

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP

Processo Digital nº: **4002604-58.2013.8.26.0405**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **HSBC BANK BRASIL SA BANCO MULTIPLO**

Executado: **Ademar Ribeiro de Almeida**

RAFAEL OLIVEIRA SILVA, Perito Judicial, já qualificado nos autos do Processo Digital de nº **4002604-58.2013.8.26.0405**, vem respeitosamente na presença de vossa excelência, apresentar o LAUDO de AVALIAÇÃO, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessárias nos imóveis referidos no processo, Lote 14 – Quadra – 09 - Matrícula nº 28.194 e Lote 30 – Quadra – DH -Matrícula nº 85.027 a priori localizados no Município de Ilha Comprida/SP.

Este subscritor fica à disposição para maiores esclarecimentos que se fizerem necessários.

N. Termos,

P. Deferimento.

Registro, 28 de agosto de 2023.

Rafael Oliveira da Silva

PERITO JUDICIAL

RG: 60.264.607-8 (SSP/SP)

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5061470396

Corretor de imóveis – CRECI/SP: 232133-F

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

PRECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

8ª VARA

AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco-SP - CEP 06110-100

Processo Digital nº: **4002604-58.2013.8.26.0405**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **HSBC BANK BRASIL SA BANCO MULTIPLO**

Executado: **Ademar Ribeiro de Almeida**

Rafael Oliveira da Silva – PERITO JUDICIAL

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5061470396

Corretor de imóveis – CRECI/SP: 232133-F

Que segue, em **37** laudas, devidamente numeradas.

Registro, 28 de agosto de 2023.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Avaliando:

Imóveis de propriedade do Executado, Ademar Ribeiro de Almeida, já qualificado nos autos do processo, os quais consistem em:

- Lote 14 – Quadra – 09 - Matrícula nº 28.194 – Anexo I;
- Lote 30 – Quadra – DH -Matrícula nº 85.027 – Anexo III;

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado dos imóveis supracitados para fins judiciais.

Solicitante: Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito ANTONIO MARCELO CUNZOLO RIMOLA.

Perito: Rafael Oliveira da Silva, já qualificado nos autos.

Sumário

1- INTRODUÇÃO	4
2- OBJETIVO DO PARECER	4
3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO ÍMOVEL	4
3.1 - Lote 14 – Quadra – 09 - Matrícula nº 28.194 – Anexo I	4
3.2 - Lote 30 – Quadra – DH -Matrícula nº 85.027 – Anexo III	9
4- METODOLOGIA	9
5- DESCRIÇÃO DAS AMOSTRAS E TRATAMENTO DOS DADOS	10
6- VALOR RESULTANTE E DATA DE REFERÊNCIA	22
7- CONCLUSÃO	24
8- INFORMAÇÕES CURRICULARES DO PERITO	24
9- REFERÊNCIAS	25
ANEXO I - MATRÍCULA Nº 28.194	27
ANEXO II - MATRÍCULA Nº 28.194 – ATUALIZADA.....	29
ANEXO III - MATRÍCULA Nº 85.027	33
ANEXO IV – PROTOCOLO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA	35
ANEXO V - CERTIDÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IGUAPE	36

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

1- INTRODUÇÃO

O Presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi solicitado de acordo com os Autos do processo de nº 4002604-58.2013.8.26.0405, da Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, tendo como Exequente, HSBC BANK BRASIL SA BANCO MULTIPLO, e como EXECUTADO, Ademar Ribeiro de Almeida.

Este Parecer de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da Norma Brasileira NBR 14.653-1:2001. Avaliação de Bens Parte 1 – Procedimentos Gerais, NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis Urbanos, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 DO COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2- OBJETIVO DO PARECER

O objetivo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, é determinar o valor de mercado dos imóveis de propriedade do executado, registrados sob a Matrícula de nº 28.194 e a Matrícula de nº 85.027, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape para fins judiciais.

