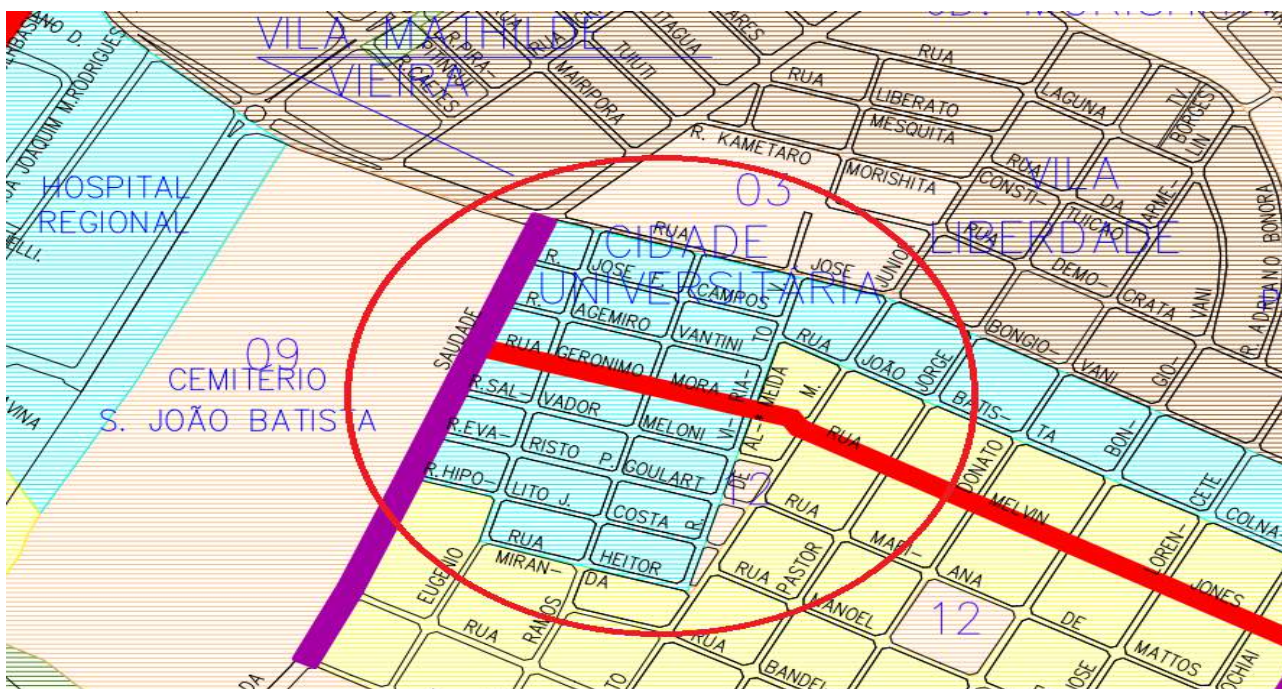
10.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Onde está situado o I.A. tem como infraestrutura: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e iluminação pública; rede coletora de esgoto, rede viária toda asfaltada com guias e sarjetas, escoamento de águas pluviais e iluminação pública.

10.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Coleta de lixo, telefonia/internet e transporte urbano pela avenida da saúde, rua José Bongiovani e um pouco mais distante pela avenida Coronel Marcondes.

11 - ZONEAMENTO



<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> ZR1 - Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional, de ocupação horizontal; ZR2 - Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos; ZR3 - Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical; ZR4 - Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de interesse social e de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos; ZCS1 - Zona de Comércio e Serviço Central, de ocupação vertical; ZCS2 - Zona de Comércio e Serviço de Eixos Viários, de ocupação vertical; ZCS3 - Zona de Comércio e Serviço de Vias Principais e Secundárias de bairro e região de ocupação vertical até 3 pavimentos; ZI - Zona de Indústrias Não Poluídas; ZI2 - Zona de Indústrias Potencialmente Poluídas; ZPPA - Zona de Preservação e Proteção Ambiental. 	<p>ZE - Zona Especial</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) - zona de interesse urbanístico especial; 2) - zona especial aeroportuária; 3) - zona especial de ensino e pesquisa; 4) - zona especial de exposições; 5) - zona especial de uso atual incômodo, nocivo e perigoso; 6) - zona especial de sub-estação rebaixadora de energia elétrica; 7) - zona especial esportiva; 8) - zona especial de clubes recreativos; 9) - zona especial de cemitério municipal; 10) - zona especial de transporte intermunicipal rodoviário; 11) - zona especial de transporte intermunicipal ferroviário; 12) - zona especial de recreação e lazer; 13) - zona especial área militar; 14) - zona especial do centro administrativo; 15) - zona especial da estação de tratamento de esgoto - ETE LIMCEIRO
---	--

