

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA FINS DE VENDA E LOCAÇÃO**



### **IMÓVEL**

Rua Jose Cury Andere nº 213, Parque Santana, Mogi das Cruzes - SP,  
CEP. 08730-700

## INTRODUÇÃO

Parecer de Avaliação de imóvel urbano para fim mercadológico realizado por **DENNIS CAMARGO REIS SERVIÇOS DE CORRETAGEM**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 14.965.345/0001-94, CRECI J-23165, estabelecido na Rua Barão de Jaceguai nº 509 – sala 64, Centro, Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08710-160, através do avaliador **DENNIS DE CAMARGO REIS**, corretor de imóveis inscrito no Creci-SP sob nº 98.714, cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI nº 20.019, apresentado ao Sra. **VALERIA NAKASONE DE MELO**, CPF nº 083.890.838-17, em atendimento à decisão judicial de fls.30 nos autos do processo de Cumprimento de Sentença – Extinção, processo nº 0002206-73.2020.8.26.0361.

## DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar **o valor de mercado para VENDA e LOCAÇÃO** nesta época, a qualquer interesse, e nas condições normais de mercado para a região do imóvel localizado na Rua Jose Cury Andere nº 213, Parque Santana, Mogi das Cruzes - SP, CEP. 08730-700, registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, matrícula nº 4.392.

## DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

**Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.**

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

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

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

O Imóvel trata-se de UM TERRENO, situado no Parque Santana ou Chácara Lara, bairro do Ipiranga, nesta cidade, com frente para uma Rua Particular com 12,00 ms de largura aberta em terrenos de Amílcar Mendes Gonçalves, conhecida por Rua "A", localizado a 84,90 ms. Da esquina da Avenida Marimbava, lado direito de quem por esta entra na referida Rua Particular, medindo 32,00 ms. de frente por 30,00 ms. da frente aos fundos, de cada lado, encerrando a área de 960,00 m<sup>2</sup>, e confrontando por um lado com Maria José Maia, por outro lado com Amílcar Mendes Gonaço, digo Mendes Gonçalves, e sua mulher e nos fundos com Benedito Ferreira Lopes.

ÁREA DO TERRENO: 238,70m<sup>2</sup>

ÁREA CONSTRUÍDA: 92,80 (Construção principal) e 81,02 m<sup>2</sup> (edícula e outras edificações), Total de

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, matrícula nº 4.392 e cadastro Municipal nº 27.002.024.000-2.

## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região é composta predominantemente por imóveis residenciais, mas possui uma infraestrutura comercial completa com grande diversidade de serviços e estabelecimentos nas proximidades como hipermercados, farmácias, panificadoras, escolas públicas e particulares, mercado municipal e demais tipos de serviços necessários ao dia a dia.

Na região do Referido imóvel localiza-se o parque da cidade, um equipamento urbano que reúne estruturas voltadas à prática esportiva, atividades culturais e ao lazer.

O Imóvel está localizado em um bairro próximo a região central, distante 2,8 km do terminal central – Rodoviário e da CPTM.

### **Melhorias públicas**

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

### **Confrontações**

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de nº 4.392 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes e faz parte integrante deste Parecer;

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Figura 1: Localização – Google Mapa