3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO ÍMOVEL

3.1 - Lote 14 – Quadra – 09 - Matrícula nº 28.194 – Anexo I

O imóvel correspondente a Matrícula de nº 28.194 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape, apresenta Inscrição Cadastral na Prefeitura Municipal de Ilha Comprida sob o nº 110.009.014.1-141071, possui como proprietário Ademar Ferreira de Almeida,

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

inscrito no RG sob o nº 6.043.910-SP e no CPF sob o nº 640.060.188-00, e consiste em um lote de terreno sob o nº 14 (catorze), da quadra 9 (nove), do loteamento denominado Balneário “Vila Nova”, situado na Ilha Comprida, com as seguintes confrontações: Fazendo frente para a **Rua Ceará**; do lado direito de quem da referida rua olha para o lote confrontando com o lote 13; do lado esquerdo confrontando com o lote 15; e fundos confrontando com o lote 33, com área total de 250,00 m².

A matrícula não apresenta as medidas de confrontações, somente a área total de terreno, correspondendo a 250,00 m², porém em mapa do município obtido pela Prefeitura Municipal de Ilha Comprida em arquivos eletrônico, o imóvel apresenta medidas de 10 metros de frente e fundos por 25 metros nas laterais. Como evidência o mapa abaixo o circulado em vermelho na Figura 1:

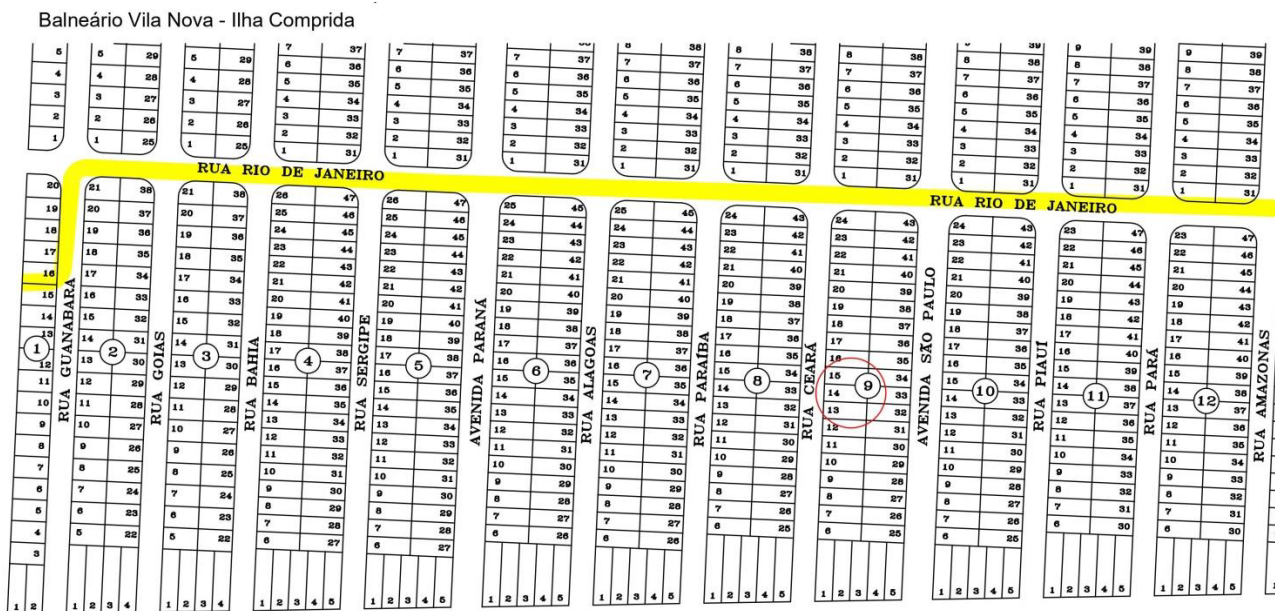


Figura 1 – Mapa do Município de Ilha Comprida evidenciando a Localização Lote 14.

Fonte: Prefeitura Municipal de Ilha Comprida.

