

Por determinação da excelentíssima senhora ANA BEATRIZ JORGE DE CARVALHO MAIA, Juíza de Direito da 3ª vara de família da comarca de Imperatriz MA, com referência ao **processo 0814160-28-2017.8.10.004** e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação um imóvel urbano no Município de Imperatriz, no Estado do Maranhão.

2. METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método comparativo Direto de Dados de Mercado de acordo com a NORMA ABNT 14.653.**

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliado de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderando os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da resolução COFECI nº 1.066/2007.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.

“Este método consiste em comparar o imóvel avaliando com outros semelhantes que estejam a venda ou que foram negociados. Obtendo-se os valores desse imóveis semelhantes, denominados de amostras ou paradigmas, poderemos chegar ao valor do imóvel que se esteja avaliando.

“O método comparativo é o mais utilizado, pelo fato de chegar a resultados mais verossímeis.”

(PIERRE FAGA;DOMINIQUE, 2014)

Segundo Moreira Filho (1993), o método comparativo de dados do mercado é o mais utilizado e mais recomendado na avaliação de imóveis, pois ele permite a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, frequentemente diferenciadas das flutuações e tendências de outros ramos da economia.



3. ZONA E LOGRADOURO

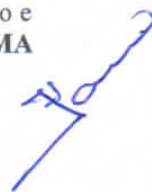
3.1- Situação e Localização

UM TERRENO URBANO, Matriculado sob o nº 75.009, Livro 02 Registro Geral, cartório do 6º Ofício, situado no município de Imperatriz-MA, com frente para a Rua Coronel Mário Andreazza, nº 204, parte dos lotes 03,04,05e12, da quadra 23,Loteamento Jardim Três Poderes, Bairro três Poderes, com área de 1.163,01m² (um mil, cento e sessenta e três metros e um centímetro quadrados) e perímetro de 176,34M (cento e setenta e seis metros e trinta e quatro centímetros). Descrição do terreno: Frente para a Rua coronel Mário Andreazza, medindo 23,06 metros (vinte e três metros e seis centímetros), indo em direção ao fundo 11,00M (onze metros), confrontando-se com Paulo Henrique Batista de Paiva, indo em direção a direita 25,00M (vinte e cinco metros), Lateral direita confrontando-se com a Rua Rio de Janeiro, medindo 10,00M (dez metros), indo em direção a esquerda 25,00M (vinte e cinco metros), indo em direção ao fundo 11,16M (onze metros e dezesseis centímetros), confrontando-se com José Ivan Soares, indo em direção a esquerda 1,50M (um metro e cinquenta centímetros), indo em direção ao fundo 7,95M (sete metros e noventa e cinco centímetros), Lateral esquerda mede 40,11 (quarenta metros e onze centímetros), confrontando-se com o imóvel da Rua Minas Gerais nº 1054 e com a Rua Coronel Mário Andreazza nº 202, Fundo Medindo 21,56 (vinte e um metros e cinquenta e seis centímetros), confrontando-se com a rua Senador Milet, nº469.

Situado na Quadra Formado pelas ruas: Coronel Mário Andreazza, Rio de Janeiro, Senador Milet e Rua Minas Gerais, distante 25,00 (vinte e cinco metros) da esquina com a Rua Rio de Janeiro.

No terreno encontra-se implantada uma casa de madeira modelo CASEMA com idade superior a 20 anos, com piso em cerâmica, esquadria mistas em madeira e vidro, um edificação em alvenaria composta de um quarto cozinha e área de serviço que esta sob o teto da estrutura de madeira mencionada, construída em alvenaria, piso cerâmico forro em gesso, e um galpão construído em estrutura metálica, coberto com telhas metálicas e construções de escritórios e depósito em alvenaria .

NOTA IMPORTANTE: VIDE Mapa abaixo onde pode se observar que os imóveis tomados como amostra para comparação e homogeneização de dados estão todos localizados na **MESMA** Micro região do IMÓVEL AVALIANDO.





3.2 - Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada e urbanizada a frente na lateral.
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão.
- Rede e facilidades telefônicas.
- Rede de fibra ótica para transmissão de dados (internet).
- Rede de água encanada.
- Rede de iluminação pública.

3.3 Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário no município a exemplo do restante do país esta estável apontando para uma manutenção da atual situação em médio prazo.




4. DESCRIÇÃO CARTORÁRIA DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrículas: 75.009, livro 2, Registro Geral – Cartório do 6º Ofício, Imperatriz- MA .

