

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO PARA VENDA

INTERESSADO: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ
DO RIO PRETO/SP

PROCESSO: 0021142-20.2019.8.26.0576

Rua Cintia, nº 857, Bairro Vitória Régia – São José do Rio Preto/SP, CEP: 15075-040



IMÓVEL AVALIANDO

(Conforme Lei 6.530/78, Resolução Cofeci 1066/07 e Ato Normativo Cofeci 001/11).



Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Sumário

CAPA DO PROCESSO.....	1
SUMÁRIO.....	2
SUMÁRIO.....	3
PARTES DO PROCESSO.....	4
NORMAS DA ABNT/NBR 14.653-1.....	5
CONCEITO DE VALOR.....	6
CONCEITO DE VALOR.....	7
COMPETÊNCIA.....	8
ABREVIATURAS.....	9
HISTÓRICO.....	10
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
MAPAS.....	12
MEMORIAL DESCRITIVO.....	13
FOTOS DO IMÓVEL.....	14
FOTOS DO IMÓVEL.....	15
FOTOS DO IMÓVEL.....	16
FOTOS DO IMÓVEL.....	17
FOTOS DO IMÓVEL.....	18



Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

METODOLOGIA APLICADA.....	19
IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	20
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	21
CODIGO DE ÉTICA.....	22
VALOR DO IMÓVEL.....	23
ENCERRAMENTO.....	24

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Abdo Muanis, nº 991 – Chácara Municipal
São José do Rio Preto/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA: Nº 070/2024

Patrícia Postigo, perita judicial em avaliação mercadológica de imóveis, vem respeitosamente perante a presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo Pericial para a determinação do valor de venda do imóvel localizado na Rua Cintia, nº 857, Bairro Vitória Régia, São José do Rio Preto, CEP: 15075-040, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto sob a matrícula nº 430, cadastro na Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto nº 0409019000, referente ao processo 002114220.2019.8.26.0576, no qual figuram como Exequente Alberto Janoti e como Executado José Luiz Rodrigues da Silva.

São José do Rio Preto, 10 de maio de 2024.

Patrícia Postigo
Perita Judicial
Creci/SP 76.636
Conpej 02.00.1774
Cnai 25565



Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

PTAM JUDICIAL Nº 070/2024

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (ABNT/NBR 14.653-1)

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.



Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Pan-americana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.
2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

DA COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob número 76636 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 25565 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

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

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

A competência infralegal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

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

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.M - Valor Médio

V.V - Valor de Venda

PPP**Patrícia Postigo**

Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399

(017)99101-5160

patricia_postigo@creci.org.brpatty_postigo@hotmail.com

HISTÓRICO

Em 29 de novembro de 2023, a perita Patrícia Postigo, Creci nº 76636, matrícula nº 2.00.1774 do Conpej, Cnai nº 25565, foi nomeada pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, no processo 00211422020198260576, para a elaboração do PTAM(Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), do imóvel situado na Rua Cintia, nº 857, Bairro Vitória Régia em São José do Rio Preto/SP, CEP: 15075-040.

Em 10 de abril de 2024, a Perita acima designada esteve no local para a elaboração de um PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica); nº 070/2024, no local foi recebida pela Sra. Talita Martins dos Santos, a qual acompanhou a vistoria do imóvel.



Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel está localizado no meio da quadra da Rua Cintia, entre as Ruas João Marques Pimentel e Benedito Gomide.

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

Logradouro frontal: Rua Cintia

Referência Principal: Avenida de Maio, Avenida Major Léo Lerro

Tipo: Residência Unifamiliar

O imóvel está situado em região urbanizada próximo de galerias, mercados, escolas, igrejas, postos de gasolina e demais comércios, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes: Avenida de Maio, Avenida Major Léo Lerro, Rodovia Transbrasiliana.

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento: MÉDIO-BAIXO.

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal. Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho a foto aérea da região.