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133



Figura 3 – Registro fotográfico *in loco* – Lote 14 – Frente .
Fonte : Arquivo pessoal



Figura 4 – Registro fotográfico *in loco* – Rua Ceará nos dois sentidos da via.
Fonte : Arquivo pessoal

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

Constata-se ainda, que o Lote 14, conforme matrícula nº 28.194 **atualizada** (ANEXO II) possui duas averbações de penhora.

3.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E DA REGIÃO

O Balneário Vila Nova é classificado como Zona Urbana, conforme Art. 4º - caput 3, da Lei de nº 1419 de 08 de Novembro de 2017, que dispõe sobre a revogação da lei nº 063/93; delimita a zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural do território do município de Ilha Comprida e dá outras providências.

O logradouro é constituído de CEP único (central), vias sem asfalto, sem guia e calçada, com rede de energia, rede de água, rede telefônica e internet, contemplado pelos serviços público, coleta de lixo e recicláveis, transporte público e limpeza urbana, com circunvizinhança composta por residências e muitos lotes de terreno.

Em relação a aspectos regionais mais amplos, podemos dizer que a Ilha faz parte do município de mesmo nome, distante cerca de 200 km de São Paulo Capital. Tem um território de apenas 192,09 km². No passado, o território era parte de Iguape, 70%, e parte de Cananéia, com 30%. A partir de 1992 o município ganhou sua emancipação. A Estância Balneária de Ilha Comprida, no litoral sul paulista, está 100% incluída na Área de Proteção Ambiental (APA) que leva o seu nome, e possui 74 km de praias; Apresenta uma população estimada pelo IBGE em 10.965 habitantes em 2018, e na alta temporada, entre os meses de dezembro a fevereiro, a população flutuante chega a 600 mil pessoas, sendo o turismo o principal atrativo para mercado imobiliário da região.

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

3.2 - Lote 30 – Quadra – DH -Matrícula nº 85.027 – Anexo III

O imóvel correspondente a Matrícula de nº 28.194, fornecida nos autos do processo, como propriedade do executado, Ademar Ferreira de Almeida, após **diligências e consultas** na Prefeitura Municipal de Ilha Comprida (**Anexo IV**) e no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape (**Anexo V**), **foi constatado que este imóvel é considerado inexistente, não sendo possível realizar o referido trabalho de avaliação.**

4- METODOLOGIA

Os imóveis foram consultados na Prefeitura Municipal de Ilha Comprida e Cartório de Registro de Imóveis de Iguape, e o imóvel de matrícula nº 85.027, conforme supracitado, foi considerado inexistente, portanto as demais metodologias aqui descritas referem-se **somente** ao “Lote 14 – Quadra – 09 - Matrícula nº 28.194”.

Foi realizada vistoria *in loco* em 19 de julho de 2023, neste mesmo dia foram obtidos registros fotográficos.

O levantamento dos dados amostrais foi obtido através de pesquisa junto a corretores, imobiliárias, vendedores, compradores, intermediários da região. E também foram obtidos registros fotográficos das imobiliárias da região.

Foram obtidas 11 amostras para a determinação do valor de mercado do Imóvel avaliando através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, no qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

Após a coleta os dados, estes foram homogeneizados e foram ponderados para análise.

Os dados levantados apresentam características muito homogêneas, pois todos os lotes estão no mesmo bairro do imóvel avaliando e apresentavam a mesma quantidade de área, ou seja, 250,00 metros quadrados, basicamente a mesma topografia, pois todos os terrenos são planos e estão no nível da Rua, bem como se encontram no mesmo Bairro, com condições de rede de água e energia, e demais condições sanitárias. Portanto, uma variável importante para ser considerada nesta avaliação mercadológica e ponderada, além dos valores, foi à distância da Avenida Beira Mar, avenida de proximidade com a praia.

Salientamos ainda que o “Valor de Mercado” é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente o valor do imóvel avaliando com base no tratamento dos dados e análise estatística, baseados nos valores de mercado do mês referenciado e analisados pelo perito judicial com formação qualificada para o feito.