4.1 Imóvel

Constituído por terreno, com nível acima do gleide da Rua a sua frente.

Área do terreno: 1.163,01 m²

Forma: Irregular.

Vide caracterização e confrontações tópico 3.1 deste parecer.



4.2 Fotos.

Foto 1 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204. Três Poderes.
5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



Foto 2 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204. Três Poderes.
5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



Página 5 de 17

Foto



Assinado eletronicamente por: CARLOS AUGUSTO MENDES LIMA - 17/04/2023 11:25:49
<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23041711254976000000084066598>
Número do documento: 23041711254976000000084066598

Num. 90116289 - Pág. 5



Número do documento: 23080814194494600000091945428
<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080814194494600000091945428>
Assinado eletronicamente por: FABIO IBIAPINO DA SILVA - 08/08/2023 14:19:45

Num. 98679190 - Pág. 6

Foto 3 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204. Três Poderes.
5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



Foto 4 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204. Três Poderes.
5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



70



Foto 5 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204. Três Poderes.
5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



Foto 6 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204. Três Poderes.
5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



Handwritten signature in blue ink.



Foto 7 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204. Três Poderes.
5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



Foto 8 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204. Três Poderes.
5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



Handwritten signature in blue ink.



Foto 9 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204 – **PARTE QUE DÁ ACESSO À RUA RIO DE JANEIRO**. Três Poderes. 5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



Foto 10 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204 – **PARTE QUE DÁ ACESSO À RUA RIO DE JANEIRO**. Três Poderes. 5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



7/



Foto 11 - Imóvel COMPARANDO 1- Rua Mário Andreazza, 190 (A 100 metros do imóvel avaliando, sentido Oeste).

5°30'58.38"S - 47°28'43.67°O



Foto 12 - Imóvel COMPARANDO 2- Rua Bahia, 1437, (A 200 metros do imóvel avaliando, sentido Oeste).

5°31'0.71"S - 47°28'45.73°O



Foto 13 - Imóvel COMPARANDO 3 - Rua Itamar Guará, esquina com Rua Guanabara.
Na microrregião do imóvel Avaliando.

5°30'48.27°S - 47°28'40.73°O



Foto 14 - Imóvel COMPARANDO 4 - Rua Itamar Guará, esquina com Rua Goiás. Na
microrregião do imóvel Avaliando.

5°30'42.56°S - 47°28'36.23°O



70



Foto 15 - Imóvel COMPARANDO 5 - Rua Senador Milet, esquina com Rua Minas Gerais. Na microrregião do imóvel Avaliando.

5°31'0.28"S - 47°28'40.23"O



Foto 16 - Imóvel COMPARANDO 6 - Rua Senador Dom Cezário, esquina com Rua Guanabara. Na microrregião do imóvel Avaliando.

5°31'49.26"S - 47°28'41.31"O



Foto 17 - Imóvel COMPARANDO 7 - Rua Rio de Janeiro, esquina com Rua Aroldo Veloso, Praça dos Três Poderes. Na microrregião do imóvel Avaliando.

5°31'52.92°S - 47°28'41.26°O



Foto 18 - Imóvel COMPARANDO 8 - Rua Rio de Janeiro, esquina com Rua Aroldo Veloso, Praça dos Três Poderes. Na microrregião do imóvel Avaliando.

5°30'49.84°S - 47°28'46.75°O



4. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliado, encontramos os seguintes elementos de amostras:

