



CRECISP n° J – 32.128

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO – n° AC0001

SOLICITANTE: a empresa proprietária, BR Julia Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ n° 30.958.866/0001-70

IMÓVEL AVALIANDO: Rua José Lovo, n° 133, lote 24, da quadra D, loteamento Jardim Júlia – CEP 13835-678 - Conchal – SP



VALOR DE MERCADO DETERMINADO: R\$ 170.930,58

CORRETOR DE IMÓVEIS CONFORME INSCRIÇÃO CRECISP n° F-73.124 e AVALIADOR HABILITADO PELO IBRESP CONFORME CERTIFICADO EXPEDIDO EM 25/02/2023

Rua 15 de novembro, 439, centro, Conchal – SP – CEP 13835-019
Fone (19) 3866-1395

SUMÁRIO

1. CAPA
2. SUMÁRIO
3. ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS
4. PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO
5. MAPA DA LOCALIZAÇÃO E MATRÍCULA DO LOTE
6. ESPELHO CADASTRAL MUNICIPAL DO IMÓVEL AVALIANDO
7. DESCRIÇÃO DO LOTE
8. PROJETO CONSTRUTIVO
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
12. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
13. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
15. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
17. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
18. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
19. IMÓVEL REFERENCIAL Nº. 01
20. IMÓVEL REFERENCIAL Nº. 02
21. IMÓVEL REFERENCIAL Nº. 03
22. IMÓVEL REFERENCIAL Nº. 04
23. IMÓVEL REFERENCIAL Nº. 05
24. DETERMINAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
25. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO
26. ANEXO – CONCEITOS
27. ANEXO – TABELAS
28. ANEXO – CRITÉRIOS
29. ANEXO – TABELA ROSS-HEIDECKE
30. ANEXO – FÓRMULAS
31. ANEXO – FÓRMULAS
32. ANEXO – RESOLUÇÃO COFECI Nº. 1066/2007
33. CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DO CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
34. ANEXO – CURRÍCULO DA CORRETORA DE IMÓVEIS E AVALIADORA

LISTA DE ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS

- CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo
- COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
- IBRESP – Instituto Brasileiro de Educação Profissional do Estado de São Paulo
- IA – Imóvel Avaliando
- IR – Imóvel Referencial
- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- CUB/m² – Custo Unitário Básico Por Metro Quadrado
- SINDUSCON - SINDICATO DA INDÚSTRIA E CONSTRUÇÃO CIVIL
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
- DOU – Diário Oficial da União
- CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- CETREDE - Centro de Treinamento e Desenvolvimento
- FGV – Fundação Getúlio Vargas

Conforme estabelece a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo COFECI nº 001/2011, em especial seu Anexo IV, a corretora de imóveis habilitada, inscrita no CRECISP 73.124-F e avaliadora de imóveis certificada pelo IBRESP abaixo-assinada, no uso de sua competência e em atendimento ao solicitado, elabora o seguinte:

Parecer Técnico de Análise de Mercado Imobiliário

1. **Solicitante:-** a empresa proprietária, BR Julia Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 30.958.866/0001-70
2. **Finalidade deste Parecer Técnico:-** determinar o valor mercadológico de um imóvel para fins de instruir processo judicial de retomada por adjudicação compulsória, mediante leilão oficial
3. **Identificação e caracterização do imóvel:-**
 - a. **Tipo de imóvel:-** urbano
 - b. **Situação e Localização:-** lote 24, da quadra D, Rua José Lovo, nº 133, Jardim Júlia – CEP 13835-678 - Conchal – SP;
 - c. **Matrícula nº:-** 92.556 do Serviço de Registro de Imóveis de Mogi Mirim - SP
 - d. **Inscrição municipal no.:-** 01.04.0389.0320
4. **Quanto ao terreno do imóvel:**
 - a. **Tipo de implantação:** rua
 - b. **Área do lote:** 275,00 m²
 - c. **Cercamento:** parede
 - d. **Tipo de loteamento:** residencial, aberto, padrão
 - e. **Uso predominante dos demais lotes:** residencial
 - f. **Nº de frentes e testada da frente principal:** 01 (uma) única frente de 11,00 metros lineares
 - g. **Topografia:** plana
 - h. **Posição/situação do terreno:** final de rua (último da quadra), lado ímpar
 - i. **Superfície:** seco
 - j. **Posição do terreno em relação à rua:** no mesmo nível
 - k. **Ocupação:** desocupado
 - l. **Estado do terreno:** com mato e sujeira
 - m. **Serviços públicos:** rede de água, rede de esgoto encanado, rede elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, transporte urbano;
 - n. **Solução sanitária:** esgoto encanado
 - o. **Elementos valorizantes:** a edificação, ainda que inacabada e inepta; a característica do loteamento; a topografia; a excelente face da insolação; a vizinhança; o sossego por ser final de rua
 - p. **Elementos desvalorizantes:** final de rua, encostado em vasta plantação, escuridão à noite, projeto construtivo alterado do originalmente proposto, execução inicial sem regularização e sem responsabilidade de profissional técnico habilitado, corredor de circulação interno estreito, prejudicado pela ausência de luminosidade e ventilação, construção sem isolamento térmico nas laterais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