5- DESCRIÇÃO DAS AMOSTRAS E TRATAMENTO DOS DADOS

Como já mencionado, as amostras compuseram um grupo extremamente homogêneo, constituídos por 11 lotes de terras, sendo que todos estes são terrenos retangulares, possuem medidas de 10 metros por 25 metros, apenas um deles com medidas 12,5 metros por 20 metros, portanto todos apresentam área de 250,00 metros quadrados, todos com

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

topografia ao nível da Rua, **apresentando as mesmas condições de uso do terreno**, seja pela topografia, sejam pelo Código de Obras do referido Município, pois todos se **localizam no Balneário Vila Nova, o mesmo bairro do imóvel avaliando**, o bairro está situado à aproximadamente 18 km do Boqueirão - Centro sentido Sul da Ilha e conta com rede de água fossa séptica, energia elétrica e serviços de coleta de lixo.

Temos como principal fator de diferenciação no valor dos terrenos à proximidade com a Avenida Beira Mar, quanto mais próximo à referida Avenida, maior se mostrou o valor do terreno. Essa variável foi considerada para ponderação dos dados.

As amostras, portanto, se perfazem por:

- **Imóvel 1 - Área 250 m²**

Descrição: 2 Lotes Balneário Vila Nova rua com rede de água e energia, Topografia no nível da rua, está à 300 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 17.500,00 (Cada)

Fonte : Imobiliária Roma Imóveis.



Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL
CORRETOR DE IMÓVEIS

CREA/SP 506470396
CRECI/SP : 232133



- **Imóvel 2 - Área 250 m²**

Descrição: Lote no Balneário Vila Nova rua com rede água e energia, iluminação pública, Topografia no nível da rua, está a 290 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 19.000,00

Imobiliária Roma Imóveis.



Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

- **Imóvel 3 - Área 250 m²**

Descrição: Terreno no Balneário Vila Nova Rua Pará com rede água e energia, iluminação pública, Topografia no nível da rua, está à 700 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 17.000,00

Medidas: 10 metros x 25 metros

Imobiliária Sim Imóveis.

The screenshot shows the Sim Imóveis website interface. At the top, there is a navigation menu with 'VENDER MEU IMÓVEL' highlighted. The Sim Imóveis logo is prominently displayed. Contact information includes social media icons, a WhatsApp number (13 9.8184-1000), and a phone number (13 3842-1010). A 'Total de Favoritos (0)' button is visible. The main listing area features the code 'Cód 949' and the description 'Terreno, Vila Nova - 18,5 Km ao Sul do Boqueirão (Bombeiros), Ilha Comprida'. The price is listed as 'R\$ 17.000 (à vista)'. There is an 'Adicionar Favorito' button and a 'FALE COM A GENTE' button with the WhatsApp number. A large aerial photograph of the property is shown, with a yellow outline indicating the plot. The text '1/6 FOTOS' is visible at the bottom right of the photo.



Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

- **Imóvel 4 - Área 250 m²**

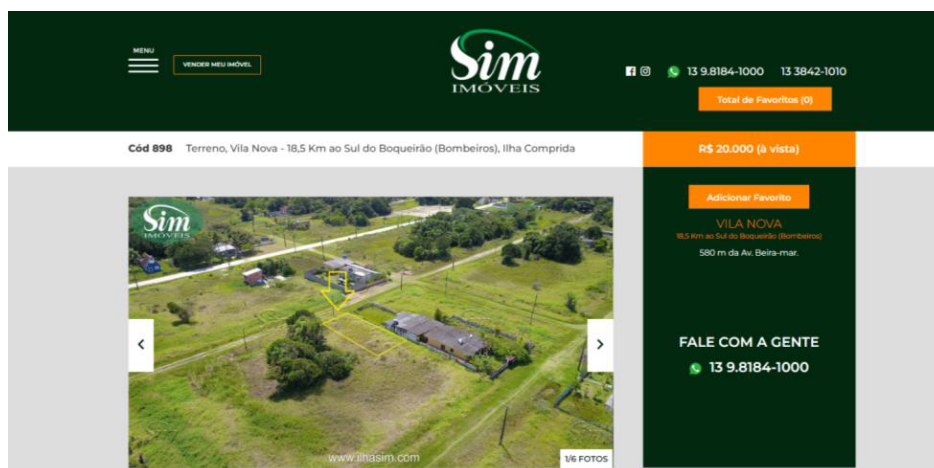
Descrição: Terreno no Balneário Vila Nova, Rua Amazonas com rede água e energia, iluminação pública, Topografia no nível da rua, está à 580 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 20.000,00

Medidas: 10 metros x 25 metros

Imobiliária Sim Imóveis.