	Descrição	Área	Valor total
1	Imóvel, Mario Andreazza, 190, <u>Imóvel localizado na mesma rua do imóvel avaliando a 100 metros no sentido Oeste,</u> * fonte informações: Proprietário, Fone: (99) 98118-3298..	1.030,00 m²	Amostra descartada. Durante o processo. Embora tenha sido vendida recentemente foi tratada somente como terreno e o intervalo de preço por metro quadrado ficou fora do intervalo de tolerância previsto nas normas técnicas.
2	Imóvel, Rua Bahia, 1437 Três Poderes, <u>Imóvel localizado na região do imóvel avaliando,</u> * fonte informações: Senhora Irani Fone: (99) 99138-0234 .	1.050,00m²	Amostra descartada. Durante o processo o proprietário senhor Alberto desistiu do processo de venda.
3	Imóvel, Rua Itamar Guará, esquina com Rua Guanabara, Três Poderes, <u>Imóvel localizado na região do imóvel avaliando,</u> * fonte informações: Imobiliária AMRB Fone: (99) 3535-2000 .	1.300,00m²	Ofertado por: R\$ 2.800.000,00
4	Imóvel, Rua Goiás, esquina com Rua Itamar Guará, Três Poderes, <u>Imóvel localizado na região do imóvel avaliando,</u> * fonte informações: Proprietário Senhor João Luis Noronha, Fone: (35) 99800-4942 .	481,25m²	Ofertado por: R\$ 1.100.000,00
5	Imóvel, Rua Senador Milet, esquina com Rua Minas Gerais, Três Poderes, <u>Imóvel localizado na região do imóvel avaliando,</u> * fonte informações: Imobiliária corretor rodrigo Freire Fone: (99) 9812754-63 .	1.450,00m²	Ofertado por R\$ 3.045,00
6	Imóvel, Rua Dom Cesário, esquina com Rua Guanabara, Três Poderes, <u>Imóvel localizado na região do imóvel avaliando,</u> * fonte informações: Imobiliária JAO Fone: (99) 98173-2242 .	1.424,50m²	Ofertado por R\$ 2.750.000,00
7	Imóvel, Rua Rio de Janeiro, nº 13, Três Poderes, <u>Imóvel localizado na região do imóvel avaliando,</u> * fonte informações: Proprietário Fone: (99) 999777'1217.	1.634,00m²	Ofertado por R\$ 4.085.000,00
8	Imóvel, Rua Itamar Guará, 1778., <u>Imóvel localizado na região do imóvel avaliando,</u> * fonte informações: Proprietário, Fone: (99) 98118-3298..	406,00 m²	Ofertado por R\$ 700.000,00



Assim, os valores unitários da amostra são:

1		AMOSTRA DESCARTADA
2		AMOSTRA DESCARTADA
3	R\$ 2.800.000,00/	1.300,00 m² = R\$ 2.150,00 /m²
4	R\$ 1.100.000,00/	481,25 m² = R\$ 2.285,00 /m²
5	R\$ 3.045.000,00/	1.450,00 m² = R\$ 2.100,00 /m²
6	R\$ 2.750.000,00/	1.424,50 m² = R\$ 1.930,00 /m²
7	R\$ 4.085.000,00/	1.634,00 m² = R\$ 2.500,00 /m²
8	R\$ 700.000,00/	406,00 m² = R\$ 1.725,00 /m²

Para os imóveis dos elementos de amostras consideraremos apenas o fator valor e por ser ofertado à venda a vista consideraremos um deságio de 15% para seu valor de mercado (negociações à vista) e na sequência promoveremos a homogeneização.

Homogeneização em relação à fonte das amostras, temos:

	Amostras Homogeneizadas
1	AMOSTRA DESCARTADA
2	AMOSTRA DESCARTADA
3	R\$ 2.150,00 m² x 0,85= R\$ 1.830,00 m²
4	R\$ 2.285,00 m² x 0,85= R\$ 1.940,00 m²
5	R\$ 2.100,00 m² x 0,85= R\$ 1.785,00 m²
6	R\$ 1.930,00 m² x 0,85= R\$ 1.640,00 m²
7	R\$ 2.500,00 m² x 0,85= R\$ 2.125,00 m²
8	R\$ 1.725,00 m² x 0,85= R\$ 1.470,00 m²

Média dos Valores Homogeneizados = R\$ 1.800,00 m².

CÁLCULO:

$$\frac{R\$ 1.830,00/m^2 + R\$ 1.940,00/m^2 + R\$ 1.785,00 + R\$ 1.640,00 + R\$ 2.125,00}{5} = R\$ 1.800,00.$$





DO IMÓVEL AVALIANDO:

Teremos então para média dos valores unitários homogeneizados **R\$ 1.800,00 m²** (um mil, E OITOCENTOS reais o metro quadrado).

Assim, para o imóvel avaliando:

Valor do Imóvel Avaliando = Área: 1.163,01 m² x R\$ 1.800,00 teríamos um valor de R\$ 2.090.000,00 (dois milhões e noventa mil reais).

Valor do imóvel avaliando após homogeneização:

Em concordância com os ditames da norma ABNT. NBR 14653 – 1, sobre o valor médio apurado aplicaremos um intervalo de confiança.

Adotaremos para tanto um percentual de 5% (cinco por cento), assim o valor de avaliação do imóvel avaliado já considerada todas as etapas de homogeneização passa a ser o seguinte:

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 2.090.000,00 (dois milhões e noventa mil reais).

