

140
8

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) JUIZ (A) FEDERAL DA EGRÉCIA
PRIMEIRA VARA FEDERAL EM LIMEIRA, ESTADO DE SÃO PAULO

Autos nº 00026077420144036143

Secretaria da 1ª. Vara Federal

JFSP-FORUM PIRACICABA-SPI
** 27/04/2016 13:02 h
Prot. 2016.61090010946-1



0002607-74.2014.403.6143
[ESTADO] [LIMEIRA]
Juntada-JFSP
RF: 1661 Rubrica:

JOSÉ VLADEMIR ANTUNES, brasileiro, casado, residente e domiciliado em Piracicaba-SP, na Av. Dos Marins, 400, Bloco 33 Apto 21 - Cep. 13.403-151, portador do CPF(MF) nº. 053.525.488-13 e cédula identidade RG nº. 17.192.081-8 - expedido em 10/04/2010-SSP/SP., corretor de imóveis CRECI nº 102399-F e perito avaliador CNAI nº 8279, respeitosamente torna perante honrosa presença de Vossa Excelência nos Autos nr. 00026077420144036143, apresentar o PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA e ANEXOS.

- I - MATRICULA DO IMÓVEL ATUALIZADA
- II - ATUALIZAÇÃO DE DADOS DA PREFEITURA
- III - CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUIDA
- IV - VALOR VENAL DO IMÓVEL
- V - DÉBITO IPTU

Do imóvel localizado à Rua Joaquim dos Santos Barbosa (antiga Rua 10), nº 68, Quadra 09, Lote 07, Bairro Jardim das Nações I, em Araras - São Paulo, e melhor descrito no Registro R-2, Matrícula nº 30.681, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexo de Araras - SP nos seguintes termos:

