

8) Metodologia Utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2,1 da ABNT/NBR 14653, para elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados Imóveis Referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação de dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método apresenta como o mais recomendado e utilizado para avaliação de valor de imóveis.

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** para a verificação do valor de venda e locação, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

9) Vistoria

A vistoria é uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao Perito conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo

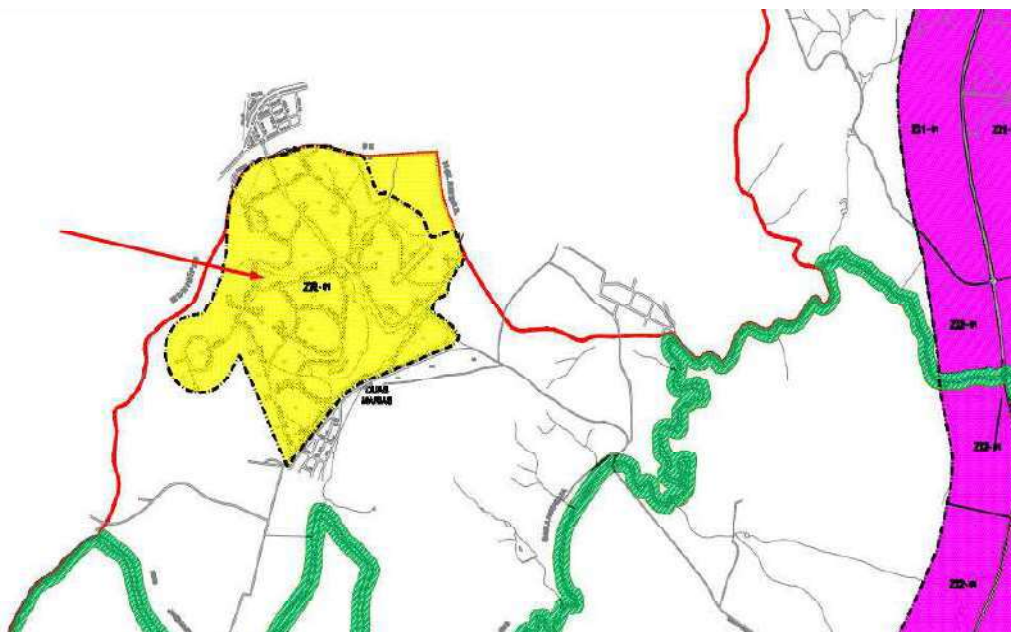
O imóvel foi vistoriado Oficialmente *“in loco”* por esta subscritora, no dia **13/10/2022**, no período da tarde, às **14:00 horas**, com a ciência e anuência das partes, e na presença do proprietário do o **Dr. Nircles Monticelli Breda**, seus funcionários, do representante do Condomínio **Dr. Márcio Danilo Doná**, com a equipe de segurança do Condomínio Fazenda Duas Marias, e na data de **27/10/2022** às **10:00 horas** da Perita acompanhada de seu Assistente **Sr. Bruno Quilez** da empresa **Reca Digital** para a vistoria com a utilização do **(Drone)**, sendo conferido as áreas de todo o imóvel, do lote de terreno tipo chácara, da área interna e externa da edificação tipo casa de caseiro, e de toda área do imóvel e as suas disposições no Condomínio Fazenda “Duas Marias”, incluindo a área de Lazer do Condomínio e a Portaria. Foram analisadas de forma criteriosa o atual estado de conservação, as edificações, avarias, benfeitorias, e demais atributos do imóvel, e de todo seu entorno, e registrados o Relatório das fotos digitais do imóvel, fotos aéreas com utilização dos recursos do equipamento “Drone”.

Nota da Perita: O Assistente técnico **Engenheiro Civil Marcos Moliterno – CREA/SP 060.0157.9548**, nomeado pela parte exequente à **fls.314**, **“NÃO”** compareceu nas vistorias agendadas no local do imóvel.

10) Características da região do imóvel avaliando:

<http://www.jaguariuna.sp.gov.br/atendimento/wp-content/uploads/2016/06/Anexo-III-Mapa-de-Zoneamento-I.pdf>

Área de Zoneamento: **ZR-01 – Residencial**



A região é servida dos principais melhoramentos urbanos, e elementos valorizantes: tais como:

Rede de abastecimento de água e energia elétrica; Tratamento de esgoto; Iluminação pública; Rede telefônica, internet Fibra Óptica e TV a cabo; Linhas de transporte público, Serviços públicos e privados, Serviço de coleta de lixo e Pavimentação, o “Hotel Duas Marias”, e nas imediações, Hospital, Clínicas, Praças, Restaurantes, padarias, lanchonetes, supermercados, açougues, Faculdades, escolas de ensino fundamental e creches, farmácias, Igrejas, Parques, Clubes, e áreas de zoneamento urbanos, rurais e industriais, bem como diversos outros condomínios.