PPP

Patrícia Postigo

Perita Avaliadora de Imóveis

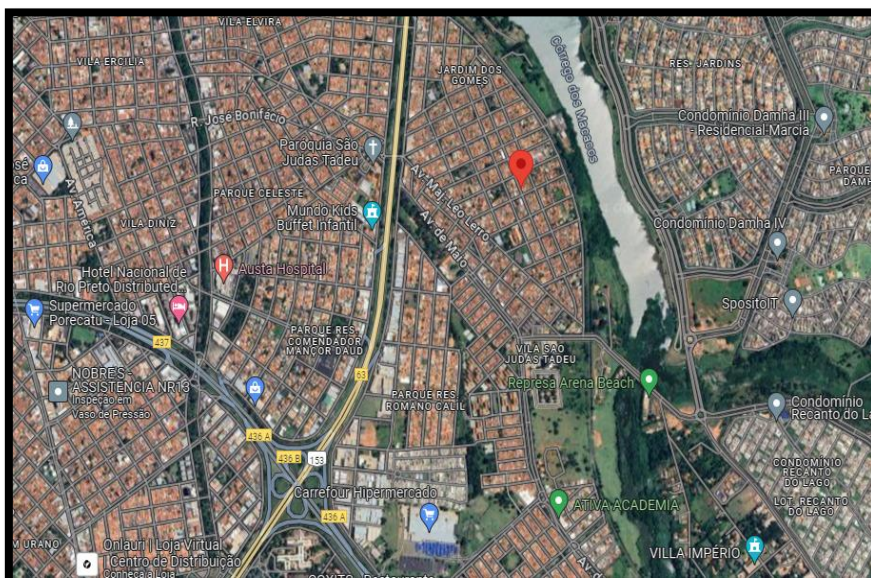
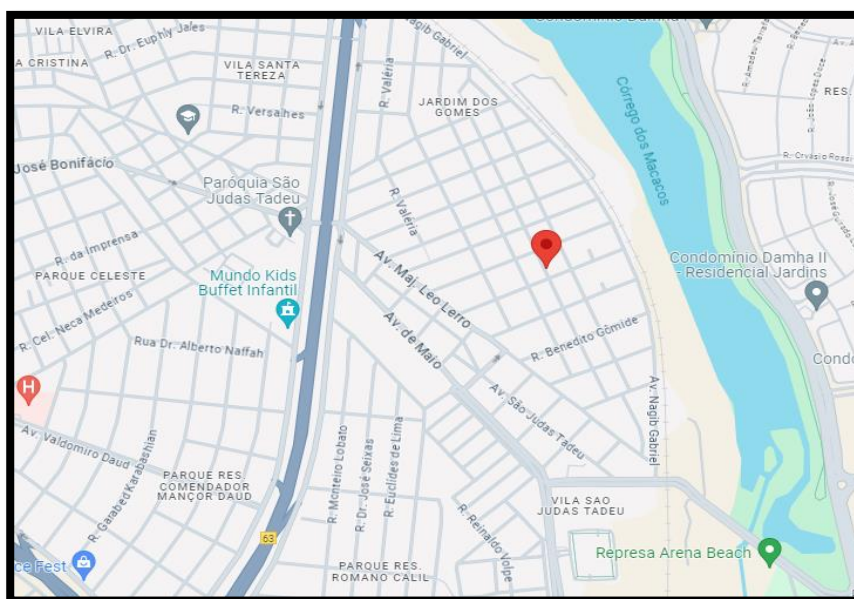
(017)99771-7399

(017)99101-5160

patricia_postigo@creci.org.br

patty_postigo@hotmail.com

Vista Aérea



PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel residencial com área de 123,54 m², sendo 80 m² de área construída, distribuídos nos ambientes abaixo especificados:

Frente do Imóvel: Garagem para 1 veículo, portão manual para entrada de veículos, muro.

Sala: Piso de cerâmica, porta de ferro com vidro, teto de madeira.

Copa: Piso de cerâmica.

Cozinha: Pia, piso cerâmica, telhado de zinco.

Área de serviço : Piso de cimento, tanque, porta de alumínio, janela de correr com vidro.

Quarto de Despejo: Telhado de zinco, piso cimento

Banheiro: Pia, sanitário, piso cerâmica, meia parede revestida por azulejo.

Dormitório 1: Piso cerâmica, forro de madeira, janela de correr, porta sanfonada de plástico.

Dormitório 2: Piso cerâmica, forro de madeira.

Nota Explicativa 1: O imóvel não possui armários embutidos, gabinetes, box.