Limite Inferior = R\$ 1.985.000,00(um milhão novecentos e oitenta e cinco mil reais).

Limite Superior = R\$ 2.195.000,00 (dois milhões cento e noventa e cinco mil reais).

Este é o Parecer.

Imperatriz, 17 de Abril 2023.

Jairo de Oliveira Pinto Junior.
Corretor de imóveis- CRECI- nº 4020 – MA. CNAI-COFECI 24,255.



SELO COFECI 042771.



19. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Autoria deste Material Jairo de Oliveira Pinto Junior, Graduando em Negócios Imobiliários CEUMA-MA, corretor de imóveis CRECI 4020-MA, Especialista em Avaliações de Imóveis pelo Conselho Regional de corretores de Imóveis - MA, Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 24552 CNAI/COFECI.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT), NBR 14.653-1: **Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, Rio de Janeiro: 2001.**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT), NBR 14.653-2: **Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, Rio de Janeiro: 2004.**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT), NBR 14.653-3: **Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Rurais, Rio de Janeiro: 2004.**

FIKER, José. Manual de Avaliações e perícias em Imóveis Urbanos. Editora PINI, 4ª edição, 2016.

Vistorias na construção civil: conceitos e métodos/ Eduardo M. Burin...[et al.] . - - São Paulo : PINI , 2009.

PINHO SÁ, Edmilson, Curso de PERITO JUDICIAL, Avaliador Imobiliário, Cuiabá-MT – 2016, CETEPS

GOOGLE EARTH, Aplicativo de visualização de imagens de satélite. Disponível em <http://earth.google.com/>

CONSELHO FEDERAL de corretores de imóveis COFECI0. **Resolução nº 1.066/2007. Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.**

<http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislação/2007/resolucao1066_2007.doc>



PODER JUDICIÁRIO

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

PRINCIPAL ATUALIZADO: R\$ 2.093.387 , 95

JUROS: R\$ 0 , 00

MULTA: R\$ 0 , 00

ADVOGADO: R\$ 0 , 00

TOTAL: R\$ 2.093.387 , 95

Aviso: **Calculo realizado com sucesso.**

Tribunal de Justiça do Maranhão

Praça D. Pedro II, s/n - Centro
São Luís - Maranhão - CEP:65.010-905
NPJ nº 05.288.790/0001-76
(98) 2055-2220

©2018 Todos os direitos reservados.

Procuradoria Geral da Justiça

Rua Engenheiro Couto Fernandes, s/nº - Centro
São Luís - Maranhão CEP: 65.010-100
Tel.: (98) 2055-2300 Fórum: (98) 2055-2600

Escola da Magistratura

Rua Búzios, s/n - Calhau
São Luís - Maranhão - CEP 65071-415
Tel.: (98) 2055-2800/2801

Horário de Expediente:

Segunda a sexta - 8h às 18h
Atendimento ao Público:
Segunda a Sexta - 8h às 18h.

[Entre em contato através do Fale Conosco](#)

PODER JUDICIÁRIO

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

PRINCIPAL ATUALIZADO: R\$ 2.148.286 , 50

JUROS: R\$ 0 , 00

MULTA: R\$ 0 , 00

ADVOGADO: R\$ 0 , 00

TOTAL: R\$ 2.148.286 , 50

Aviso: **Calculo realizado com sucesso.**

Tribunal de Justiça do Maranhão

Rua D. Pedro II, s/n - Centro
São Luís - Maranhão -
CEP:65.010-905
NPJ nº 05.288.790/0001-76
(98) 2055-2220
©2018 Todos os direitos reservados.

Corregedoria Geral da Justiça

Rua Engenheiro Couto
Fernandes, s/nº - Centro
São Luís - Maranhão CEP:
65.010-100
Tel.: (98) 2055-2320 / (98)
2055-2319
Fórum: (98) 2055-2600

Corregedoria Geral do Foro Extrajudicial

Rua Cumã, nº 300, 1º andar,
Edifício Manhattan Center III,
Jardim Renascença 2
São Luís - Maranhão CEP
65.075-700

Escola da Magistratura

Rua Búzios, s/n - Calhau
São Luís - Maranhão - CEP
65071-415
Tel.: (98) 2055-2800/2801

Horário de Expediente:

Segunda a
sexta - 8h
às 18h

Atendimento ao Público:

Segunda a
Sexta - 8h
às 18h.

[Entre em contato através do Fale Conosco](#)