ESPELHO CADASTRAL

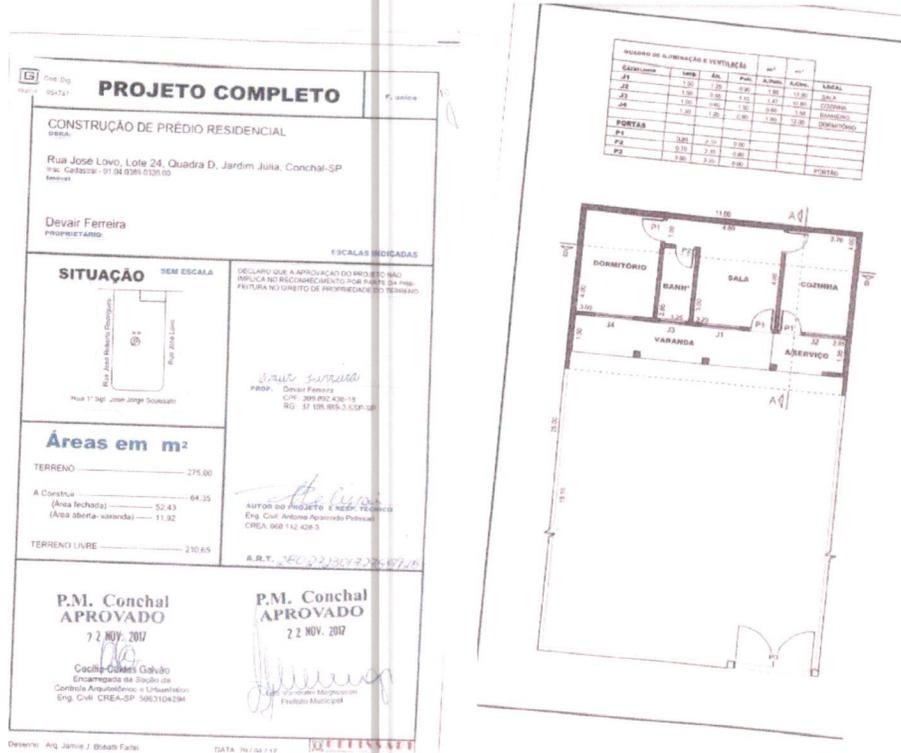
Proprietário...:DEVAIR FERREIRA
Logradouro...:RUA JOSÉ LOVO
No. Imóvel...:133 Bairro.: JARDIM JÚLIA
Loteamento...:D 24
Zona.....:1 Setor.:04 Quadra:399 Lote:0320
Habite-se1.....:0
Habite-se2.....:0
Habite-se3.....:0
Tipo Imposto...:Edificado
Área Terreno...:275,00
Testada.....:11,00
Frente.....:1
Esquina.....:0
Cód Isenção...:ATIVO(SEM ISENÇÃO)
Pedologi.....:Normal
Regular1.....:Contr. sem Habite-se
Majoraca.....:De 0 à 10
Historic.....:
Matricula.....:92556
VV Terreno...: 12593,71
VV Construção.: 0,00
VV Total.....: 12593,71
Edific01.....:64,35
Ocupac01.....:Residência
Catego01.....:Popular
Alinha01.....:Fundos
Uso01.....:Residencial
Conser01.....:Menos de 3 anos
Regpre01.....:Aprovada s/Habite-se
Aprova01.....:22112017
Edific02.....:0,00
Ocupac02.....:
Catego02.....:
Alinha02.....:
Uso02.....:
Conser02.....:
Regpre02.....:
Aprova02.....:0
Edific03.....:0,00
Ocupac03.....:
Catego03.....:
Alinha03.....:
Uso03.....:
Conser03.....:
Regpre03.....:
Aprova03.....:0
Edific04.....:0,00
Ocupac04.....:
Catego04.....:
Alinha04.....:
Uso04.....:
Conser04.....:
Regpre04.....:
Aprova04.....:0
Edific05.....:0,00
Ocupac05.....:
Catego05.....:
Alinha05.....:
Uso05.....:
Conser05.....:
Regpre05.....:
Aprova05.....:0
Edific06.....:0,00
Ocupac06.....:
Catego06.....:
Alinha06.....:
Uso06.....:
Conser06.....:
Regpre06.....:

Rua 15 de novembro, 439, centro, Conchal – SP – CEP 13835-019
Fone (19) 3866-1395

5. **Quanto à edificação do imóvel:**

- a. **Posição/situação da edificação:** isolada, junto aos fundos
- b. **Posição da edificação em relação à rua:** no mesmo nível
- c. **Data da aprovação do Projeto Arquitetônico, Memorial Descritivo e Alvará de Construção:** 22/11/2017
- d. **Idade do imóvel:** provavelmente 06 (seis) anos
- e. **Destinação da edificação:** residencial
- f. **Posição da frente em relação aos pontos cardeais:** nordeste
- g. **Ocupação:** desocupado
- h. **Quantidade de pavimentos:** 01 (um) no térreo
- i. **Quantidade de salas:** 01 (uma)
- j. **Quantidade de suítes:** 00 (zero)
- k. **Quantidade de quartos (não sendo suíte):** 02 (dois)
- l. **Quantidade de dormitórios (soma da quantidade de suíte e quartos sem suíte):** 02 (dois)
- m. **Quantidade de banheiros sociais:** 01 (um)
- n. **Quantidade de lavabos:** 00 (zero)
- o. **Total de banheiros (soma da quantidade de banheiros e lavabos):** 01 (um)
- p. **Quantidade de vagas na garagem:** apenas entrada para veículos, espaço descoberto
- q. **Padrão de acabamento:** resposta prejudicada, pois não há contrapisos, chão na terra batida, paredes sem reboco e mal chapiscadas, teto também sem reboco
- r. **Estado de conservação:** construção inacabada, ponto de laje e mal conservada até o estágio em que foi executada, abandonada
- s. **Esquadrias da fachada:** não instaladas
- t. **Forro:** laje
- u. **Cobertura:** madeiramento e telhas cerâmicas
- v. **Abastecimento de água encanada:** não executada
- w. **Solução sanitária (esgoto encanado):** não executada
- x. **Poste e padrão elétrico:** instalados, mas não energizado
- y. **Rede elétrica domiciliar:** não executada
- z. **Fechamento de paredes:** alvenaria
- aa. **Fechamento frontal:** parte em muro de alvenaria, sem portões, vergalhões aparentes
- bb. **Infraestrutura/serviços/equipamentos:** não há
- cc. **Proteção contra incêndio:** não há
- dd. **Elementos de acessibilidade:** não há

PROJETO CONSTRUTIVO DO LOTE 24 – QUADRA D - JARDIM JÚLIA – CONCHAL – SP



- Área residencial de médio padrão, aprovada em 22/11/2017:** 64,35 m² com fechamento de muro, total aos fundos e laterais e parcial na frente do lote, sem portão
- Área residencial irregular, cfe fotos 'in loco' e imagem do Google Earth:** 48,65 m²
- Área total edificada no lote:** 113,00 m² (aproximadamente)
- Estágio da construção do imóvel avaliando:-** Conforme se vê nas fotos adiante, trata-se de imóvel residencial inacabado, em altura de laje, com madeiramento e cobertura de telhas, sem acabamento, sem uso e com falhas.
- A construção aparenta ter cerca de 6 anos (10%) de um total de vida útil de 70 anos que é o parâmetro para uma residência similar pronta, de padrão econômico, simples ou médio.
- Quanto à conservação desta residência no estado em que se encontra, atribuo a categoria "g" da Tabela de Ross-Heidecke Para Depreciação de Imóveis (**REPAROS IMPORTANTES: imóvel que requer reparos importantes, com intervenção generalizada e com profundidade, seja na estética, seja na segurança, seja na funcionalidade).**

g.