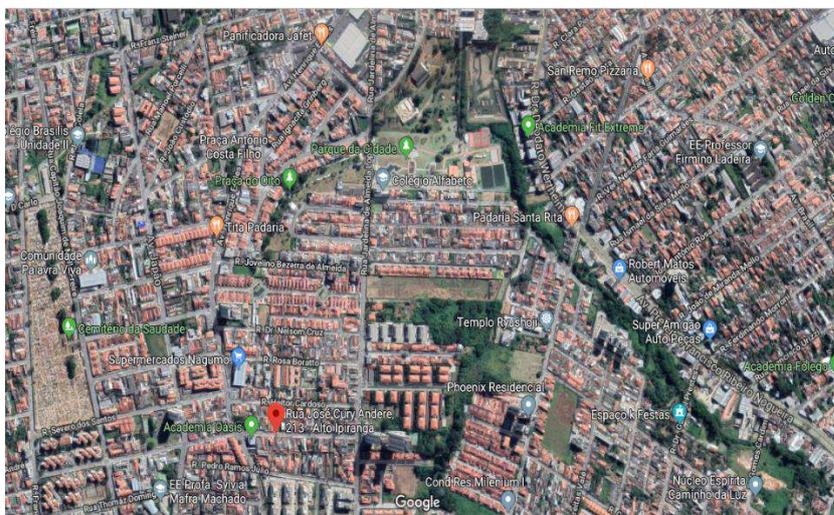


Figura 2: Localização – Vista aérea -Google satélite

## DOCUMENTAÇÃO ANEXA

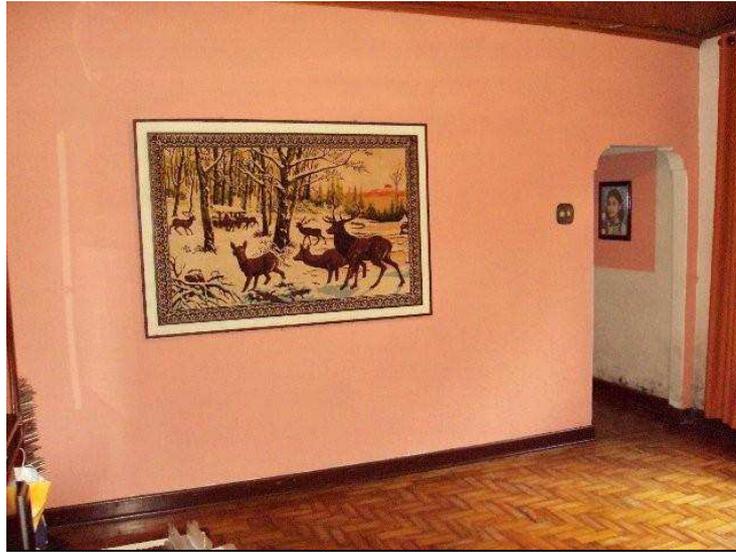
- Matrícula de nº 4.392 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes-SP.
- IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

### FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no imóvel com levantamento fotográfico do local.













## METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

### **Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:**

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.

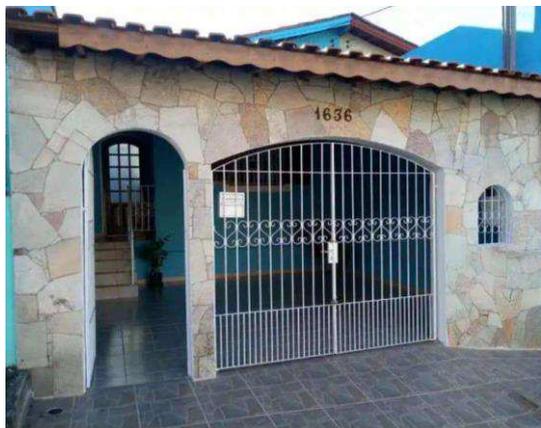
Esta identificação permitiu então a obtenção de imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R5”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

## IMÓVEIS REFERENCIAIS

### **1. REFERENCIAL 1 (R1)**

R\$ 275.000,00 – 2 Dormitórios, 110 m<sup>2</sup> área construída e 125 m<sup>2</sup> de área de terreno - Parque Santana - À venda na ESTELAR IMÓVEIS – Tel: (11) 4750-6881



## 2. REFERENCIAL 2 (R2)

R 300.000,00 – 2 dormitórios, 180 m<sup>2</sup> área construída e 300 m<sup>2</sup> de área de terreno - Parque Santana - À venda na ESTELAR IMÓVEIS – Tel: (11) 4750-6881



## 3. REFERENCIAL 3 (R3)

R\$ 500.000,00 – 4 dormitórios 202 m<sup>2</sup> área construída e 352 m<sup>2</sup> de área de terreno - Parque Santana - À venda na EVIDENCE IMÓVEIS – Tel: (11) 4726-1867



## 4. REFERENCIAL 4 (R4)

R\$ 330.000,00 – 2 dormitórios 77,45 m<sup>2</sup> área construída e 150,15 m<sup>2</sup> de área de terreno - Parque Santana - À venda na WASHINGTON MOTTA – Tel: (11) 4735-5151



## 5. REFERENCIAL 5 (R5)

R\$ 285.000,00 – 2 dormitórios 108,00 m<sup>2</sup> área construída e 151,00 m<sup>2</sup> de área de terreno  
- Parque Santana - À venda com EDUARDO DE SOUZA – Tel: (11) (11) 99780-6561



## 6. Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas

### 6.1. Abreviaturas

IA - Imóvel em Avaliação

M2 - Metro quadrado

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

MG - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

## 6.2. EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

### VENDA

$$IA = \frac{\text{valores referencias}(01 a 5)}{5} \times (m^2 IA) - (\text{valor de DTC})$$