secretaria de planejamento e habitação

Projeto: ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		Ónica
Publicado: NELSON R. BUGALHO	Secretário: LUIZ ABEL GOMES BRONDI	Data: 18/04/2016
		Assinatura: [Assinatura]
		Celso F. Pereira

Elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
 Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
 Presidente Prudente - Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141cK.

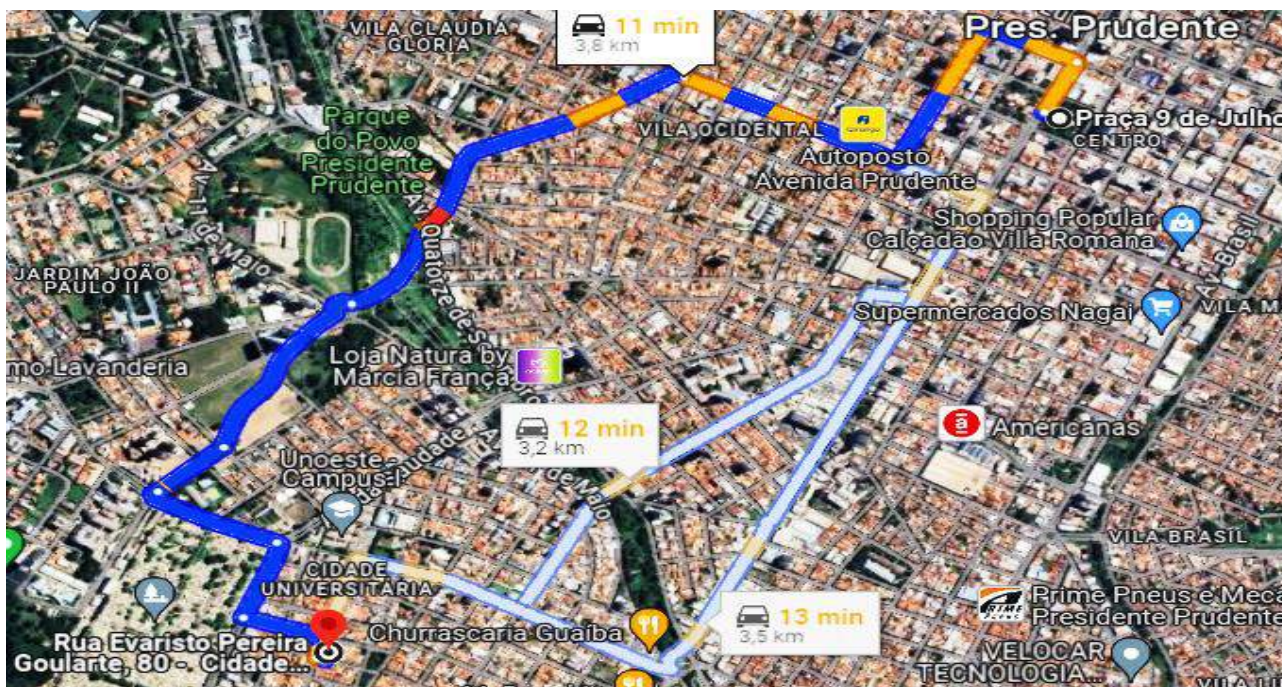
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 (Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

12 - FOTO ONDE INSERIDO O I.A. - VIA GOOGLE

12.1 - LOCALIZAÇÃO



12.2 - DISTÂNCIA DO CENTRO DE PRESIDENTE PRUDENTE - (Praça 9 de julho/Catedral de São Sebastião/Prefeitura Municipal)



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
 Telefone - (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
 Presidente Prudente - Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141ck.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

13 - DOCUMENTOS DO IA.

