

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA MM. 2ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE JAGUARIÚNA/SP**

Processo nº.: 0001523-42.2017.8.26.0296

Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Processo principal 0001332-02.2014.8.26.0296

Exequente: CONDOMINIO FAZENDA DUAS MARIAS

Executado: Nirclles Monticelli Breda

TerIntCer.: Pedro Pina

Interessada: Maria Jose Caldas Ramos Breda

LAUDO PERICIAL
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Um Imóvel Residencial urbano, constituído pela Chácara nº 11 (Onze) da quadra “D”, do condomínio Fazenda “Duas Marias”, situado na Rua quatorze, 1069, Praça dos Gerânios na cidade de Jaguariúna/SP, com área privativa de 5.170,149m², área comum de 1.601.01490m², área total de 6.771,1490m².

Matrícula CRI Jaguariúna/SP nº 17.468 - antiga matrícula CRI Mogi Mirim/SP nº 6393

IMÓVEL AVALIANDO – LOTE 11 QUADRA “D”



Foto Vista Aérea



Portaria do Condomínio Fazenda "DUAS MARIAS"



Índice

1) Solicitantes:	5
2) Objetivo e finalidade do trabalho	5
3) Número deste Laudo Pericial (PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)	5
4) Da Competência	5
5) Partes da Norma ABNT/NBR	6
6) Imóvel Avaliando (IA):	7
7) Localização e roteiro do Imóvel Avaliando:	8
7.1) MAPA DO IMÓVEL AVALIANDO - CONDOMÍNIO FAZENDA “DUAS MARIAS”	10
8) Metodologia Utilizada	11
9) Vistoria	11
10) Características da região do imóvel avaliando:	12
Pesquisa de Mercado e Coleta de Dados	12
11) Características do Imóvel Avaliando:	13
11.1) Topografia:	13
12) Fotos do Imóvel avaliando:	14
COLETADAS MÊS DE NOVEMBRO DE 2022.	30
15) Tratamento Por Fatores - Método Ross-Heidecke	35
15.1.) Adequações e Homogeneização de Valores	36
15.2.) Quanto aos preços do tipo oferta	36
16) Resultado Auferido:	38
17) CONCLUSÃO:	38
18) Encerramento	39
19) ANEXOS	40
19.1.) Matrícula Imóvel nº. 17.467 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP.	40
19.3) Extrato do IPTU/2022 - Prefeitura de Jaguariúna/SP.	43
20.) Classificação Estado de Conservação do Imóvel – edificação 49,00m2	44
20.2) Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis	46
20.3) Lista Vida Úteis	47

1) Solicitantes:

CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 51.314.847/0001-81, estabelecida Rodovia SP 340 – km 135,5, Fazenda duas Marias - CEP 13910-001.

2) Objetivo e finalidade do trabalho

Esse Laudo Pericial tem por finalidade determinar o valor de mercado para comercialização e Avaliação de VENDA atualizada no Mercado Imobiliário local do imóvel Residencial Urbano, localizado e constituído pela Chácara nº 11 (Onze) da quadra “D”, do condomínio Fazenda “Duas Marias”, situado na Rua Quatorze, 1069, Praça dos Gerânios na cidade de Jaguariúna/SP, com área privativa de 5.170,149m², área comum de 1.601.01490m², área total de 6.771,1490m².

Imóvel descrito e caracterizado na matrícula do CRI de Jaguariúna/SP sob o nº 17.468 - antiga matrícula do CRI de Mogi Mirim/SP nº 6393. (anexas).

Atualmente o imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de Jaguariúna/SP como contribuinte Municipal sob o nº. **07.0004.1223-001** (IPTU 2022 anexo).

Nota 1: Área do imóvel lote de terreno tipo chácara foi extraída da matrícula nº 17.468 do CRI do Jaguariúna/SP e a área construída com suas benfeitorias foram extraídas pelos lançamentos atualizados no ITPU/2022 do imóvel, confirmada *in loco*, nas vistorias realizadas e pelo relatório fotográfico no local do imóvel.

3) Número deste Laudo Pericial (PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)

LAUDO PERICIAL - PTAM – SAB 030/2022

4) Da Competência

Este parecer está em conformidade com a lei 6.530 de 12 de Maio de 1978 (D.O.U) de 15/05/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº. 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (Laudo Pericial), em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que *“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra judicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.*

5) Partes da Norma ABNT/NBR

A ABNT 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: Recurso naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração um conjunto com a **NBR 14653-2**, **NBR 14653-3** e **NBR 14653-4**.

