



**PARECER TÉCNICO DE  
AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA PARA FINS  
DE  
ALIENAÇÃO DO IMÓVEL EM  
HASTA PÚBLICA**

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Este Parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## **I - IDENTIFICAÇÃO DOS SOLICITANTES**

Adriano Martins de Souza, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF sob o n.º 262.167.268-03, portador da cédula de identidade RG 29.975.658 SSP/SP e sua esposa Vera Lucia Munhoz Luna de Souza, brasileira, casada, comerciante, inscrita no CPF sob o n.º 283.240.148-10, portadora da cédula de identidade RG 29.893.537 SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Benjamim Moloisi, n.º 414, Parque Itajaí II, município de Campinas/SP, CEP: 13.058-020.

## **II - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO**

A finalidade do presente PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de sua alienação em Hasta Pública.

## **III - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliado é de propriedade da empresa GSP URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA LTDA., está localizado na Rua Reino Unido, s/n, quadra "I" do loteamento fechado Jardim Golden Park Residence, município de Hortolândia/SP, conforme comprova cópia da matrícula de fls. 364/369 dos autos, cujo trecho colaciono a seguir:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	<b><u>Registro de Imóveis</u></b> <b><u>de Sumaré - SP</u></b>
matricula <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; width: 100px;">113.778</div>	ficha <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; width: 100px;">01</div>
<p><b>IMÓVEL:</b> Lote de terreno sob nº “37”, da quadra “I” do loteamento denominado <b>JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE</b>, situado no Município de Hortolândia, nesta Comarca de Sumaré/SP, medindo: 10,00 metros de frente para a rua 03; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 09; por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 38 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 36, com área de 250,00 metros quadrados.</p> <p><b>PROPRIETÁRIAS:</b> GSP URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA LTDA, com sede na Rua Cardoso Ribeiro, nº 290, fundos, Centro, em Ourinhos/SP, inscrita no CNPJ nº 51.500.080/0001-85. <b>TÍTULO AQUISITIVO:</b> R.08 de 17.10.2006 da matrícula 95.906 e loteamento registrado sob nº 12 em 11.09.2008 na mesma matrícula desta Serventia. Sumaré, 12 de março de 2009. A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).-          *_*_*_*       </p>	

#### IV - INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se a **Avaliação Direta de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, para determinação do valor de venda do lote de terreno, irei valora-lo de acordo com sua localização e seu entorno, sempre tomando como base a realidade mercadológica do local e do momento.

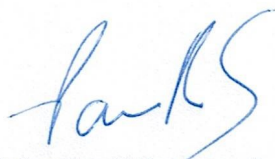
Número	Referência	Valor de Mercado
1	Imovelweb	R\$ 290.000,00
2	Eldorado Imóveis	R\$ 280.000,00
3	Altomani Imóveis	R\$ 285.000,00
<b>Valor Médio de Mercado</b>		<b>R\$ 285.000,00</b>

Conforme apurado em pesquisa de mercado, identifiquei que hoje há uma baixa oferta e uma elevada demanda por lotes de terreno localizado em loteamento/condomínio fechado, fato que de acordo com a lei da Oferta e Procura contribui para uma oscilação dos preços e torna a sua venda rápida.

## V – CONCLUSÃO

Com base em pesquisa e imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando a **Avaliação Direta de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, foram cumpridos todos os quesitos estabelecidos na NBR 14.653/2 da ABNT, conclui-se que, o valor de venda para o imóvel em questão é de **R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)**. Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 270.750,00 (duzentos e setenta mil setecentos e cinquenta reais) e o máximo de R\$ 299.250,00 (duzentos e noventa e nove mil duzentos e cinquenta reais).

Hortolândia, 23 de fevereiro de 2023.



**Paulo Sérgio Ribeiro da Silva**  
CRECI/SP 197356



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**AVALIAÇÃO DE LOTE DE TERRENO URBANO**

**IMÓVEL LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**

**GOLDEN PARK RESIDENCE**

**HORTOLÂNDIA/SP**

**Carlos Eduardo de Oliveira**

**Corretor de Imóveis**

**CRECISP 151.391**

### 1. Identificação dos Solicitantes

A pedido do Sr. Adriano Martins de Souza, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF sob o n.º 262.167.268-03, portador da cédula de identidade RG 29.975.658 SSP/SP e sua esposa a Sra. Vera Lucia Munhoz Luna de Souza, brasileira, casada, comerciante, inscrita no CPF sob o n.º 283.240.148-10, portadora da cédula de identidade RG 29.893.537 SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Benjamim Moloisi, n.º 414, Parque Itajaí II, município de Campinas/SP, CEP: 13.058-020.

### 2. Finalidade

A finalidade deste parecer é apurar o atual valor de mercado do imóvel avaliado, o qual será levado a leilão judicial.