13.1 - CERTIDÃO DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

Matrícula N.º 6.038

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
DR. JOSÉ PAGNOZZI - OFICIAL

DATA: 18/Outubro/1998
RS. OFICIAL: [Assinatura]

MATRÍCULA N.º 6.038

UM TERRENO com benfeitorias, composto pelo lote nº 3 (tres) da quadra nº 20 (vinte), medindo 11 (onze) metros de frente, por 22 (vinte e dois) metros de ambos os lados, por 11 (onze) metros nos fundos, ou sejam 242,00 metros quadrados, situada a Rua Evaristo de Paula Goulart, no bairro "Cidade Universitaria", nesta cidade de Presidente Prudente, confrontando pela frente com a Rua Evaristo de Paula Goulart; pelo lado direito, alinhado da rua para o terreno, com o lote nº 5; pelo lado esquerdo, seguindo-se a mesma orientação com o lote nº 1; e, pelos fundos com o lote nº 4, distante cerca de 11 metros da esquina com a Rua Alfredo Pereira Ramos, tendo a quadra, nos demais lados, as Ruas Viriato Valente de Almeida e Salvador Maloni; cadastrado na Prefeitura Municipal local sob numero 01126300. **PROPRIETARIO:** JOSÉ MIRANDOLA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, RG. nº 6.756.131-Sp. e CIC nº 725.240.908/25, residente a Rua Major Felício Tarabay, 1.402, nesta cidade. **TÍTULO ACQUISITIVO:** transcrito sob numero 264, matriculado sob numero 264, neste Registro. **Presidente Prudente, 18 de outubro de 1.978.** O escrivento habilitado [Assinatura] (Valdivio Alves Pereira). O Oficial [Assinatura] (José Pagnozzi).-

R.1-6.038 - Presidente Prudente, 18 de outubro de 1.978. **TRANSMITENTE:** JOSÉ MIRANDOLA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, RG. nº 6.756.131-Sp. e CIC nº 725.240.908/25, residente a Rua Major Felício Tarabay, 1.402, nesta cidade. **ADQUIRENTE:** PAULO DAVID DO LAGO, RG. nº 5.029.476-Sp. e CIC nº 324.888.588/20, brasileiro, bandeiro, casado no regime de comunhão de bens, com Nousea Maria Atanasov do Lago, brasileiros, residentes a Rua Gastão Vidigal, 340, em Santo Anastácio, neste Estado. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 03 de agosto de 1.978, de notas do 2º tabelião de Santo Anastácio, neste Estado, folhas 86 e v, livro 80. **VALOR:** R\$ 80.000,00. **CONDICÕES:** não há disp. art. 170, III, do dec. lei 203 de 25/03/70 e Declaração Implicite (emitida pelo tabelião). O escrivento habilitado [Assinatura] (Valdivio Alves Pereira). O Oficial [Assinatura] (José Pagnozzi).-

R.2/6.038.- Presidente Prudente, 07 de janeiro de 1.991.- **DEVEDORES:** PAULO DAVID DO LAGO, bancário, RG: 5.029.476-SP., e s/nr. NEUSA MARIA ATANASOV DO LAGO, do lar, RG: 1.507.064-PR., brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.615/77, residentes nesta cidade, na Rua Melvin Jones, 478, cpf do casal 324.888.588/20.- **CREDORES:** CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI, com sede na Rua Buenos Aires, 56, na cidade do Rio de Janeiro-RJ., inscrita no CGCMF sob o nº. 33.754.482/0001-24.- **TÍTULO:**- Hipoteca (em primeiro, unica e especial).- **FORMA DO TÍTULO:**- Escritura de 03 de janeiro de 1.991, de notas do 1º tabelião desta cidade, livro 343, fls. 147.- **VALOR:**- R\$ 9.860.475,35, pagáveis através de 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais, consecutivas e reajustáveis, de capitais e juros, e postecipadas, no valor inicial de R\$ 20.270,56 à contar de 01 de fevereiro de 1.991, em 240 meses. Ficam ajustados juros à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, calculados sobre o saldo devedor e capitalizados mensalmente, os quais elevara-se-ão à 8% ao ano, se o devedor perder a qualidade de associado de PREVI. **CONDICÕES:** cobertas o título.- O Escrevente Habilitado, [Assinatura] (Antonio Sergio Nespoli), O Escrevente Autorizado, [Assinatura] (Valdivio Alves Pereira).-