- **Imóvel 5 - Área 250 m²**

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

Descrição: Terreno no Balneário Vila Nova, Rua Pará com rede água e energia, iluminação pública, Topografia no nível da rua, está à 600 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 20.000,00

Medidas: 10 metros x 25 metros

Imobiliária Sim Imóveis.

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Sim Imóveis website. The listing is for a plot of land (Cód 899) in Vila Nova, located 18.5 km south of Boqueirão (Bombeiros), Ilha Comprida. The price is R\$ 20.000 (à vista). The listing includes an aerial photograph of the plot, which is outlined in yellow. The sidebar on the right contains the following information:

- Adicionar Favorito
- VILA NOVA
- 18,5 Km ao Sul do Boqueirão (Bombeiros)
- 600 m da Av. Beira-mar.
- FALE COM A GENTE
- 13 9.8184-1000

The website header includes the Sim Imóveis logo, a menu icon, a 'VENDER MEU IMÓVEL' button, and social media icons for Facebook, Instagram, and WhatsApp. The contact number 13 9.8184-1000 is also displayed. The footer of the listing shows '1/8 FOTOS' and the website URL 'www.ilhasim.com'.

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

- **Imóvel 6 - Área 250 m²**

Descrição: Terreno no Balneário Vila Nova, Rua Pará com rede água e energia, iluminação pública, Topografia no nível da rua, está à 260 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 22.000,00

Medidas: 10 metros x 25 metros

Imobiliária Sim Imóveis.

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Sim Imóveis website. The listing is for a plot of land in Vila Nova, Balneário, with an area of 250 m². The price is listed as R\$ 22.000 (à vista). The listing includes an aerial photograph of the plot, which is outlined in yellow. The listing also features a 'FALE COM A GENTE' button with a WhatsApp icon and the phone number 13 9.8184-1000. The listing is from Sim Imóveis, and the contact information for Rafael Oliveira da Silva is provided.

- **Imóvel 7 - Área 250 m²**

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

Descrição: Terreno no Balneário Vila Nova, Rua Amazonas com rede água e energia, iluminação pública, Topografia no nível da rua, está à 100 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 23.000,00

Medidas: 10 metros x 25 metros

Imobiliária Sim Imóveis.

MENU VENDER MEU IMÓVEL

Sim IMÓVEIS

13 9.8184-1000 13 3842-1010

Total de Favoritos (0)

Cód 1024 Terreno, Vila Nova - 18,5 Km ao Sul do Boqueirão (Bombeiros), Ilha Comprida

R\$ 23.000 (à vista)

Adicionar Favorito

VILA NOVA
18,5 Km ao Sul do Boqueirão (Bombeiros)
100 m da Av. Beira-mar.

FALE COM A GENTE
13 9.8184-1000

1/4 FOTOS



Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

- **Imóvel 8 - Área 250 m²**

Descrição: 2 Lotes de terras no Balneário Vila Nova – venda separada , Rua Guanabara com rede água e energia, iluminação pública, Topografia no nível da rua, está à 350 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 23.000,00

Medidas: 10 metros x 25 metros

Imobiliária Sim Imóveis.

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Sim Imóveis website. The listing is for 'Cód 517 Terreno, Vila Nova - 18,5 Km ao Sul do Boqueirão (Bombeiros), Ilha Comprida'. The price is listed as 'R\$ 23.000 (à vista)'. The listing includes a photo of the land with two yellow arrows pointing to specific areas. The text on the right side of the listing says 'Adicionar Favorito', 'VILA NOVA 18,5 Km ao Sul do Boqueirão (Bombeiros) 350 m da Av. Beira-mar.', and 'FALE COM A GENTE 13 9.8184-1000'. The Sim Imóveis logo is visible in the top left corner of the listing area.