### 3. Identificação e Caracterização do Imóvel

Lote de terreno sob o nº "37", da quadra "I", do loteamento denominado **Jardim Golden Park Residence**, situado no município de Hortolândia, nesta comarca de Sumaré/SP, medindo 10,00 metros de frente para rua 03; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 09, por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 38 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 36, com área de **250,00** metros quadrados.



#### 4. Avaliação Presencial do Imóvel

O lote de terreno n.º 37, possui uma área de 250,00 metros quadrados, topografia plana e está localizado na quadra "I" e fica localizado na parte baixa do condomínio (próximo à área de lazer)..

#### 5. Elementos Comparativos

- **Elemento 1**

Lote de terreno Condomínio Golden Park Hortolândia, com 250 metros quadrados.

Valor: R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais).

Imobiliária KASA Imóveis.

- **Elemento 2**

Lote de terreno Condomínio Golden Park Hortolândia, com 250 metros quadrados.

Valor: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

Atualí Imóveis.

- **Elemento 3**

Lote de terreno Condomínio Golden Park - Hortolândia, com 250 metros quadrados.

Valor: R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais).

Viva Real.

#### 6. Apuração do valor médio de mercado

AMOSTRA	VALOR DO IMÓVEL
1ª	R\$ 305.000,00
2ª	R\$ 280.000,00
3ª	R\$ 285.000,00

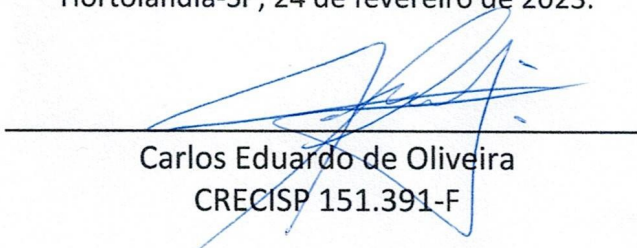
<b>VALOR MÉDIO:</b>	<b>R\$ 290.000,00</b>
---------------------	-----------------------

\* Valor médio foi apurado por meio da soma e divisão dos valores das amostras coletadas.

## 7. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de valores de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia – EM ESPECIAL A BAIXÍSSIMA OFERTA DE LOTES DE TERRENOS NO LOTEAMENTO – conclui-se que o valor médio de mercado do lote de terreno objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

Hortolândia-SP, 24 de fevereiro de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Eduardo de Oliveira  
CRECISP 151.391-F



# SANTA CLARA IMÓVEIS LTDA.

Rua Adamastor Pirschner, 203, Jd. Sta. Clara do Lago, Hortolândia-SP.

Fones (19) 98836.1431/(19) 99277.1465/ Telefax (19) 3887.1160

e-mail: [santaclaraimoveis@yahoo.com.br](mailto:santaclaraimoveis@yahoo.com.br)

## Termo de Avaliação de Imóvel

Atendendo à solicitação verbal da pessoa interessada, o(a/s) Senhor(a/s) ADRIANO MARTINS DE SOUZA, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF sob o n.º 262.167.268-03, portador da cédula de identidade RG 29.975.658 SSP/SP e sua esposa VERA LUCIA MUNHOZ LUNA DE SOUZA, brasileira, casada, comerciante, inscrita no CPF sob o n.º 283.240.148-10, portadora da cédula de identidade RG 29.893.537 SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Benjamim Moloisi, n.º 414, Parque Itajaí II, município de Campinas/SP, CEP: 13.058-020.

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote: **"37"** (trinta e sete) – Quadra: **"I"**

Loteamento: **"JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE"** – cidade:  
**Hortolândia/SP**

\* Inscrição Cadastral junto a Prefeitura Municipal de Hortolândia:  
**01.14.030.0472.001**

\* Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré – SP., matrícula n.º: **113.778**  
(Certidão de matrícula do imóvel original em anexo)

\* Localização: **RUA REINO UNIDO, S/Nº – LOTEAMENTO FECHADO  
GOLDEN PARK – HORTOLÂNDIA/SP.**

### Área do Terreno

O lote de terreno sob o n.º "37", da quadra "I", do loteamento denominado Jardim Golden Park Residence, situado no Município de Hortolândia, nesta Comarca de Sumaré/SP, mede 10,00 metros de frente para rua 03; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 9; por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 38 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 36, com área de **250,00 metros quadrados**.

**Valor do Terreno**

Valor da área do lote de terreno de 250m<sup>2</sup>: **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).**

Sobre o valor da avaliação do imóvel supramencionado, a **SANTA CLARA IMÓVEIS LTDA.**, considerou a sua excelente infraestrutura, localização privilegiada, a oferta de imóveis com as mesmas características e os atuais preços praticados para venda de imóveis dessas características no local.

Assino o presente termo de avaliação, para que produza os efeitos legais e cujo prazo de validade é de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua emissão.

Hortolândia-SP, 24 de fevereiro de 2023.

Santa Clara Imóveis Ltda. CRECI: 17.766-J  
Juliana dos Santos Farias Gomes - CRECI: 54.991-F  
(corretora responsável)