R.3/6.038.- Presidente Prudente, 02 de Setembro de 1.992.- No terreno acima matriculado, foi construído em corrente exercício de 1.992, um Prédio Residencial de Alvenaria, com a área de 325,75 m2, de construção, que recebeu o nº 80 da Rua Evaristo Pereira Goulart, cadastrado pela Prefeitura Municipal local sob numero

Elaborado por: Claudio Roberto Brambilla


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141ck.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

13.2 - PREFEITURA MUNICIPAL DE PRES. PRUDENTE - IPTU

 Município de Presidente Prudente Secretaria de Finanças 2º Via de Carnê			IPTU 2024	
Total de Parcelas	1º Vencimento	Último Vencimento	Características do Imóvel	Descrição das Taxas (Valor em R\$)
Nome do Contribuinte CARLOS ALBERTO DE LIMA				
Referência Cadastral 30,2,4,1808,00253,001	Unidade 001/001	Cadastro Anterior 112630001	Setor 9	I, PREDIAL 1.859,75 COLLIXO 1.834,78
Endereço para Correspondência R EVARISTO PEREIRA GOULART 80 CIDADE UNIVERSITÁRIA PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19050500			Quadra 020	
Endereço do Imóvel R EVARISTO PEREIRA GOULART 80 CIDADE UNIVERSITÁRIA PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19050500			Lote 003	Total 3.694,53
			Área/T 242,00	
			Área/C 325,75	
			Área/T/Calc 242,00	
			FI 1,00	
			Pontos 369,00	
			Fator/K 18	
			Aliquota 1,00	
			Zoneamento ZR3 /	

14 - PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS/HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL AVALIANDO: RUA EVARISTO PEREIRA GOULART Nº 80 - PRES. PRUDENTE									
ELEM.	OFERTANTE	LOCAL	AT	AC	EST. M2/CONSTR	TOTAL CONSTR	OFERTA	FT.FONTE	VALOR TERRENO
	CIDADE UNIVERSITÁRIA							0,9	
1	Imobiliária Village - site	Rua Alfredo Pereira Ramos - C. Universitária	240	200	R\$ 1.200,00	R\$ 240.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 405.000,00	R\$ 165.000,00
2	Imobiliária Sistema - site	Rua Heitor Miranda	242	100	R\$ 1.200,00	R\$ 120.000,00	R\$ 447.000,00	R\$ 402.300,00	R\$ 282.300,00
3	Imobiliária Sistema - site	Rua Heitor Miranda	242	219	R\$ 1.500,00	R\$ 328.500,00	R\$ 550.000,00	R\$ 495.000,00	R\$ 166.500,00
4	Kelly Imoveis - site	Rua Gerônimo Mora	252	150	R\$ 1.300,00	R\$ 195.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 495.000,00	R\$ 300.000,00
5	Lucas Brigatto - corretor - site	Rua Manoel Eugenio (Jd bongiovani)	370	200	R\$ 1.300,00	R\$ 260.000,00	R\$ 499.000,00	R\$ 449.100,00	R\$ 189.100,00
6	Imobiliária Sistema - no local	Rua Hipolito José da Costa (paralela à rua do IA)	242	242	R\$ 1.200,00	R\$ 290.400,00	R\$ 600.000,00	R\$ 540.000,00	R\$ 249.600,00
7	Belmont Imoveis	Cidade Universitária	242	194	R\$ 1.200,00	R\$ 232.800,00	R\$ 450.000,00	R\$ 405.000,00	R\$ 172.200,00
8	Kelly Imoveis - site/local	Cidade Universitária - em frente praça	739	486,73	R\$ 1.000,00	R\$ 486.730,00	R\$ 990.000,00	R\$ 891.000,00	R\$ 404.270,00
9	Imobiliária Ari Barriguela - site	Cidade Universitária - prox. Trevo raposo	760,08	0	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 380.000,00	R\$ 342.000,00	R\$ 342.000,00
10	Fort Car - Site	Cidade Universitária - prox. Unoeste	245	0	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 350.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 315.000,00
11	Belmont Imoveis - site - local	Cidade Universitária	250	0	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 270.000,00	R\$ 243.000,00	R\$ 243.000,00