Termos em que,
P. E. Deferimento

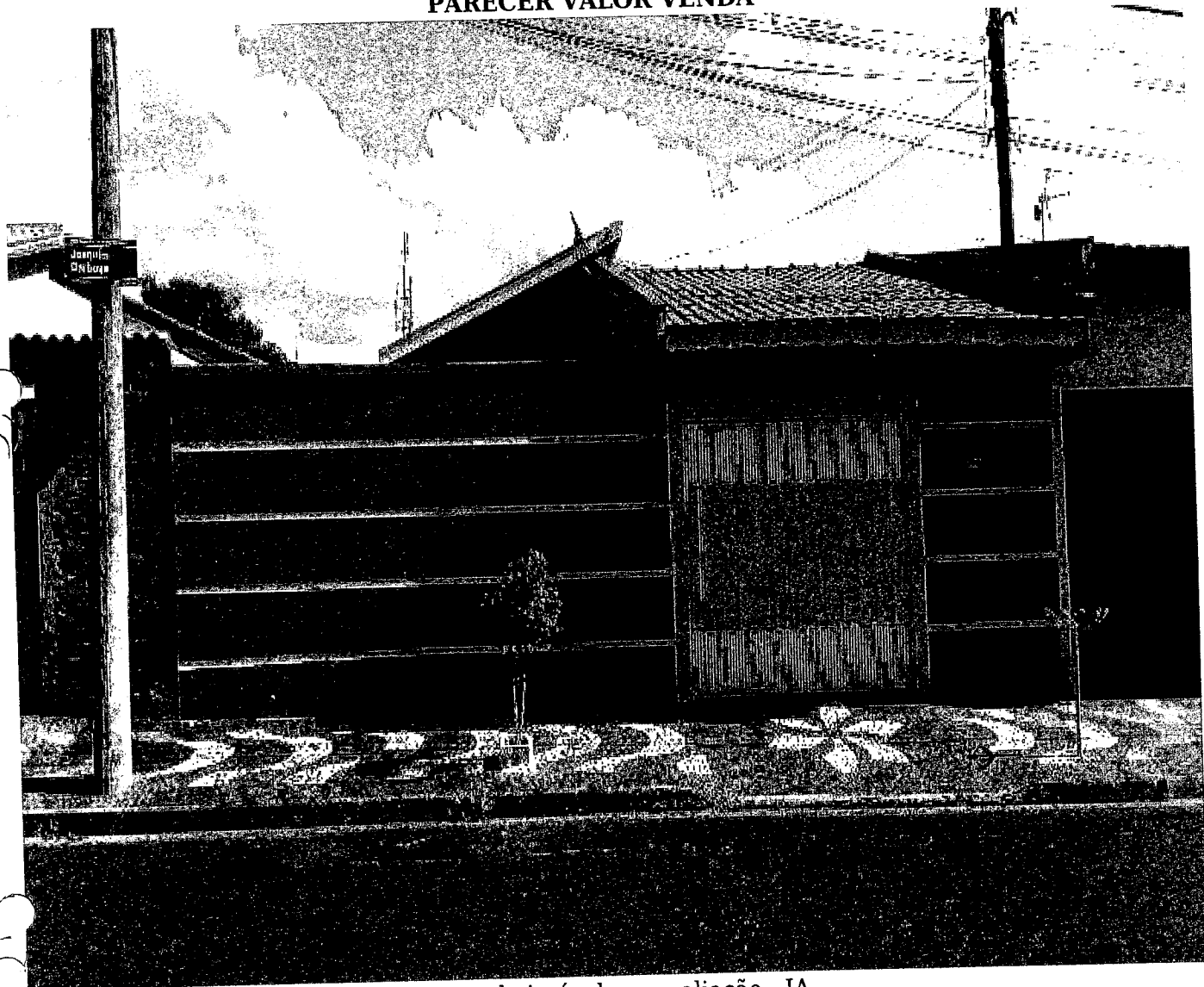
Piracicaba, 26 de Abril de 2016

JOSÉ VLADEMIR ANTUNES
CPF. 053.525.488-13

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

141
8

SOLICITANTE
M.M. SR. JUIZ MARCELO JUCA LISBOA DA 1ª VARA JUSTIÇA FEDERAL DE LIMEIRA -
PROCESSO Nº 0002607-74.2014.403.6143
PARECER VALOR VENDA



Vista do imóvel em avaliação - IA
RUA JOAQUIM DOS SANTOS BARBOSA, 68 , JARDIM DAS NAÇÕES I - ARARAS - SP

Parecer Técnico: de valor mercadológico

piracicaba, 27 de Abril de 2016

JOSE VLADEMIR ANTUNES
CRECI-SP 102399 - CNAI 8279

1. DA COMPETÊNCIA

1.1 - Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei.

1.2 - Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e venda de imóveis, podendo ainda, OPINAR quanto à comercialização imobiliária.

1.3 - 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.

1.4 - Esta parte da NBR 14653 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, e somente será utilizável em conjunto.

2. INDICE

1. Da competência e Partes da NBR 14653
2. Índice e Abreviaturas
3. Preliminares
4. Vistoria e Descrição do Imóvel
5. Características da região e melhorias públicas
6. Mapa de localização
7. Lei de Zoneamento
8. Confrontações e dados cadastrais - IPTU
9. Fonte de Pesquisa
10. Metodologia - Homogeneização dos dados coletados
11. Cálculo do IA
12. Fator de depreciação
13. Gráfico demonstrativo
14. Logotipo e dados da Imobiliária
15. Currículo do Avaliador

2.1 - ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação
CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
Art. - Artigo
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR - Normas Brasileiras
M² - Metro Quadrado
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano
R(N) - Referenciais
V.L / V - Valor da Locação/ Venda
A.T.C - Área Total Construída
C.M² - Custo por Metro Quadrado
V.G.L / V - Valor Global da Locação/Venda
V.M - Valor Médio
MG - Média Geral
I.A.C - Idade Aparente da Construção
F.D - fator de Depreciação
R.F.D - Resultado do fator de Depreciação
VMM²R - Valor Médio do m² da Região

3. PRELIMINARES

3.1 - Por solicitação de M.M. SR. JUIZ MARCELO JUCA LISBOA DA 1ª VARA JUSTIÇA FEDERAL DE LIMEIRA - PROCESSO Nº 0002607-74.2014.403.6143 constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" do imóvel localizado na RUA JOAQUIM DOS SANTOS BARBOSA, 68, JARDIM DAS NAÇÕES I, ARARAS - SP/SP.

3.2 - O imóvel acima mencionado encontra-se registrado sob o número de matrícula 30681 perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexo de Arar. Consta como proprietário ANTONIO ELIAS e MARIA ROSÁRIA MONTAGNOLI ELIAS.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 14/04/2016. Trata-se de um prédio residencial, com área total de 159,20 m², nascente, de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. A edificação na qual o imóvel avaliando está localizado é constituída de 6 pavimentos, garagem para 1 carro 1 sala de estar, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 banheiro auxiliar, 3 quartos 1 varanda no quintal coberta. A taxa de IPTU é de R\$ 599,95 anual. A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação. Atualmente o imóvel encontra-se ocupado. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

Possui valor venal de R\$ 159.987,86 reais.