6) Imóvel Avaliando (IA):

O imóvel objeto deste Laudo Pericial, tem a propriedade nos termos extraídos:

DA MATRÍCULA Atualizada nº 17.468 do CRI – Jaguariúna/SP:

Descrito e caracterizado como sendo: UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELA CHÁCARA Nº 11(ONZE) DA QUADRA “D”, DO CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS, situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna/SP, medindo 50,00m(cinquenta metros) de frente para a rua 14 vinte, do lado direito de quem olha para a rua, mede 131,00 m, confrontando com a passagem de pedestres, e através desta com a chácara nº 10; do lado esquerdo mede 132,00 m (cento e trinta e dois metro) confrontando com a chácara 12 (doze) e nos fundos mede 29,00 m, confrontando com a chácara nº 2, com área privativa total de **5.170,00 m**; com área comum de 1,601,14900 m², e área total de 6.771,1490 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2048% sobre do condomínio.

PROPRIETÁRIOS: NIRCLES MONTICELLI BREDÁ, portador do RG 3.589.371-SSP/SP e CPF 324.361.818-53, casado em Portugal, em 30/12/1971, com MARIA JOSÉ CALDAS RAMOS BREDÁ, RG 7.556.924-SP, brasileiros, advogados, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, na Rua: Maria Figueiredo, 427 Paraíso. IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL – Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 07.0004.1223-001

DO EXTRATO IPTU/2022 DO IMÓVEL

Imóvel Avaliando cadastrado junto a Prefeitura do Município de Jaguariúna/SP como contribuinte Municipal sob a inscrição nº. **07.0007.1223-001 – código reduzido 6586** (anexos).

Lançamentos em conformidade com a matrícula no CRI local e IPTU/2022:

Área total do Terreno: 5.170,00 m² – Valor Venal territorial: R\$ 694.171,76

Área edificada: 49,00 m² – Valor Venal da construção: R\$ 81.820,20

Valor Venal Total do imóvel (terreno + edificação): **R\$ 775.991,96**

Nota 1: Não foram constatados/localizados Plantas/projetos, ou documentos simulares relativos à edificação de 49,00m² lançada no IPTU/2022. Necessária a regularização de projeto aprovado pela prefeitura municipal local, registro e averbações notariais.

DAS BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES NO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel avaliando é constituído de um lote de terreno tipo chácara, com área privativa de 5.170,00m², e uma pequena área edificada de 49,00m²(constatada no IPTU/2022) sendo 01 (uma) casa antiga (tipo de Caseiro) construção em alvenaria, 01 cômodo, sendo: com 01 quarto, 01 banheiro, 01 cozinha, e área externa feita de lavanderia.

O Terreno tem área livre e de lazer do imóvel toda ajardinada e gramada, plantação de árvores, cercado de forma mista com cercas vivas e com postes e alambrados em grade próprio, frente livre.

Obs.: A edificação tem aproximadamente de 30(trinta) anos, (data da matrícula) o padrão de construção é de boa qualidade, porém antiga e o estado de conservação necessita de manutenção, necessitando de manutenção, reformas de reparos importantes.