14.1 - No tocante às pesquisas foram encontrados na região 11 imóveis (terrenos e terrenos com casas).

14.2 - Tendo em vista que todos os elementos paradigmas não trazem similaridade com o I.A, foi feita a necessária homogeneização de dados, sendo que para isso foram empregados os fatores: fonte, topografia, profundidade, área, esquina, localização, zona (comercial/residencial). Após, foi obtida a média ponderada do m2 para terrenos, e, conseqüentemente utilizado para conclusão do valor de mercado para o terreno e após, ser concluído o valor das construções pelo método de custos dada a impossibilidade de comparação direta.

Elaborado por: *Claudio Roberto Brambilla*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 19:31, sob o número WPPE24701495344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012932-22.2017.8.26.0482 e código UJW1141cK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

14.3 - Outros elementos foram encontrados, no Jardim Bongiovani, foram descartados por não trazerem similaridade com o I.A., porém, foram utilizados apenas para conhecimento do mercado imobiliário tendo em vista que Jardim Bongiovani e "Cidade Universitária" se confundem por estarem bem próximos.

15 - METODOLOGIA APLICADA

A metodologia para elaboração de pareceres é a do método comparativo de dados.

Método comparativo - é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.

Método de Custos - é aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado da composição dos custos, e será utilizado como base o valor dos custos unitário básicos de edificações fornecidos obtidos junto ao Sinduscon (CUB/M2).

Ante os apontamentos constantes dos itens 14.1 a 14.3, foram adotadas para o I.A. as respectivas técnicas, sendo o método comparativo para o terreno e o de custos para o imóvel residencial com base no CUB/M2 fornecido pelo Sinduscon sobre o qual foram aplicados os índices referentes à depreciação física e temporal, e observado, principalmente, que o imóvel já teve completado 32 anos de sua vida útil que necessita de reparos simples e importantes.

Também foi observada sua localização e seu entorno e o tipo de construção, o seu estado de conservação que não pode deixar de ser levado em conta. Ainda para concluir os trabalhos foi obtida opinião com profissionais do ramo imobiliário da Brasa Imóveis e Otacílio Imóveis ambos de Presidente Prudente-Sp.

16 - CONCLUSÃO

Pela vistoria que foi realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, e ainda, utilizando-se das pesquisas de preços de vendas de imóveis como mencionado anteriormente, mais as opiniões de profissional do ramo imobiliário, o estado de conservação das construções e as condições mercadológicas atuais **OPINA-SE** que o imóvel tem o seu valor estimado em **R\$ 700.280,00 (setecentos mil, duzentos e oitenta reais)**.

Finalizado este trabalho, me coloco à inteira disposição do Juízo, dos senhores Advogados e das Partes para quaisquer outros esclarecimentos ou justificativas que forem oportunas e necessárias.

Presidente Prudente, 10 de junho de 2.024.


CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
 RG nº 8.392.870 - SP
 CRECI-SP nº 36.628 / CNAI nº 12.686

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

17 - DADOS DO RESPONSÁVEL PELO PARECER

- 1- Nome: Claudio Roberto Brambilla
- 2- RG nº: 8.392.876-SP
- 3- CPF nº: 779.268.708-20
- 4- Telefone: nº (18) 99771-2973
- 6- Escritório Profissional: Rua Joaquim Marques Rodrigues, 244 - Presidente Prudente - SP
- 7- E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com
claudio.brambilla@creci.org.br