O valor de referência é de R\$ 1.004,95 reais em 12/04/2016.

146
B

7. LEI DE ZONEAMENTO

7.1 - Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de ARARAS - SP, o imóvel está enquadrado nas seguintes posições:

SETOR	QUADRA	LOTE	ZONA DE USO
2	9	7	

7.2 - Através da visualização do mapa "acima", pode-se identificar o posicionamento do imóvel perante a Lei de Zoneamento e demais logradouros públicos.

8. CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

8.1 - O terreno situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no loteamento denominado Jardim das Nações I, com frente para a Rua 10, na quadra completada pelos prolongamentos das Avenidas Gofredo Teixeira da Silva Teles e Olindo Rússulo, com área total de 263,00 metros quadrados, medindo, integralmente, na frente e nos fundos, dez metros (10,00) e dos lados, vinte e seis metros e trinta centímetros (26,30), confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 08, do lado esquerdo com o lote nº 06 e nos fundos com os lotes nº s 14 e 15, todos da mesma quadra

Lançamento IPTU sob o número de contribuinte n.º 44391

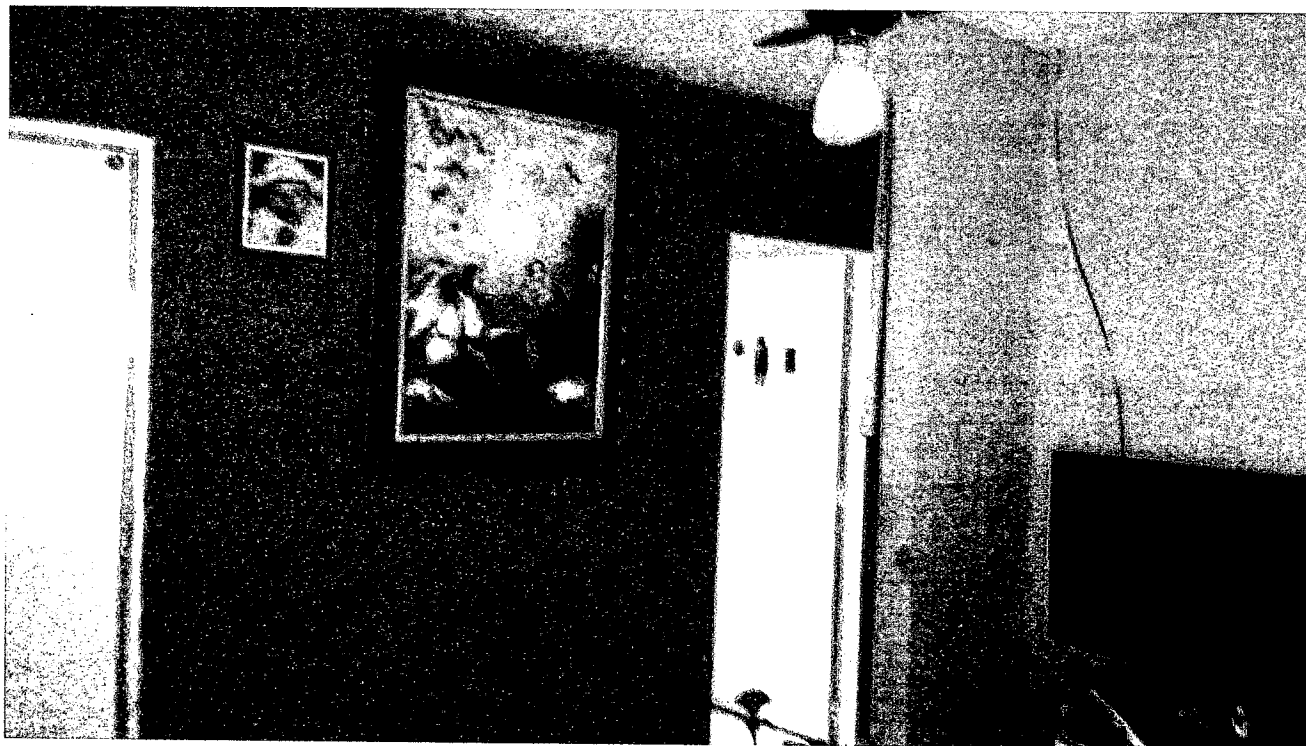
Foto 1



Cozinha

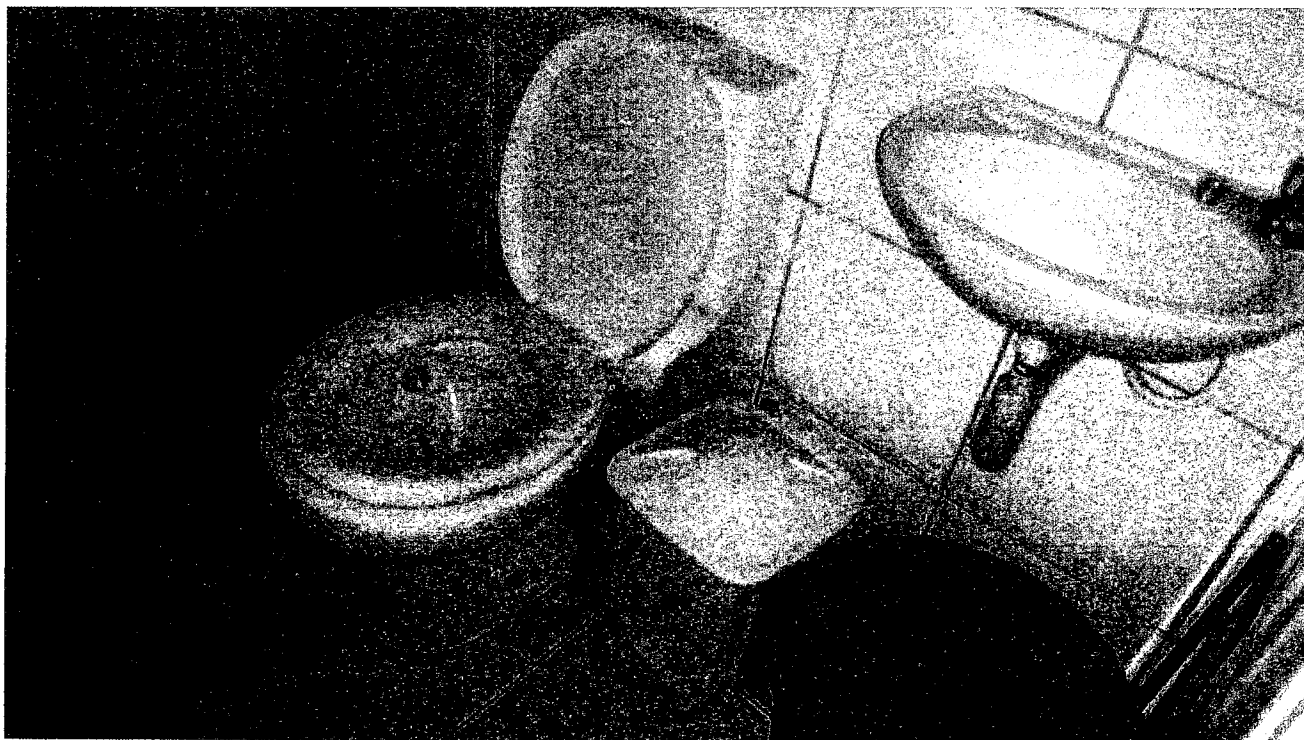
149
B

Foto 2



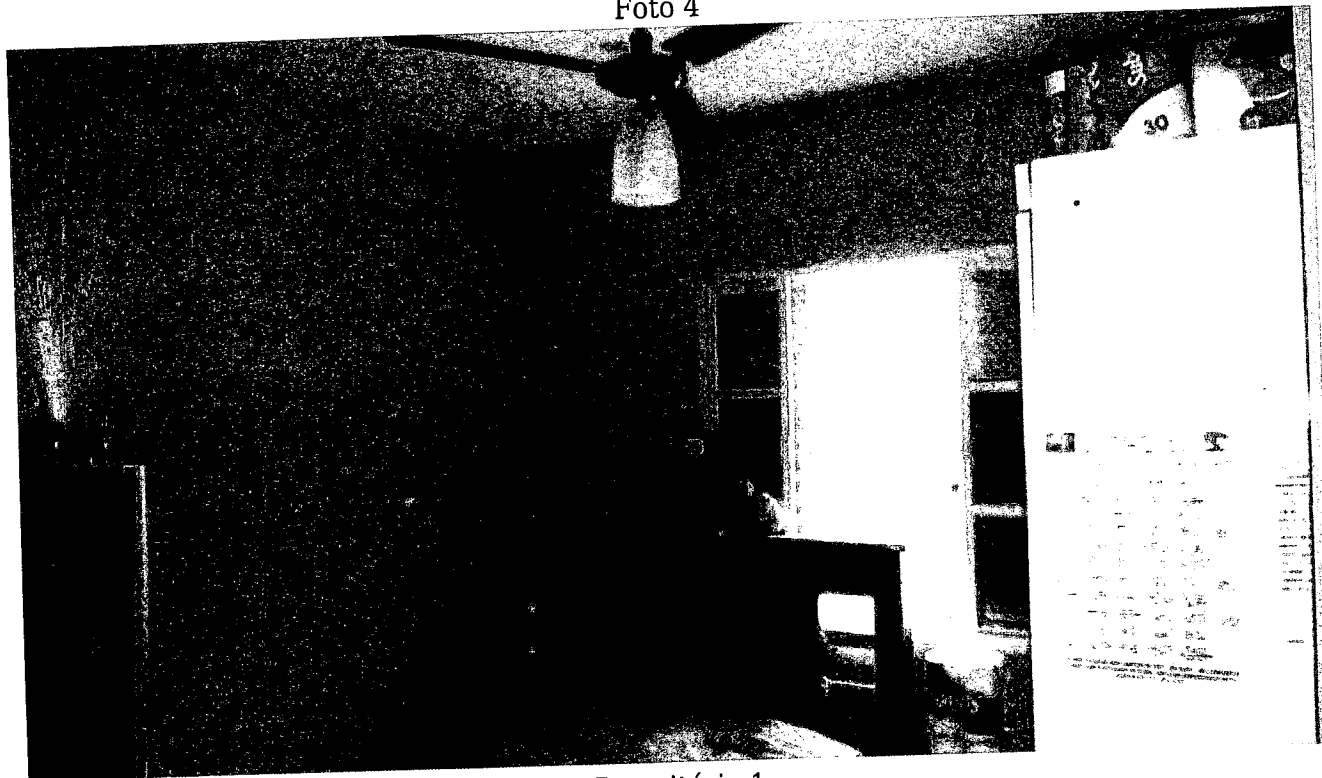
Sala de estar

Foto 3



Banheiro

Foto 4



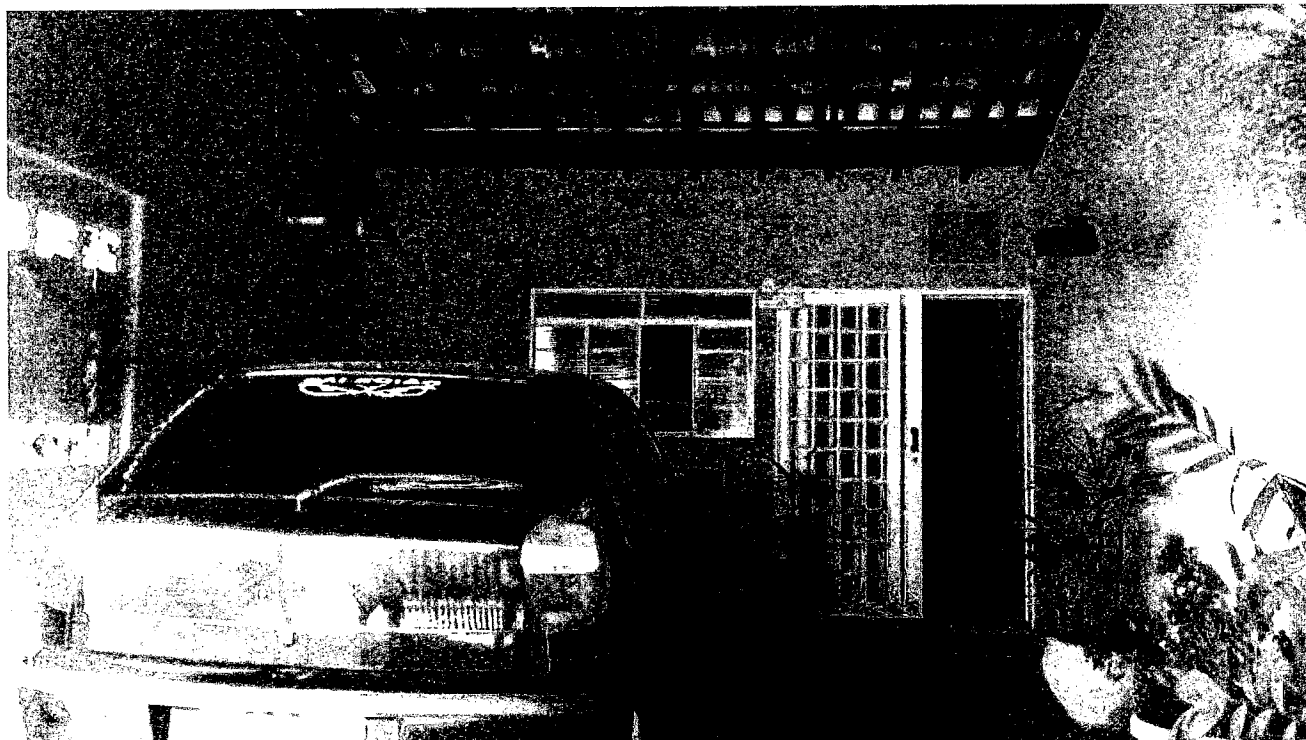
Dormitório 1

Foto 5



Varanda coberta

Foto 6



Garagem

Foto 7



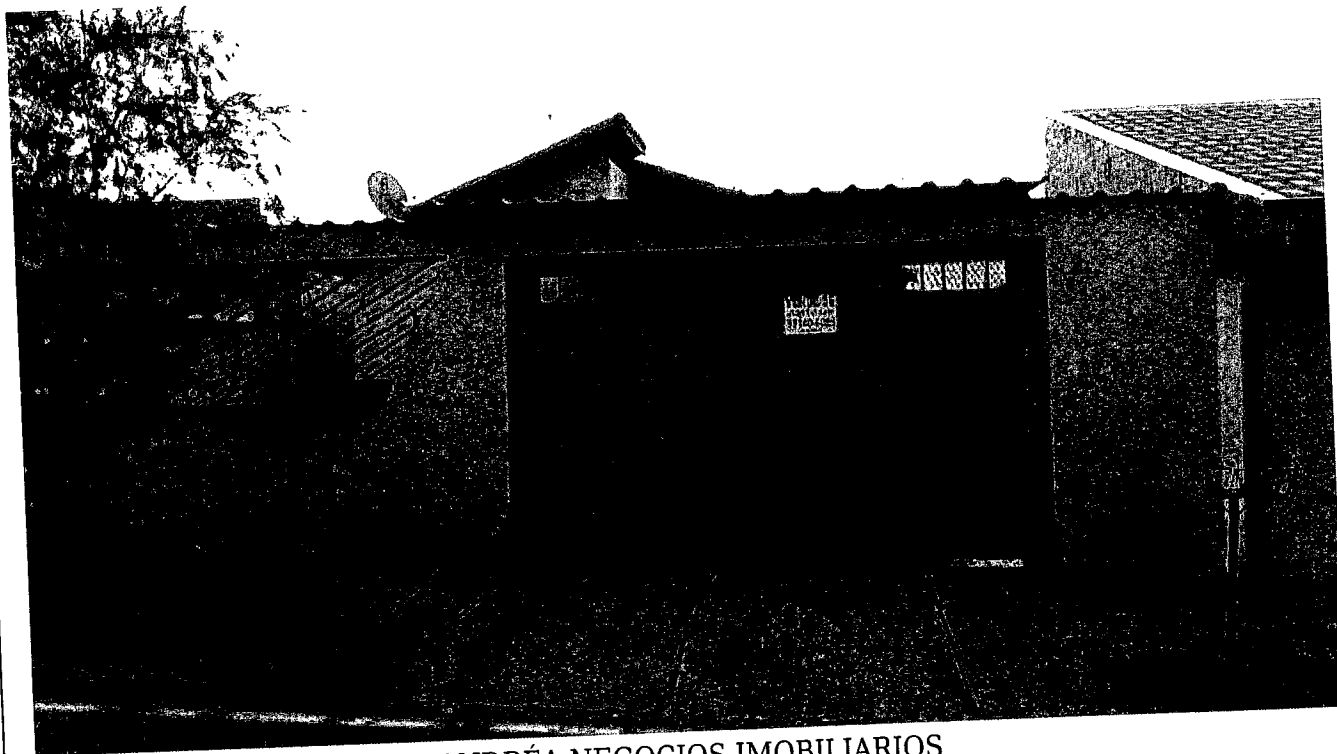
Corredor lateral direito

154
B

9. FONTE DE PESQUISA

9.1 - R1: RUA MANUEL MOITA FILHO, 87, NAÇÕES II - ARARAS - SP/SP
CASA IMOBILIARIA ANDRÉA NEGOCIOS IMOBILIARIOS REF 2046