Nota Explicativa 2: Todo o teto de madeira está avariado, as paredes possuem rachaduras de grau elevado, verificou-se vários pisos quebrados, assim como os azulejos do banheiro.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

FOTOS DO IMÓVEL

FRENTE



PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

SALA



COPA



PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2

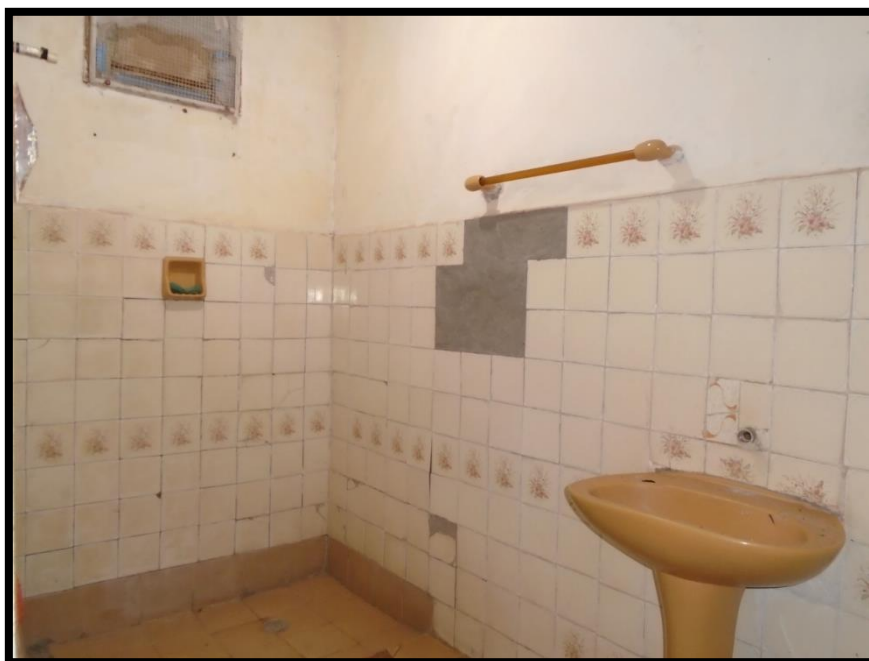


PPP

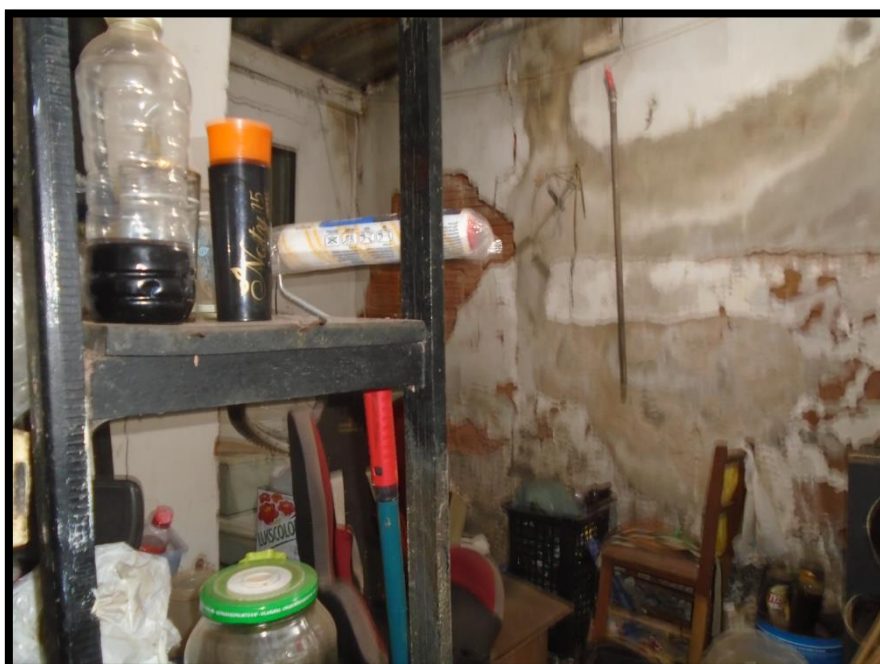
Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

BANHEIRO



DESPEJO



PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

ESCOLHA DA METODOLOGIA

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação, da disponibilidade de dados de mercado, será utilizado:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando ABNT/NBR 14653-1, 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.

Pesquisa de Mercado Imobiliário

A pesquisa de mercado imobiliário é a etapa mais importante na avaliação de imóveis. É através desta pesquisa de mercado que se faz a correta execução dos cálculos estatísticos, para se chegar ao valor de mercado do imóvel avaliando.

Para a determinação do valor de Mercado do imóvel em pauta, foi realizada uma intensa pesquisa dos imóveis à venda no Bairro Vitória Régia em São José do Rio Preto.