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

- **Imóvel 9 - Área 250 m²**

Descrição: Terreno no Balneário Vila Nova, Rua Amazonas com rede água e energia, iluminação pública, Topografia no nível da rua, está à 160 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 25.000,00 - preço a vista e R\$30.000,00 parcelado.

Medidas: 10 metros x 25 metros

Imobiliária: Sim Imóveis.

The image shows a screenshot of a real estate listing on the 'Sim Imóveis' website. The listing is for a plot of land (Cód 612) in Vila Nova, Ilha Comprida, located 18.5 km south of Boqueirão (Bombeiros). The plot is 160m from Av. Beira-mar. The price is R\$ 30,000 (parcelado). The listing includes an aerial photo of the plot, a 'PARCELA' label, and a '1/2 FOTO' label. The contact information is 13 9.8184-1000.

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL
CORRETOR DE IMÓVEIS

CREA/SP 506470396
CRECI/SP : 232133

- **Imóvel 10 - Área 250 m²**

Descrição: Terreno no Balneário Vila Nova, Rua Goiás com rede energia e iluminação pública. Topografia no nível da rua, está à 190 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura.

Valor: R\$ 25.000,00 - valor que foi vendido.

Medidas: 12,5 metros x 20 metros

Imobiliária: Sim Imóveis.



- **Imóvel 11 - Área 250 m²**

Descrição: Terreno no Balneário Vila Nova, Rua São Paulo com rede energia, água encanada e iluminação pública. Topografia no nível da rua, está à 190 metros da Avenida Beira Mar (Praia).

Documentação: Escritura e Projeto Aprovado (2 dormitórios – 68 m²).

Valor: R\$ 23.000,00

Medidas: 10 metros x 25 metros

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

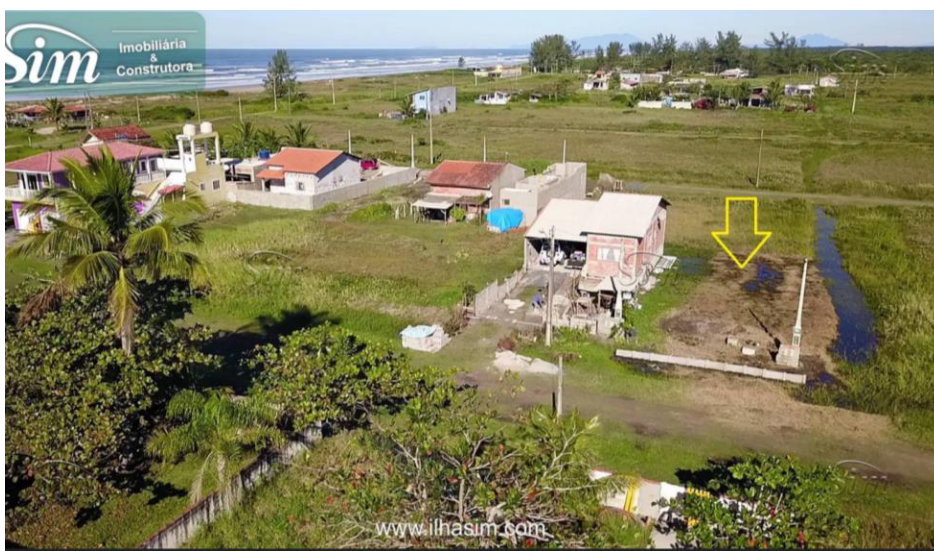
ENGº CIVIL

CREA/SP 506470396

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP : 232133

Imobiliária: Sim Imóveis.