Foto da Fachada



ANDRÉA NEGOCIOS IMOBILIARIOS

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 210.000,00	160,00	R\$ 1.312,50

155
D

9.2 - R2: ARARAS - SP, JARDIM DAS NAÇÕES II - ARARAS - SP/SP
CASA IMOBILIARIA PONTO CERTO REF 469 CRECI 21085-J

Foto da Fachada



IMOBILIARIA PONTO CERTO

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 250.000,00	120,00	R\$ 2.083,33

156
B

**9.3 - R3: RUA MANUEL MOITA FILHO, 97, JARDIM DAS NAÇÕES II - ARARAS-SP/SP
CASA A VENDA CORRETOR JOSE CLAUDIO NARDI, CRECI 36.933-F**

Foto da Fachada



CORRETOR JOSE CLAUDIO NARDI CRECI 36933-F

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 235.000,00	140,00	R\$ 1.678,57

157
B

10. METODOLOGIA, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

10.1 Neste trabalho foi adotado o Método Comparativo, considerando as opções encontradas no mercado que serviram de referências chamadas de R1.

10.2 A homogeneização dos dados para conclusão do valor do IA deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais (terreno + edificação) pela área total construída, conforme abaixo segue.

10.3 RESULTADO DAS COLETAS

R1

VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 210.000,00	160,00	R\$ 1.312,50

R2

VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 250.000,00	120,00	R\$ 2.083,33

R3

VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 235.000,00	140,00	R\$ 1.678,57

SOMATÓRIO

VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 695.000,00	420,00	R\$ 5.074,40

MÉDIA

VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 231.666,67	140,00	R\$ 1.691,47