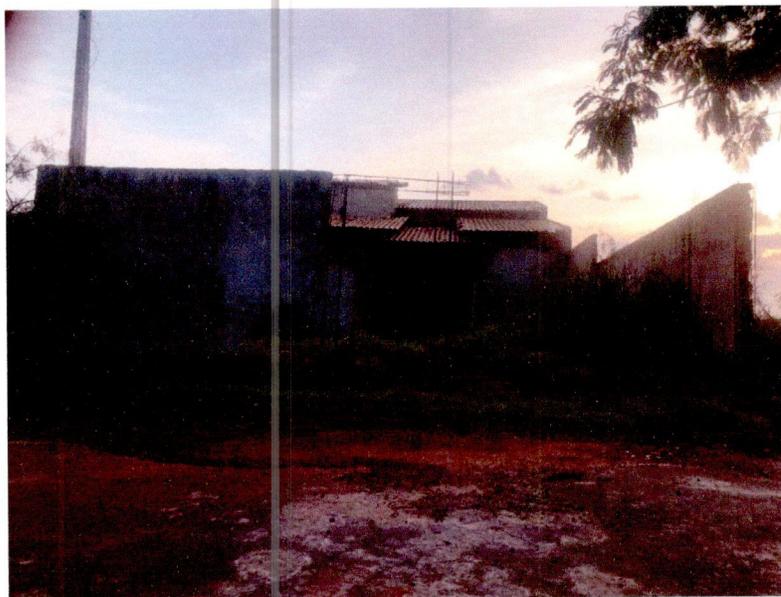
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 01

VISTA AÉREA DO LOTE 24 – QUADRA D - JARDIM JÚLIA – CONCHAL – SP
imagem Google Earth, de 08/11/2023



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 02

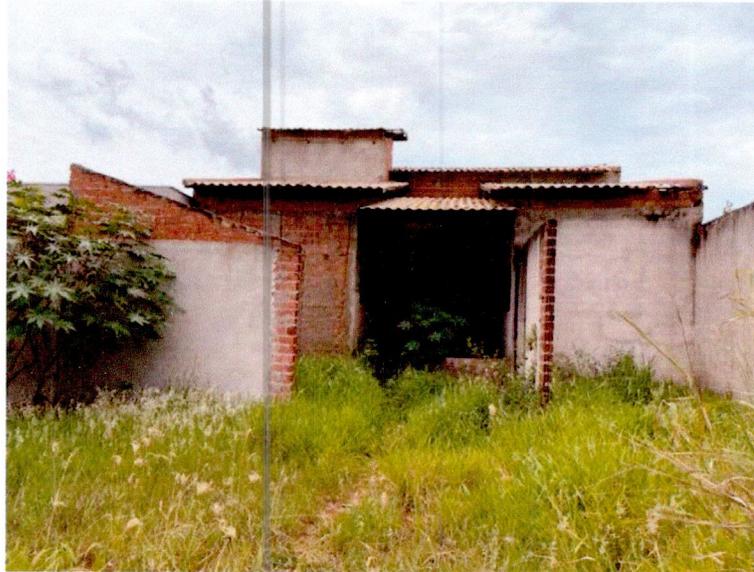
FRENTE DO LOTE 24 – QUADRA D – JARDIM JÚLIA – CONCHAL – SP
Data 07/11/2023



Rua 15 de novembro, 439, centro, Conchal – SP – CEP 13835-019
Fone (19) 3866-1395

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 03

FACHADA DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL-SP
Data 28/11/2023



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 04

CLOSE DA FACHADA DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL-SP
Data 28/11/2023



Rua 15 de novembro, 439, centro, Conchal – SP – CEP 13835-019
Fone (19) 3866-1395

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 05

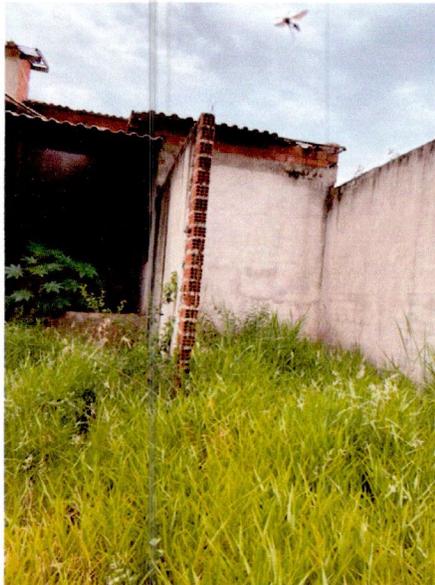
CLOSE DA FACHADA DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL-SP
Data 28/11/202



3

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 06

DETALHE LADO DIREITO DA FACHADA DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA –
CONCHAL-SP - Data 28/11/2023



Rua 15 de novembro, 439, centro, Conchal – SP – CEP 13835-019
Fone (19) 3866-1395

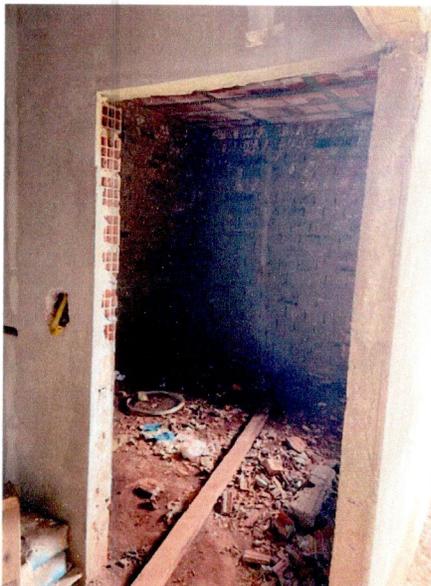
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 07

DETALHE LADO ESQUERDO DA FACHADA DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA –
CONCHAL-SP - Data 28/11/2023



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 08

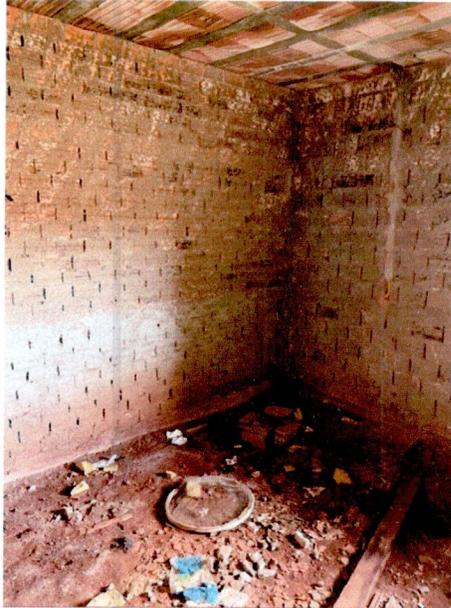
ENTRADA DA SALA DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL-SP
Data 28/11/2023