A pesquisa foi realizada através de visitas da própria perita de avaliações às propriedades negociadas.

Por ocasião das visitas, foram entrevistados os atuais proprietários dos imóveis negociados.

Procurou-se levantar e estimar o valor das benfeitorias de cada observação pesquisada existente na data da negociação, para dedução do valor global pago pelo imóvel.

As informações, quando possível, foram sempre testadas quanto a sua veracidade e interesses pessoais, informações estas, que, embora nem sempre utilizadas na composição do valor de mercado do imóvel avaliando, muito ajudaram a perita de avaliações a formar consenso quanto aos dados obtidos. Os elementos de pesquisa apresentados neste Laudo Técnico foram considerados coerentes e utilizados na avaliação.

PPP**Patrícia Postigo**

Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399

(017)99101-5160

patricia_postigo@creci.org.brpatty_postigo@hotmail.com

PESQUISAS DE MERCADO DE IMÓVEIS A VENDA NO BAIRRO VITÓRIA RÉGIA EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

R 1

Fonte de pesquisa: Imobiliária Fit Prime

Contato: 17- 32132295

Valor e metragem: R\$ 320.000,00 – 187 m²**R 2**

Fonte de pesquisa: Imobiliária Gurupi

Contato: 17-32147000

Valor e metragem: R\$ 250.000,00 – 225 m²**R 3**

Fonte de pesquisa: Imobiliária Capadócia

Contato: 17-32165566

Valor e metragem: R\$ 480.000,00 – 400 m²**R 4**

Fonte de pesquisa: Imobiliária Locabens

Contato: 17-40099000

Valor e metragem: R\$ 290.000,00 – 330 m²**R 5**

Fonte de pesquisa: Imobiliária Compacto

Contato: 17- 32347177

Valor e metragem: R\$ 265.000,00 – 145 m²**R 6**

Fonte de pesquisa: Imobiliária Redentora

Contato: 17- 2139-1000

Valor e metragem: R\$ 220.000,00 – 136 m²

PPP**Patrícia Postigo**

Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399

(017)99101-5160

patricia_postigo@creci.org.brpatty_postigo@hotmail.com

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ATRAVÉS DO TRATAMENTO DOS FATORES BENFEITORIAS, LOCALIZAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F Benf	F loc	F Com	F hom	R / m2
1	R\$ 320.000,00	187	R\$ 1.711,23	0,8	1,1	1,0	0,88	R\$ 1.505,88
2	R\$ 250.000,00	225	R\$ 1.111,11	0,9	1,2	1,2	1,296	R\$ 1.440,00
3	R\$ 480.000,00	400	R\$ 1.200,00	0,9	1,1	1,2	1,188	R\$ 1.425,60
4	R\$ 290.000,00	330	R\$ 878,79	0,9	1,5	1,2	1,62	R\$ 1.423,64
5	R\$ 265.000,00	145	R\$ 1.827,59	0,9	1,1	0,8	0,792	R\$ 1.447,45
6	R\$ 220.000,00	136	R\$ 1.617,65	0,9	1,1	0,9	0,891	R\$ 1.441,32
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
		Média	R\$ 1.391,06				Média	R\$ 1.447,32
	Área do imóvel:	80,00 m2					Média saneada	R\$ 1.447,32
	Valor do imóvel							
	R\$ 115.785,21							



Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Declaração de conformidade com o Código de Ética

A perita judicial atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela responsável técnica envolvida na elaboração.

A perita não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

A perita judicial não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação ao solicitante.

Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis e CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características das amostras obtidas, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluo a análise do mercado para o imóvel avaliando.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patricia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

ENCERRAMENTO

O presente PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), foi elaborado em conformidade com a Lei 6.530/78, Resolução Cofeci 1066/07 e Ato Normativo Cofeci 001/11, é composto por 24 páginas, todas de um lado só, assinadas digitalmente pela perita que subscreve esta última.

São José do Rio Preto, 10 de maio de 2024.



Patrícia Postigo

Perita em Avaliação Mercadológica de Imóveis
Creci/SP 76.636
Conpej 02.00.1774
Cnai 25565



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 120.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/05/2024 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	730 dias	1,099236
Percentual correspondente	730 dias	9,923557 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 131.908,27
Sub Total	(=)	R\$ 131.908,27
Valor total	(=)	R\$ 131.908,27

[Retornar](#) [Imprimir](#)