Segue quadro amostral resumido:

AMOSTRAGEM - LOTES BALNEÁRIO VILA NOVA						
Imóvel nº da amostra	Medidas (m)	Área - m ²	Logradouro	Fonte	Distância da Av. Beira Mar (m)	Valor
1	10 x 25	250,00	Rua sem denominação	Roma Imóveis	300	R\$ 17.500,00
2	10 x 25	250,00	Rua sem denominação	Roma Imóveis	290	R\$ 19.000,00
3	10 x 25	250,00	Rua Pará	Sim Imóveis	700	R\$ 17.000,00
4	10 x 25	250,00	Rua Amazonas	Sim Imóveis	580	R\$ 20.000,00
5	10 x 25	250,00	Rua Pará	Sim Imóveis	600	R\$ 20.000,00
6	10 x 25	250,00	Rua Pará	Sim Imóveis	260	R\$ 22.000,00
7	10 x 25	250,00	Rua Amazonas	Sim Imóveis	100	R\$ 23.000,00
8	10 x 25	250,00	Rua Ganabara	Sim Imóveis	350	R\$ 23.000,00
9	10 x 25	250,00	Rua Amazonas	Sim Imóveis	160	R\$ 25.000,00
10	12,5 x 25	250,00	Rua Goiás	Sim Imóveis	190	R\$ 25.000,00
11	10 x 25	250,00	Rua São Paulo	Sim Imóveis	120	R\$ 23.000,00

Tabela 1 – Quadro descritivo das amostras.

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

6- VALOR RESULTANTE E DATA DE REFERÊNCIA

Inicialmente foi obtido valor ponderado para cálculo do valor do metro quadrado do imóvel avaliando. Consideramos a data referência desta avaliação **julho de 2023**.

Para cada amostra, calcula-se o valor por Metro Quadrado (V/m^2), que é a relação entre o valor do terreno e sua área em metros quadrados. A fórmula utilizada é: $V/m^2 = \text{Valor do Terreno} / \text{Área do Terreno}$. Essa medida é importante para comparar a relação entre preço e tamanho do terreno.

Para cada amostra, calcula-se um peso inversamente proporcional à distância da Avenida Beira Mar. Quanto menor à distância, maior o peso. A ideia é que terrenos mais próximos da praia geralmente têm maior valor. A fórmula usada é: $\text{Peso} = 1 / \text{Distância}$. Dessa forma, quanto menor à distância, maior será o peso atribuído.

Por conseguinte soma-se todos os pesos calculados na etapa anterior. Isso nos dá um valor total que será usado para calcular o valor médio ponderado por metro quadrado. Calcula-se o valor médio ponderado por metro quadrado. Essa média ponderada leva em consideração tanto a distância da Avenida Beira Mar quanto o valor por metro quadrado, atribuindo mais importância às amostras mais próximas da praia. Por fim, multiplica-se a área do terreno pelo valor médio ponderado por metro quadrado e podemos obter valor estimado do terreno.

Segue planilha com valor do Imóvel avaliando:

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

Amostras	Cálculo do Valor por Metro Quadrado (V/m ²) para cada amostra:	Peso para cada amostra com base no inverso da distância da Praia	Valor Médio Ponderado por m ²	Valor do Terreno (Imóvel Avaliando) Lote 14							
1	R\$ 70,00	0,003333	0,233	Metragem	250						
2	R\$ 76,00	0,003448	0,262	R\$ 22.341,86							
3	R\$ 68,00	0,001429	0,097								
4	R\$ 80,00	0,001724	0,138								
5	R\$ 80,00	0,001667	0,133								
6	R\$ 88,00	0,003846	0,338								
7	R\$ 92,00	0,010000	0,920								
8	R\$ 92,00	0,002857	0,263								
9	R\$ 100,00	0,006250	0,625								
10	R\$ 100,00	0,005263	0,526								
11	R\$ 92,00	0,008333	0,767								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Soma dos Pesos</th> <th>Valor Médio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,0482</td> <td>89,37</td> </tr> <tr> <td>Aproximadamente 0,05</td> <td>R\$ 105,48/m²</td> </tr> </tbody> </table>						Soma dos Pesos	Valor Médio	0,0482	89,37	Aproximadamente 0,05	R\$ 105,48/m ²
Soma dos Pesos	Valor Médio										
0,0482	89,37										
Aproximadamente 0,05	R\$ 105,48/m ²										

Tabela 2 – Quadro – valor do imóvel avaliando

De acordo com a abordagem de comparação direta com as amostras e considerando a distância da Avenida Beira Mar (116 metros) o valor médio por metro quadrado, a avaliação mercadológica do Imóvel avaliando, no Município de Ilha seria de aproximadamente R\$22.000,00. Lembre-se de que esses cálculos são uma simplificação e que valores reais podem variar com base em fatores específicos da região e do mercado imobiliário.