Rua 15 de novembro, 439, centro, Conchal – SP – CEP 13835-019
Fone (19) 3866-1395

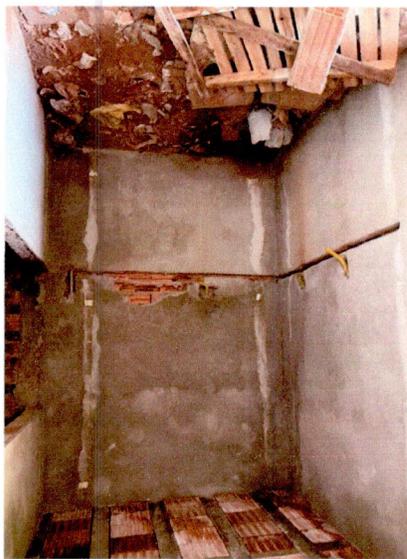
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 09

SALA DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL-SP
Data 28/11/2023



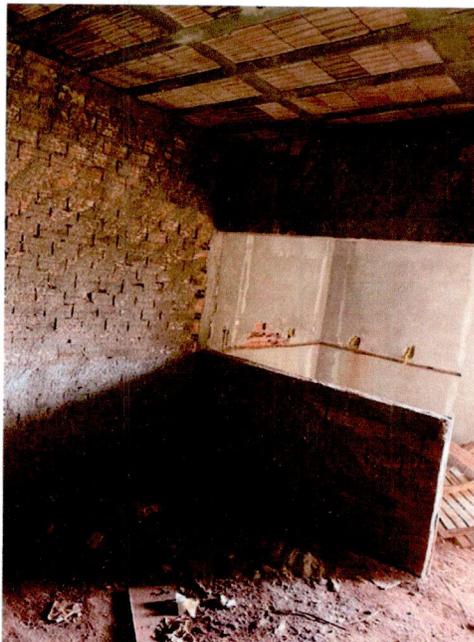
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 10

LAVANDERIA DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL-SP
Data 28/11/2023



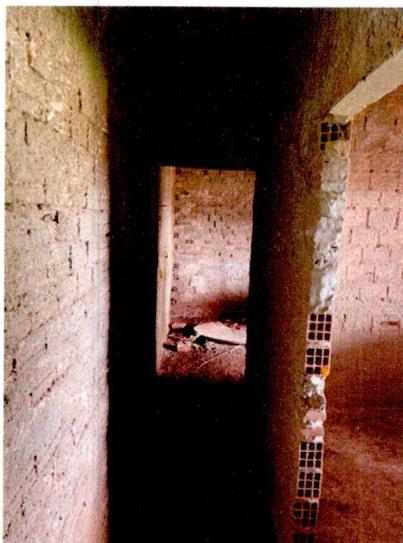
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 11

COZINHA DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL–SP
Data 28/11/2023



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 12

CIRCULAÇÃO DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL–SP
Data 28/11/2023



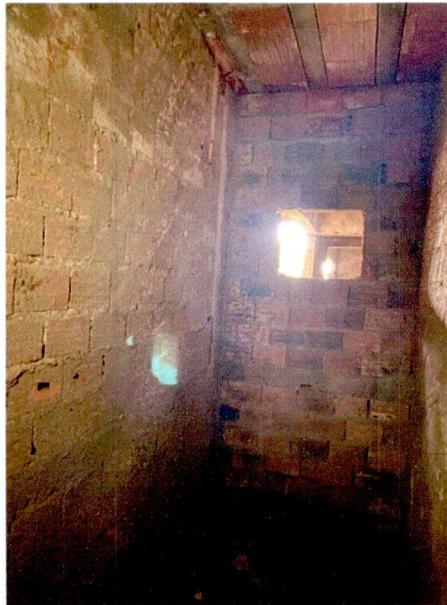
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 13

DORMITÓRIO 1 DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL–SP
Data 28/11/2023



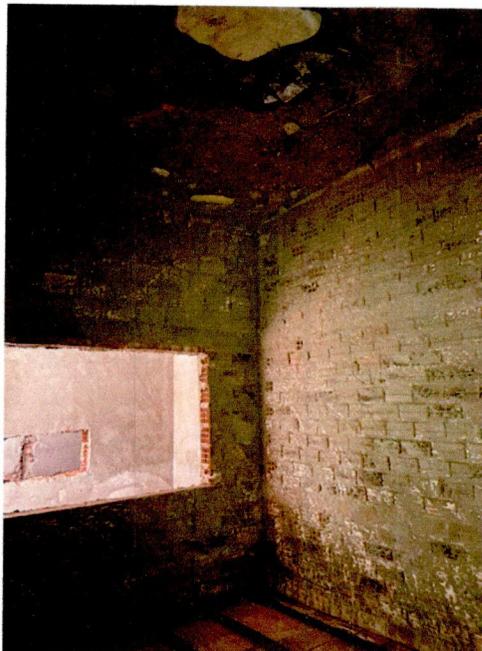
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 14

BANHEIRO SOCIAL DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL–SP
Data 28/11/2023



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 15

DORMITÓRIO 2 DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL–SP
Data 28/11/2023



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 16

PROVÁVEL BANHEIRO DE UMA DAS SUÍTES DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA
– CONCHAL–SP - Data 28/11/2023



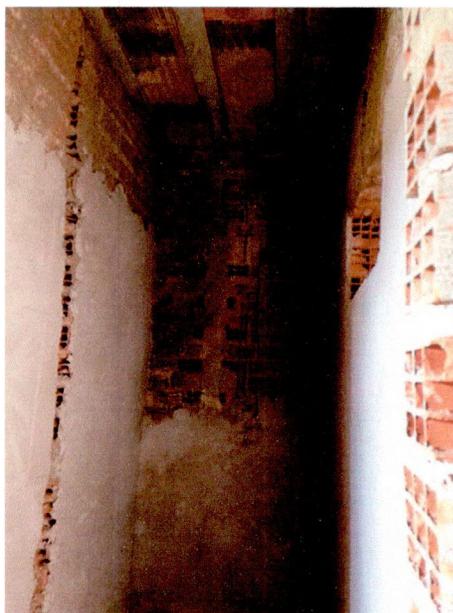
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 17

PROVÁVEL DOMUS DE BANHEIRO DE UMA DAS SUÍTES DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D
– JD. JÚLIA – CONCHAL–SP - Data 28/11/2023