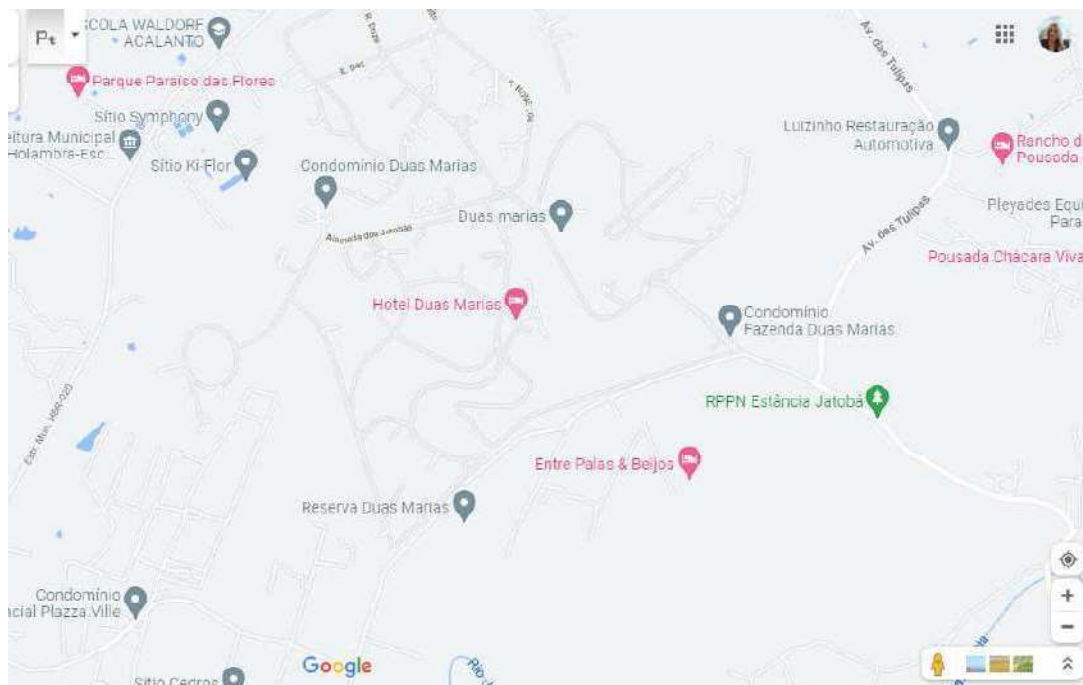
7) Localização e roteiro do Imóvel Avaliando:

O imóvel avaliando encontra-se localizado em Condomínio denominado “Fazenda Duas Marias”, **com acesso pelo PORTAL (portaria 24 horas)** em Bairro e local de fácil localização e acesso por diversas vias de roteiro para a cidade de Jaguariúna/SP e da cidade de Holambra/SP. Seu acesso de entrada e saída das cidades Rod. Ademar de Barros, SP 340, Km 133,5 - Condomínio Fazenda Duas Marias, Jaguariúna – SP e pela Rodovia SP 340 e estrada JGR 354, tanto pela cidade de Jaguariúna/SP como pela cidade de Holambra/SP, áreas de expansão urbana, comercial e industrial, bem como de outros condomínios, que nessas regiões os imóveis são utilizados para fins de moradia, de padrão médio ALTO PADRÃO bem distribuídos em áreas urbanas e rurais, comerciais e industriais.

O Condomínio Fazenda Duas Marias é considerado de Alto Padrão e possui todas as ruas asfaltadas, muitas áreas de preservação, paisagismo e ajardinamento, lagos, rede elétrica e de telefonia/internet. Segurança e portaria 24 horas, com dispositivos modernos (cercas, câmeras com central, controle rígido de acessos, viaturas de segurança 24 horas). Possui ainda área com paisagismo privilegiado, e uma área de lazer com playgrounds espaço para caminhadas, e passeios bem como uma extensa área de lazer.

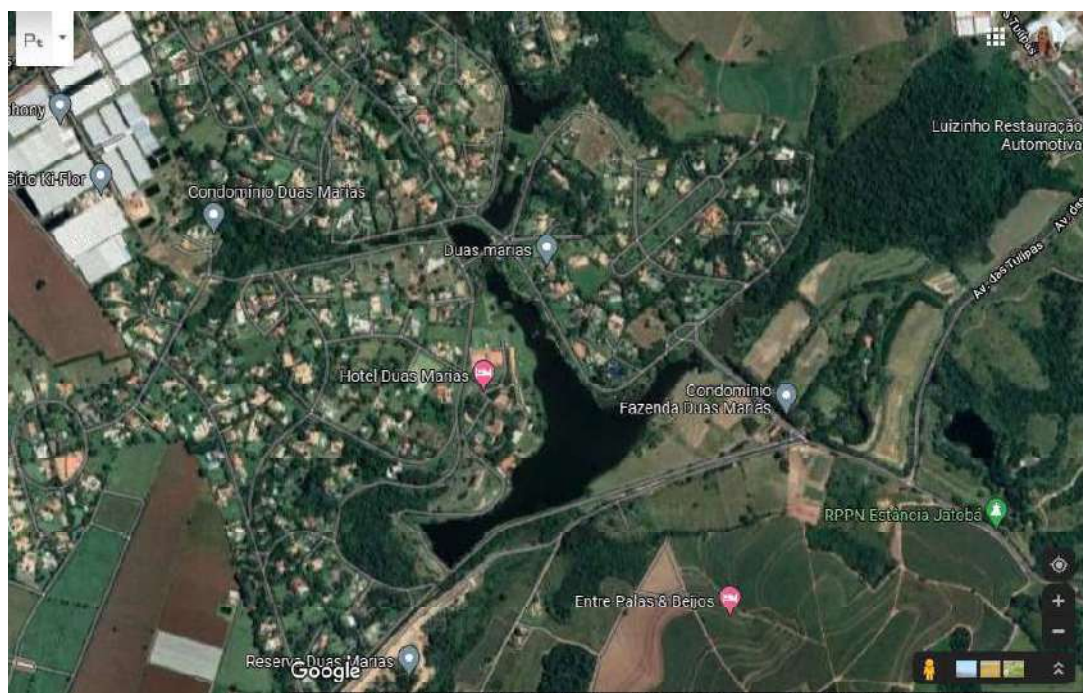
Na figura abaixo, temos Ilustração do “Google Maps” - Localização do imóvel avaliando, através de uma seta vermelha, bem como ruas circunvizinhanças ao mesmo.