158
B

11. CÁLCULO DO IA

11.1 Soma R1 = V.G.L/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM x área total da edificação
do IA = conclusão do parecer técnico de valoração

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO m² IA
R\$ 1.691,47	159,00	R\$ 268.943,45

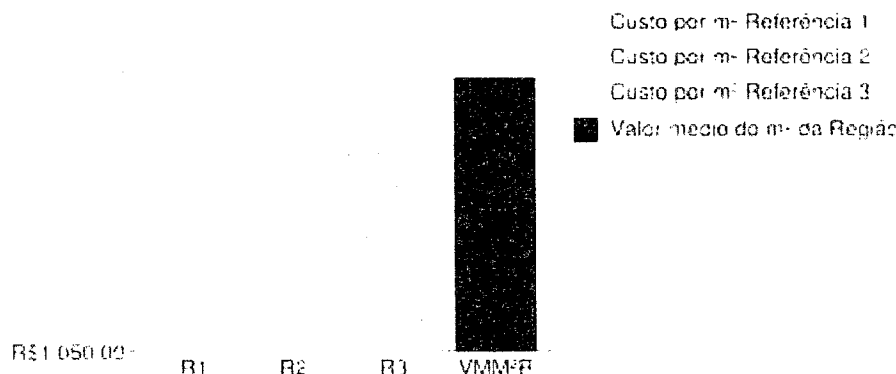
12. VALOR MERCADOLÓGICO DA PROPRIEDADE PARA VENDA ATRIBUÍDO PELO CORRETOR AVALIADOR

CONSIDERANDO QUE OS IMOVEIS DE REFERENCIA ESTAO COM VALORES CALCULADOS
COM 6% DE COMISSAO APLICO UM FATOR DE REDUTOR DE 6% SOBRE O VALOR DO
RESULTADO DO IA-IMOVEL AVALIADO PARA CHEGAR NO VALOR REAL DE MERCADO

I.A.C	A. Útil (m²)	Valor Atribuído	Calculo R\$ por m²
15	159 m²	R\$ 233.846,00	R\$ 1.470,73

13. GRÁFICO DEMONSTRATIVO

R\$2 083 33



piracicaba, 27 de Abril de 2016

JOSE VLADEMIR ANTUNES