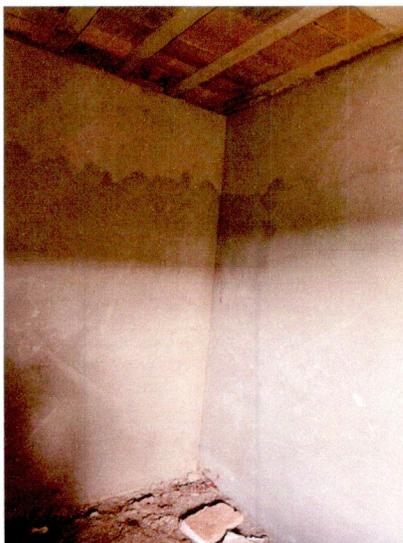
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 18

PROVÁVEL CLOSET DE UMA DAS SUÍTES DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA –
CONCHAL–SP - Data 28/11/2023



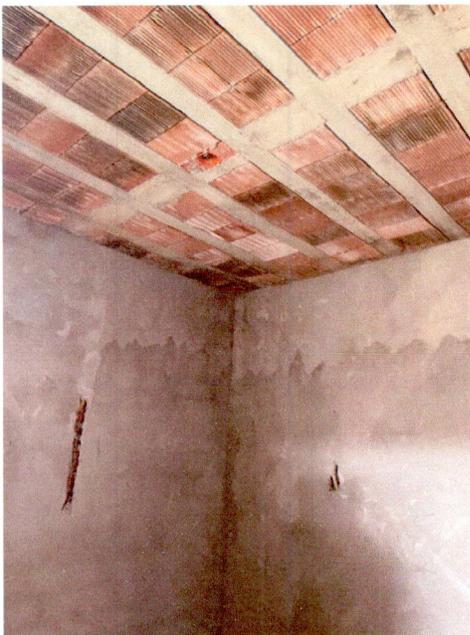
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 19

DORMITÓRIO 3 DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA – CONCHAL–SP
Data 28/11/2023



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO – foto 20

DETALHE DO TETO DO DORMITÓRIO 3 DA CONSTRUÇÃO NO LOTE 24 – QUADRA D – JD. JÚLIA –
CONCHAL–SP - Data 28/11/2023



Rua 15 de novembro, 439, centro, Conchal – SP – CEP 13835-019
Fone (19) 3866-1395

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ELEITOS PARA COMPORER AS AMOSTRAS, SUAS RESPECTIVAS FONTES DE DADOS, INFORMAÇÕES E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

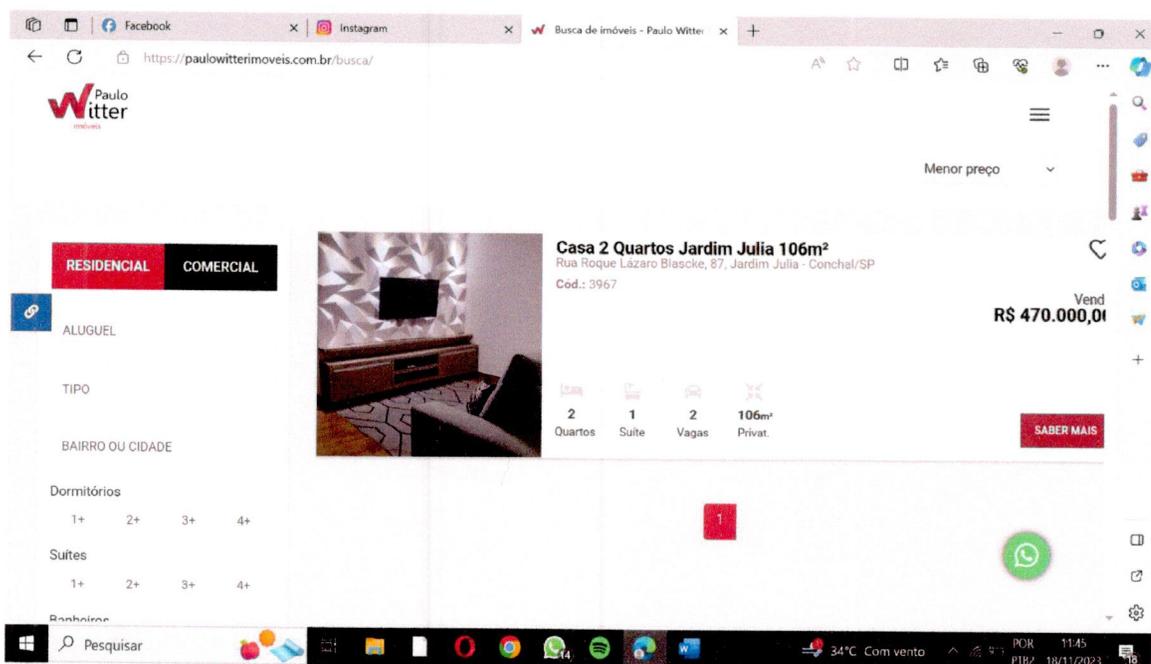
i. Amostra nº 01:-

1. Endereço da oferta: Rua Roque Lázaro Blasque, 87, Jardim Júlia, Conchal-SP
2. Terreno de 275,00 m²
3. Construção pronta de 106,00 m² (2 dormitórios, sendo 1 suíte)
4. Idade aparente: 05 anos
5. Estado de conservação: aparentemente muito bom
6. Valor anunciado: R\$ 470.000,00
7. Fonte de dados e informações: *Paulo Witter Imóveis*, CRECI 27.492-J, através do web site www.paulowitterimoveis.com.br, casa conforme anúncio nº 3967

ii. Cálculos de Homogeneização da Amostra nº 01:-

1. Valor reduzido (-5%) = R\$ 446.500,00
2. Valor da Homogeneização por idade da construção:- R\$ 441.811,75
3. Valor da Homogeneização por topografia do terreno:- desnecessário
4. Valor da Homogeneização por consistência do terreno:- desnecessário
5. Fator de Homogeneização por obsolescência na construção: - 60%
6. Valor Total Homogeneizado:- R\$ 176.724,70
7. Valor Total Homogeneizado por m²:- R\$ 1.667,21