<https://www.google.com.br/maps/@-22.6593597,-47.0599782,15z>

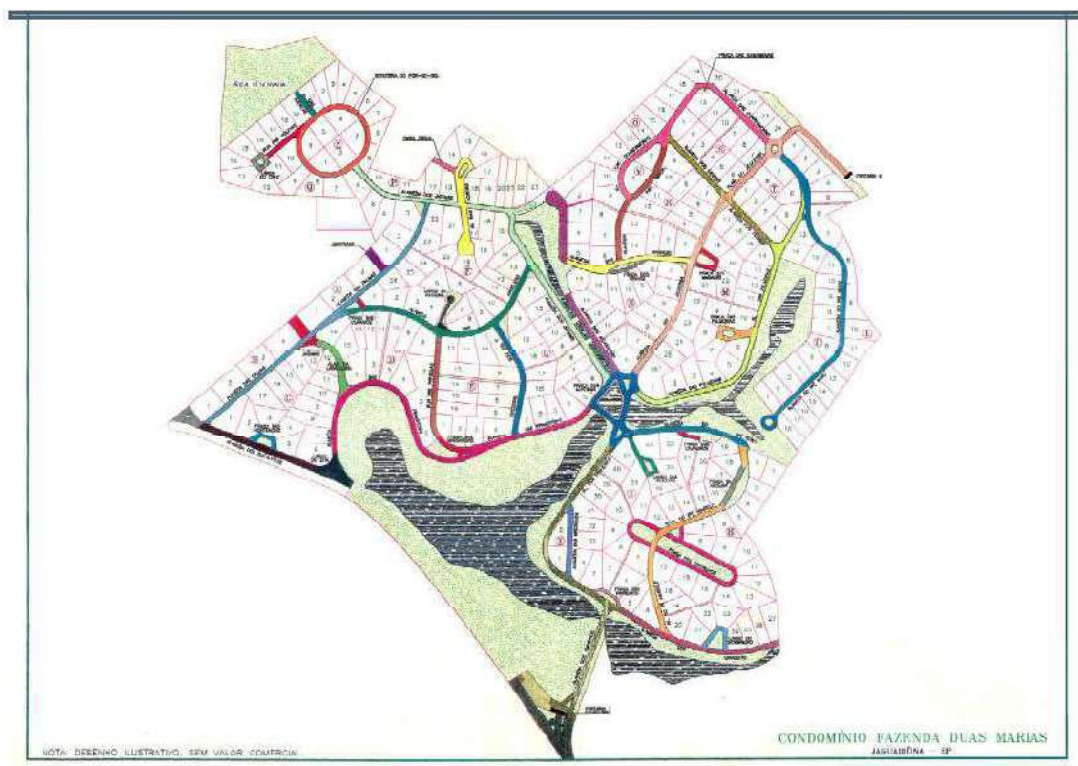


A foto aérea capturada através do *Google Earth*, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.

<https://www.google.com.br/maps/@-22.6567952,-47.0563651,1946m/data=!3m1!1e3>



7.1) MAPA DO IMÓVEL AVALIANDO - CONDOMÍNIO FAZENDA “DUAS MARIAS”



Localização no mapa do LOTE nº 11 da QUADRA D – do Imóvel Avaliando