### LOCAÇÃO

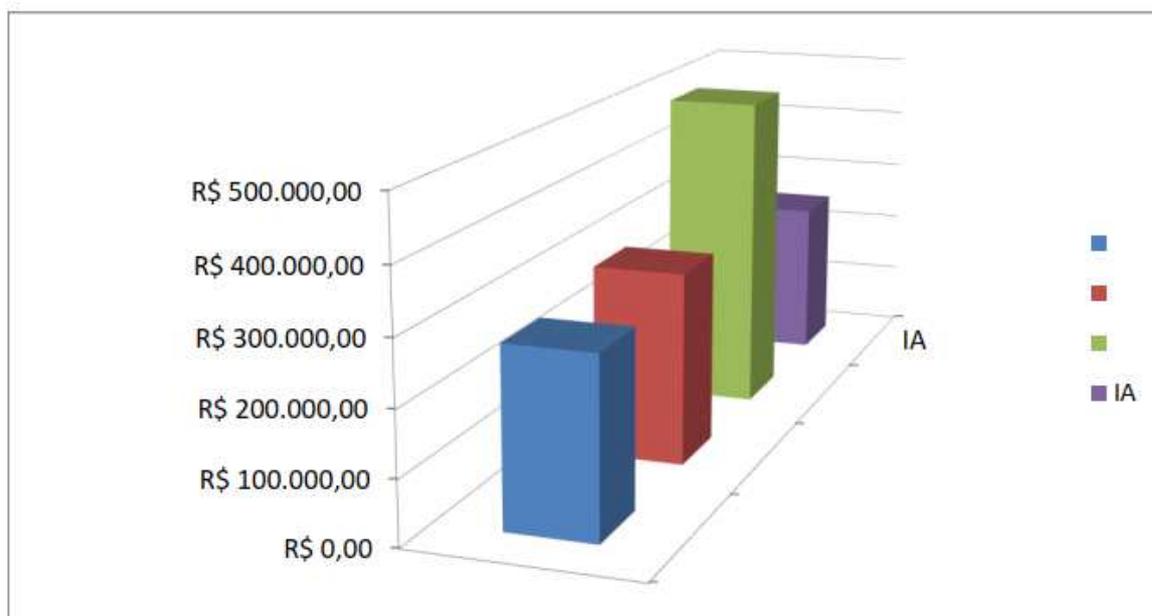
$$IA = VL = (TG * VM)$$

## 6.3. – Cálculos do Valor de Venda e Depreciação do Imóvel Avaliando

<b>C.M<sup>2</sup></b>	<b>A.T.C</b>	<b>MG</b>
<b>R\$ 1.275,42</b>	<b>174</b>	<b>R\$ 221.694,15</b>
<b>C.M<sup>2</sup></b>	<b>A.T.T</b>	<b>MG</b>
<b>R\$ 273,64</b>	<b>239</b>	<b>R\$ 65.317,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 287.011,15</b>

<b>IDADE</b>	<b>I.A.C</b>	<b>F.D = 0,5%</b>	<b>R.F.D</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	<b>IA CM<sup>2</sup></b>
<b>10</b>	<b>25</b>	<b>12,5%</b>	<b>R\$ 35.876,39</b>	<b>R\$ 251.134,76</b>	<b>R\$ 1.444,80</b>

<b>VL=(TG*VM)</b>
<b>R\$ 1.255,67</b>



## NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração duas situações distintas, ou seja:

- **A primeira**, Valor de Mercado para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, tendo como referência a avaliação realizada em 25 de novembro de 2019., visto que não houve alteração no valor de mercado levando em consideração às condições do Imóvel e localização.

- **A segunda**, Valor de Mercado para Locação do imóvel no estado em que se encontra, com base no valor de venda e referência em dados reais do mercado, chegando ao percentual de 0,5% (meio por cento).

Primeiramente fizemos a avaliação de venda pelo método comparativo de mercado, chegando ao valor atual. A partir do valor de avaliação de venda, utilizando os dados reais do mercado atual, aplicamos o percentual de 0,5% (meio por cento), obtendo-se o valor de Locação nesta data.

Para a avaliação dos alugueis retroativos, aplicamos a variação mensal do IGPM (FGV), de forma regressiva até 01 de fevereiro de 2019, levando em consideração o valor de avaliação nesta data, conforme Planilha de Memorial de Cálculo em anexo.

## CONCLUSÃO

De acordo com as considerações descritas acima, considerando as dimensões e características relativas ao imóvel, e sua atual situação e localização, dentro da zona a que pertence, à base da oferta e procura registrada no local, as perspectivas atuais do mercado, utilizando o método comparativo de mercado que consiste em fixar o preço da **venda e locação do imóvel** através da comparação de elementos pesquisados com características similares imobiliários no quesito **AVALIAÇÃO, CONCLUIMOS** que:

**Para a Venda do imóvel** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 251.134,76 (Duzentos e cinquenta e um mil e cento trinta e quatro reais e setenta e seis centavos);**

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que :

**Para a Locação do imóvel**, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância mensal de **R\$ 1.255,67 (Hum mil e duzentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e sete centavos)**

**Os valores de Locação retroativos, no período de 01/02/2019 até a 01/05/2020, estão demonstrados na Planilha de Memorial de Cálculo em anexo.**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Encerra-se o presente trabalho composto por 19 (Dezenove) folhas, todas com impressão de face única, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Mogi das Cruzes, 26 de maio de 2020.

Atenciosamente;

---

**DENNIS DE CAMARGO REIS**  
**CRECI N.º 98.714**  
**CNAI Nº 20.019**