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO WEB SITE - AMOSTRA Nº 01



i. **Amostra nº 03:-**

1. Endereço da oferta: Rua José Roberto Rodrigues, lote 23, quadra C, Jardim Júlia, Conchal-SP
2. Terreno de 275,00 m² (11 x 25m)
3. Insolação:- face nordeste
4. Construção:- não há, somente terreno
5. Valor anunciado:- R\$ 140.000,00
6. Valor vendido:- R\$ 140.000,00
7. Data da venda:- 15/02/2023
8. Fonte de dados e informações: : *Roberto Imóveis Conchal*, CRECI 32.128-J, através da corretora de imóveis Andréia Capato, CRECI 73.124-F

i. **Cálculos de Homogeneização da Amostra nº 03:-**

1. Valor atual do CUB/SINDUSCON padrão médio = R\$ 1.957,93 o m²
2. Área do imóvel avaliando = 113,00 m²
3. Valor de Reposição de uma construção nova:- R\$ 1.957,93 x 113,00 m² = R\$ 221.246,09
4. Fator de Homogeneização por obsolescência na construção: - 60%
5. Valor da Homogeneização por obsolescência na construção:- R\$ 88.498,44
6. Valor da Homogeneização por idade da construção:- R\$ 48.851,14
7. Valor do lote vendido = R\$ 140.000,00
8. Valor da Homogeneização por topografia do terreno:- desnecessário
9. Valor da Homogeneização por consistência do terreno:- desnecessário
10. Valor Total Homogeneizado da Amostra nº 03:- R\$ 188.851,14
11. Valor Total Homogeneizado por m²:- R\$ 1.671,25

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - AMOSTRA Nº 03

Vista Frontal da amostra nº 03



ii. **Amostra nº 04:-**

1. Endereço da oferta: Rua Elisa Marcolongo Roncato, lote 23, quadra B, Jardim Júlia, Conchal-SP
2. Terreno de 275,00 m² (11 x 25m)
3. Insolação:- face nordeste
4. Construção de edícula com 56,53 m²
1. Idade aparente: 03 anos
5. Estado de conservação: inacabada, inepta
6. Valor anunciado = R\$ 180.000,00
7. Valor vendido:- R\$ 180.000,00
8. Data da venda:- 05/09/2023
9. Fonte de dados e informações: : *Roberto Imóveis Conchal*, CRECI 32.128-J, através da corretora de imóveis *Andréia Capato*, CRECI 73.124-F

i. **Cálculos de Homogeneização da Amostra nº 04:-**

12. Valor da Homogeneização por idade da construção:- R\$ 83.520,00
13. Fator de Homogeneização por obsolescência na construção: desnecessário
14. Valor da Homogeneização por topografia do terreno:- desnecessário
15. Valor da Homogeneização por consistência do terreno:- desnecessário
16. Valor Total Homogeneizado da Amostra nº 04:- R\$ 83.520,00
17. Valor Total Homogeneizado por m²:- R\$ 1.477,44

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - AMOSTRA Nº 04

Vista Frontal externa da amostra nº 04



Vista Frontal interna da amostra nº 04

iii. **Amostra nº 05:-**

10. Endereço da oferta: Rua das Azaléias, nº 62, área central, Conchal-SP
11. Terreno de 378,00 m² (10,50 x 36,00 m)
12. Construção pronta de 167,71 m² (4 quartos)
13. Idade aparente: 30 anos
14. Estado de conservação: muito bom, com ar condicionado e piscina
15. Valor anunciado = R\$ 480.000,00
16. Valor vendido:- R\$ 455.000,00
17. Data da venda:- dezembro de 2022
18. Fonte de dados e informações: : *Paulo Witter Imóveis*, CRECI 27.492-J, através da corretora de imóveis Kathia Miriam Gelly, CRECI 185.622-F

i. **Cálculos de Homogeneização da Amostra nº 05:-**

1. Valor da Homogeneização por idade da construção:- R\$ 589.378,23
2. Valor da Homogeneização por topografia do terreno:- desnecessário
3. Valor da Homogeneização por consistência do terreno:- desnecessário
4. Fator de Homogeneização por obsolescência na construção: - 60%
5. Valor Total Homogeneizado:- R\$ 235.751,30
6. Valor Total Homogeneizado por m²:- R\$ 1.405,71

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
AMOSTRA Nº 05



Rua 15 de novembro, 439, centro, Conchal – SP – CEP 13835-019
Fone (19) 3866-1395

6. Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando:

- a. Imóvel referencial 1 – R1 (amostra 1) = R\$ 176.724,70 / 106 m² = R\$ 1.667,21
- b. Imóvel referencial 2 – R2 (amostra 2) = R\$ 162.341,77 / 121 m² = R\$ 1.341,67
- c. Imóvel referencial 3 – R3 (amostra 3) = R\$ 223.531,50 / 113 m² = R\$ 1.671,25
- d. Imóvel referencial 4 – R4 (amostra 4) = R\$ 83.520,00 / 56,53 m² = R\$ 1.477,44
- e. Imóvel referencial 5 – R5 (amostra 5) = R\$ 235.751,30 / 167,71 m² = R\$ 1.405,71
- f. **Valor médio do metro quadrado = R\$ 1.512,66**
- g. **Área do imóvel avaliando = 113 m²**
- h. **Valor médio por m² multiplicado área do imóvel avaliando = R\$ 170.930,58**

7. Fator que, embora não altere o valor de mercado determinado para o imóvel avaliando, mas pode influenciar e alterar o valor final no fechamento de uma transação imobiliária:

- a. Pairam sobre o imóvel avaliando alguns débitos de IPTU, sendo dívida ativa referente ao ano de 2022 (de julho e dezembro) e do corrente ano todo até o presente momento, além de serviço de limpeza no lote, totalizando o débito de R\$ 1.292,04 conforme levantamento de débitos abaixo,

RUA 15 DE NOVEMBRO, 439 - CENTRO - CONCHAL - SP - CEP 13835-019

DESCRIÇÃO	VALOR	DATA	STATUS
DEBITO IPTU 2022 (JULHO)	1.292,04	07/2022	ATIVO
DEBITO IPTU 2022 (DEZEMBRO)	1.292,04	12/2022	ATIVO
DEBITO IPTU 2023 (CORRENTE ANO)	1.292,04	01/2023	ATIVO
SERVICO DE LIMPEZA NO LOTE	1.292,04	01/2023	ATIVO
TOTAL	5.168,16		

RUA 15 DE NOVEMBRO, 439 - CENTRO - CONCHAL - SP - CEP 13835-019



Conclusão do Parecer Mercadológico:

Em visita ao local, à Rua José Lovo, nº 133, Jardim Júlia, em Conchal – SP, CEP 13.835-678, examinando os detalhes do imóvel e sua construção, o estado em que se encontra, verificando sua localização geográfica, bem como sua documentação e baseado no que aqui foi exposto, confiro à propriedade objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado Imobiliário, para fins de instruir processo judicial de retomada por adjudicação compulsória mediante leilão oficial, o valor de mercado de **R\$ 170.930,58 (cento e setenta mil, novecentos e trinta reais e cinquenta e oito centavos)**.

