

Número: **0814160-28.2017.8.10.0040**

Classe: **INVENTÁRIO**

Órgão julgador: **3ª Vara de Família de Imperatriz**

Última distribuição : **28/11/2017**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Inventário e Partilha, Imputação do Pagamento**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
JOAO BATISTA DE PAIVA (REQUERENTE)		RAIMUNDO FONSECA SANTOS (ADVOGADO)	
JOAO BATISTA DE PAIVA JUNIOR (REQUERENTE)		RAIMUNDO FONSECA SANTOS (ADVOGADO) ANTONIO CAVALCANTE VIEIRA (ADVOGADO)	
PATRICIA PAULA PAIVA (INVENTARIADO)		FABIO IBIAPINO DA SILVA (ADVOGADO)	
PAULO HENRIQUE BATISTA DE PAIVA (INVENTARIADO)		FABIO IBIAPINO DA SILVA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
90116289	17/04/2023 11:25	PARECER	Certidão



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.

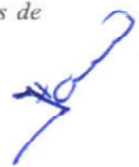
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.

"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

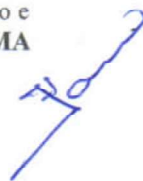
3.1- Situação e Localização

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



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

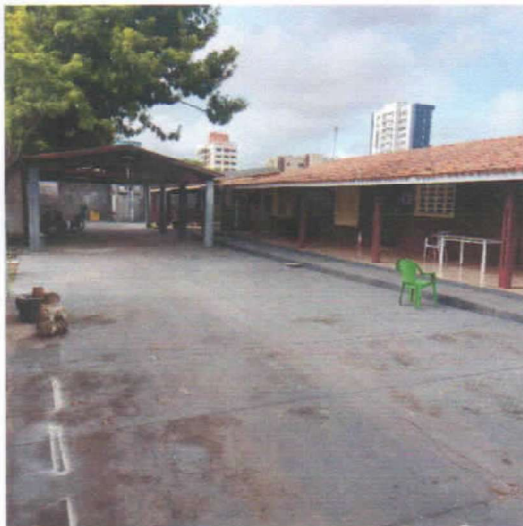


Foto 4 - Imóvel Avaliando - Rua Dom Mario Andreazza, 204. Três Poderes.
5°30'56.37° - 47°28'40.02°O



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



70



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



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 m ²	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 .	1.050,00m ²	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 .	1.300,00m ²	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 .	481,25m ²	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 .	1.450,00m ²	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 .	1.424,50m ²	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) 99977'1217.	1.634,00m ²	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 m ²	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.

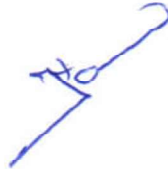
Homogeneização em relação à fonte das amostras, temos:

	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:

$$\frac{R\$ 1.830,00/m^2 + R\$ 1.940,00/m^2 + R\$ 1.785,00 + R\$ 1.640,00 / + R\$ 2.125,00}{6} = R\$ 1.800,00$$




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).

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

Límite 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 COFECIO. **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>