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENG^o CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

7- CONCLUSÃO

Conclui-se, após o estudo dos dados que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, denominado Lote 14 – Quadra – 09 - Matrícula nº 28.194 é de:

R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais)

REFERÊNCIA: JULHO – 2023

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

Conclui-se também a impossibilidade de avaliação do imóvel Lote 30 – Quadra – DH - Matrícula nº 85.027, pois o mesmo é considerado inexistente.

8- Informações curriculares do Perito

Rafael Oliveira da Silva, engenheiro civil graduado pela Universidade Estadual de Feira de Santana UFS desde 2003, com 20 anos de atuação na área, com experiência na Construção civil de Obras Públicas e particulares, desde elaboração, aprovação e execução de projetos até a gestão empresarial, possui excelente acervo técnico em diversas áreas da Construção Civil. Formação técnica em transações imobiliárias desde 2021, com formação em avaliação mercadológica e experiência com o mercado imobiliário, na venda e na avaliação de imóveis.

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

9- REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1:2001. Avaliação de Bens Parte 1 – Procedimentos Gerais.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-2:2004. Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos

Lei nº. 1419 de 08 de novembro de 2017. dispõe sobre a revogação da lei nº 063/93; delimita a zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural do território do município de ilha comprida e dá outras providências. Disponível em: [https://ilhacomprida.sp.gov.br/home/media/files/LEI_1419%2017%20REVOGA%20LEI%20063%2093%20DELIM%20%20ZONA%20URBANA\(1\).pdf](https://ilhacomprida.sp.gov.br/home/media/files/LEI_1419%2017%20REVOGA%20LEI%20063%2093%20DELIM%20%20ZONA%20URBANA(1).pdf). Acesso em 25 de julho de 2023.

Dados gerais. Prefeitura Municipal de Ilha Comprida. Disponível em: <https://www.ilhacomprida.sp.gov.br/cidade/dados-gerais>. Acesso em 25 de julho de 2023.

Imóvel 1. Disponível em: <https://romaimoveisilhacomprida.com.br/detalhes/76380250.html>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Imóvel 2. Disponível em: <https://romaimoveisilhacomprida.com.br/detalhes/3603807.html>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Imóvel 3. Disponível em: <https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/terreno-vilanova-cod-949>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Imóvel 4. Disponível em: <https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/terreno-vilanova-cod-898>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com

Rafael Oliveira da Silva

ENGº CIVIL CREA/SP 506470396
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP : 232133

Imóvel 5. Disponível em: <https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/terreno-vila-nova-cod-899>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Imóvel 6. Disponível em: <https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/terreno-vila-nova-cod-910>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Imóvel 7. Disponível em: <https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/terreno-vila-nova-cod-1024>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Imóvel 8. Disponível em: <https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/terreno-vila-nova-cod-517>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Imóvel 9. Disponível em: <https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/terreno-vila-nova-cod-612>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Imóvel 10. Disponível em: <https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/terreno-vila-nova-cod-267>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Imóvel 11. Disponível em: <https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/terreno-c-benfeitoria-vila-nova-cod-609>. Acesso em 26 de julho de 2023.

Avenida Clara Gianotti de Souza, nº 102 – Centro – Sala 210 – Via Spézio – Registro/SP – CEP: 11.900-000.

Telefone: (13) 3821-1332 - (13) 9 9704-1976

oliveiraduarte@oliveiraduarte.com - administrativo@oliveiraduarte.com