8. Encerramento:

Colocando-me à disposição para esclarecimentos que porventura sejam necessários, dou por encerrado o presente, que é entregue juntamente com os anexos, totalizando 34 (trinta e quatro) laudas, apondo minha assinatura, nesta data, como responsável por esse documento e por todas as informações nele contidas.

Conchal, SP, 04 de dezembro de 2023.

Andréia Capato – CRECI nº 73.124 – F



ANEXO I

CONCEITOS

9. **Pesquisa de imóveis comparandos para fins da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:-**
- i. **Busca de imóveis que possam servir de referências** para coletar os dados de mercado e que apresentem atributos comparáveis aos do imóvel avaliando, homogeneizando esses referenciais mediante os cálculos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme normas ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2, demonstrando os cálculos realizados para essas adequações em função do imóvel avaliando, encontrando assim qual seria o valor de cada uma das amostras e obtendo o valor médio do m² a ser usado na determinação do valor de mercado do imóvel avaliando;
 - ii. **Vida útil de um imóvel:-** se refere a quanto tempo a edificação se mantém servindo ao fim a que se destina (análogo à um prazo de validade) e é contado em anos. Portanto, é calculada pela quantidade de tempo que uma edificação resistiria; é o período (em anos) que se estende da data em que foi concluída a edificação até o momento em que potencialmente atinja o estado de demolição. Dessa forma, uma edificação mal cuidada poderá ruir antes do término da sua vida útil; e uma edificação extremamente bem cuidada poderá durar muito mais tempo que o tempo definido como sendo sua vida útil. Tecnicamente, existe um padrão para cada tipo de imóvel e para uma residência similar pronta, de padrão econômico, simples ou médio, a vida útil é de 70 anos.
 - iii. **Valor de reposição de um imóvel:-** equivalente ao valor da construção pronta de um imóvel idêntico ao avaliando como se novo ele fosse; obtém-se esse valor pesquisando o Custo Unitário Básico por metro quadrado (CUB/m²) da construção civil, sem desoneração, conforme Boletim Econômico para o Estado de São Paulo, divulgado pelo Setor de Economia do SINDUSCON – Sindicato da Indústria e Construção Civil, sempre atualizado no mês de elaboração do Parecer Mercadológico e multiplicando esse CUB/m² pelo total de área construída
- a. **Tipos das homogeneizações:-**
- iv. **Homogeneização por categoria das amostras:-** No caso dos imóveis transacionados, o encontrado é o valor real de mercado desses imóveis. E para os imóveis anunciados, o valor anunciado não é necessariamente aquele que será fechado na venda, sendo considerado que comumente exista uma superestimação deste. Esse fator de decréscimo não tem um padrão, porém existem percentuais mais comuns, de acordo com o município e a região, assim como sofre influência do tipo do imóvel e da situação do mercado. Assim, atualmente, na maioria das concentrações urbanas, é utilizado um fator de redução de 5%.
 - v. **Homogeneização por idade das amostras:-** Usado apenas para imóveis edificadas, alinha-se os valores dos imóveis para chegar a um potencial, se todos eles tivessem a mesma idade do imóvel avaliando. Para tanto, faz-se cálculos utilizando-se a Tabela de Ross-Heidecke, que deprecia baseado no estado de conservação e na idade de um imóvel avaliando em função de sua vida útil (se refere a quanto tempo a edificação se mantém servindo ao fim a que se destina). Utiliza-se assim a diferença entre as idades do imóvel avaliando e do referencial para fazer o cálculo.
 - vi. **Homogeneização por topografia dos lotes das amostras pesquisadas:-** Após a homogeneização dos valores em função das idades dos imóveis, deve-se observar a topografia dos lotes, levando em consideração a elevação ou depressão do terreno, se ele está em aclive ou declive, podendo ser elemento valorizante ou desvalorizante do imóvel.
 - vii. **Homogeneização por consistência dos solos dos lotes das amostras pesquisadas:-** Consistência do terreno devido à presença ou ação da água: leva em consideração a existência de água aflorante no solo que provoque inundações

- periódicas, locais com alagamentos, existência de terrenos brejosos ou pantanosos, sendo elementos desvalorizantes do imóvel.
- viii. **Homogeneização por obsolescência das amostras pesquisadas:-** A obsolescência é a superação econômica, tecnológica ou funcional do imóvel, que deve ser depreciado considerando o grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria existente nele em função da sua viabilidade econômica, sua inutilidade frente a novas tecnologias e costumes ou devido a projeto inadequado à sua utilização atual e localização, entre outras. Neste quesito o fator de depreciação é bem subjetivo e depende da sensibilidade do avaliador que deve levar o valor do imóvel a um patamar aceitável de mercado.

ANEXO II

TABELAS UTILIZADAS

TABELA DE VIDA ÚTIL

<u>Natureza</u>	<u>Vida Útil(anos)</u>
APARTAMENTOS	60
CASAS DE ALVENARIA	70
CASAS DE MADEIRA	45
ESCRITÓRIOS	60
LOJAS	70
GALPÕES	70
FÁBRICAS	50
CONST. RURAIS	60
GARAGENS	60
SILOS	75
DEPÓSITOS	70
TEATRO	50
HOTEL	50
BARRACO	5

ANEXO III
CRITÉRIOS DE CONSERVAÇÃO DE HEIDECKE – DEPRECIAÇÃO FÍSICA – FATOR K

- A. **NOVO:** imóvel que não sofreu nenhum reparo, tampouco necessita de reparos, sendo um imóvel que não foi usado ou ainda tenha menos de seis meses de uso;
- B. **ENTRE NOVO E REGULAR:** imóvel em uso e em condições de novo;
- C. **REGULAR:** imóvel que requer pequenos reparos, embora mantenha a boa aparência e cujos reparos não necessitam de mão de obra especializada (ex. pintura);
- D. **ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES:** imóvel que requer manutenção eventual ou periódica para manter condições de uso, devido a desgastes naturais, bastando intervenções superficiais em pontos localizados;
- E. **REPAROS SIMPLES:** imóvel que requer reparos simples e restauração de aspectos das funcionalidades originais;
- F. **ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES:** imóvel que requer intervenções generalizadas na maior parte e com maior profundidade em partes específicas (partes que comprometem a operação e a segurança);
- G. **REPAROS IMPORTANTES:** imóvel que requer reparos importantes, com intervenção generalizada e com profundidade, seja na estética, seja na segurança, seja na funcionalidade;
- H. **ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR:** imóvel que exige restauração total de elementos e peças importantes, as quais apresentam degradação generalizada e com alto grau de exposição e de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação;
- I. **SEM VALOR:** imóvel em estado de demolição, sem condição de operação ou de uso.

Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS	O = Ótimo	0%
B	ENTRE NOVO E REGULAR	MB = Muito bom	0,32%
C	REGULAR	B = Bom	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	I = Intermediário	8,09%
E	REPAROS SIMPLES	R = Regular	18,10%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	D = Deficiente	33,20%
G	REPAROS IMPORTANTES	M = Mau	52,60%
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	MM = Muito mau	75,20%
I	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	DM = Demolição	100%

ANEXO IV
Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0351	0,0903	0,189	0,393	0,531	0,754
4	0,0208	0,0211	0,0455	0,1	0,198	0,346	0,536	0,757
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,546	0,763
10	0,055	0,0553	0,0788	0,132	0,226	0,369	0,552	0,766
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,769
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,772
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,775
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,778
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,782
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,785
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,789
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,793
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,796
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,804
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,808
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,813
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,817
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,821
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,826
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,831
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,835
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,845
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,855
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,866
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,871
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,877
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,882
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,888
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,894
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,904
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,909
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,912
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,918
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,924
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,931
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,937
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,944
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,957
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,964
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,971
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,978
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,985
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	0,998
100	1	1	1	1	1	1	1	1
I DADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Rua 15 de novembro, 439, centro, Conchal – SP – CEP 13835-019
Fone (19) 3866-1395

ANEXO V

TABELA DE FATORES CORRETIVOS QUANTO À TOPOGRAFIA DO TERRENO

TOPOGRAFIA DO TERRENO	FATOR CORRETIVO
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos em até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Active em até 10%	0,95
Active de 10% até 20%	0,90
Active acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua em até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

TABELA DE FATORES CORRETIVOS QUANTO À CONSISTÊNCIA DO TERRENO

CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR CORRETIVO
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

ANEXO VI

FÓRMULA PARA OBTER PERCENTUAL DE VIDA ÚTIL = $\frac{\text{idade do imóvel} \times 100}{\text{vida útil}}$

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Diminuir o valor = Valor do Imóvel – (Valor do Imóvel × fator Ross-Heidecke)

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Aumentar o valor = $\frac{\text{Valor do Imóvel}}{100 - \text{fator Ross-Heidecke}}$

FÓRMULA PARA IMÓVEL AVALIANDO COM TERRENO CAÍDO PARA OS FUNDOS

Valor corrigido = Valor do imóvel referencial × Fator corretivo

FÓRMULA PARA IMÓVEL AVALIANDO COM TERRENO PLANO

Valor corrigido = $\frac{\text{Valor do imóvel referencial}}{\text{Fator corretivo}}$

FÓRMULA PARA IMÓVEL AVALIANDO COM TERRENO NÃO SECO

Valor corrigido = Valor do imóvel referencial x Fator corretivo

FÓRMULA PARA IMÓVEL AVALIANDO COM TERRENO SECO

Valor corrigido = $\frac{\text{Valor do imóvel referencial}}{\text{Fator corretivo}}$

ANEXO VII

DESCRIÇÃO DA COMPETÊNCIA E DOS INSTITUTOS NORMATIVOS

Resolução-COFECI nº 1066/2007

(Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192)

Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

O **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI**, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, **CONSIDERANDO** o disposto no art. 3º da Lei nº 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

CONSIDERANDO a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

CONSIDERANDO que as grades curriculares dos cursos de avaliação de imóveis e superiores em gestão imobiliária incluem disciplinas em que são ministrados os conhecimentos necessários à elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

CONSIDERANDO a decisão unânime adotada pelo E. Plenário na Sessão Plenária realizada no dia 22 de novembro de 2007,

R E S O L V E:

DO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

Art. 1º - O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos, será compartilhado com os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis-Creci's.

Parágrafo Único - A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstando ao corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, in fine, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

(continua) [Microsoft Word - 1066_2007 CNAI com ATO NORM nº 01_11 PARA PORTAL\(1\).doc \(cofeci.gov.br\)](#)

ANEXO VIII

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DO CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Certificamos, nos termos da *Lei 6530/1978; Resolução COFECI 1066/2007; Ato Normativo 001/2011*, que

ANDREIA CAPATO

Portador(a) do CPF Nº 066.277.348-93, concluiu com êxito o curso de

Avaliação de Imóveis

em 25/02/2023, com carga horária de 34 horas.


Lisamar Delazeri Castro
Secretaria


Maria Tereza Cunha
Direção

ANEXO IX

CURRÍCULO DA CORRETORA DE IMÓVEIS AVALIADORA

- b. Andréia Capato, corretora de imóveis inscrita no CRECISP sob nº 73.124-F.
- c. Sócia-proprietária da imobiliária Roberto Imóveis Conchal, onde atua há 30 anos, principalmente na área de vendas, pré-venda, pós-venda, regularização documental imobiliária e loteamentos.
- d. Formada no Curso Técnico de Transações Imobiliárias pelo CETREDE – Centro de Treinamento e Desenvolvimento, de Fortaleza – CE, em 17/06/2005.
- e. Concluiu presencialmente em 26/07/2007 o Curso de Direito Imobiliário, da PROORDEM Centro de Estudos Jurídicos da FGV – Fundação Getúlio Vargas, em Campinas.
- f. Concluiu presencialmente em 01/09/2011 o Curso “Prática no Direito Registral Imobiliário”, da SRF Assessoria e Consultoria em Direito Imobiliário, em Rio Claro.
- g. De 2012 a 2022, atuou como membro integrante da Comissão Avaliadora do Município de Conchal – SP.
- h. Em 2017, prestou trabalhos auxiliares à empresa Geodados, de São José do Rio Preto – SP, contratada pela Prefeitura Municipal de Conchal para levantamentos de dados estatísticos dos imóveis por bairros em Conchal – SP, a fim de atualizar mapa de valores venais dos imóveis do município, visando lançamento de IPTU.
- i. Frequentemente presta trabalhos técnico-auxiliares a avaliadores de instituições bancárias locais e à Concessionária Rota das Bandeiras, visando instruir processos administrativos e judiciais.
- j. Ao longo de sua atuação na área imobiliária adquiriu experiência com empreendimentos imobiliários, já tendo atuado em 16 (dezesesseis) de projetos horizontais e 03 (três) verticais.
- k. Desde 2012 até o momento, exerce a função de Subdelegada Municipal do CRECISP em Conchal – SP, circunscrita à Delegacia Regional do CRECISP de Rio Claro – SP.