Pesquisa de Mercado e Coleta de Dados

Nesta importante fase do trabalho, foi priorizado amostras que se situassem na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, ou seja, dentro do próprio Condomínio Fazenda “Duas Marias” na cidade de Jaguariúna/SP, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

11) Características do Imóvel Avaliando:

Trata-se de um imóvel residencial unifamiliar localizado no Condomínio Fazenda “Duas Marias” na Rua quatorze, 1069 – Praça dos Gerânios na cidade de Jaguariúna/SP – CEP.13916-001, Lote de Terreno nº 11 da Quadra “D”, com área de terreno de 5.170,00m² e área edificada de 49,00m², sendo uma construção antiga, simples, de 01 cômodo com pisos, portas, janelas e coberta de telhado, O lote de terreno apresenta a topografia do terreno em “Declive” e classificado como “TERRENO”

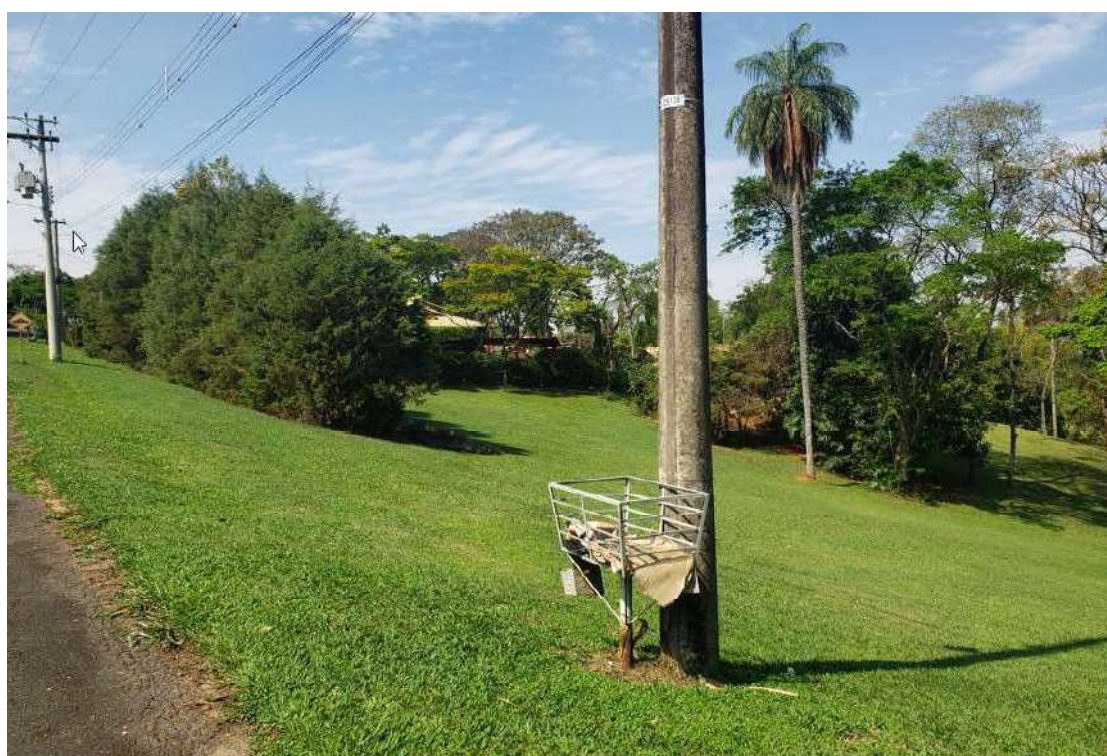
11.1) Topografia:

O imóvel está localizado no meio da quadra do Condomínio Fazenda Duas Marias na Rua Quatorze, 1069 – Praça dos Gerânios no lote 11(onze) quadra “D”, fator importante de valorização e apresenta a topografia do terreno em “DECLIVE”, sendo considerados os fatores valorizantes na tabela (anexa) caído para os fundos de 5% até 10%, abaixo do nível da Rua de 1,00 a 2,5m, com consistência contígua nos fundos a córrego. No Condomínio há muitos lagos, e é local de Padrão Alto.

A edificação de 49,00m², construída no lote de terreno de DECLIVE classificada como “**REPAROS IMPORTANTES**” conforme tabela de Ross-Heidecke (F).

12) Fotos do Imóvel avaliando:

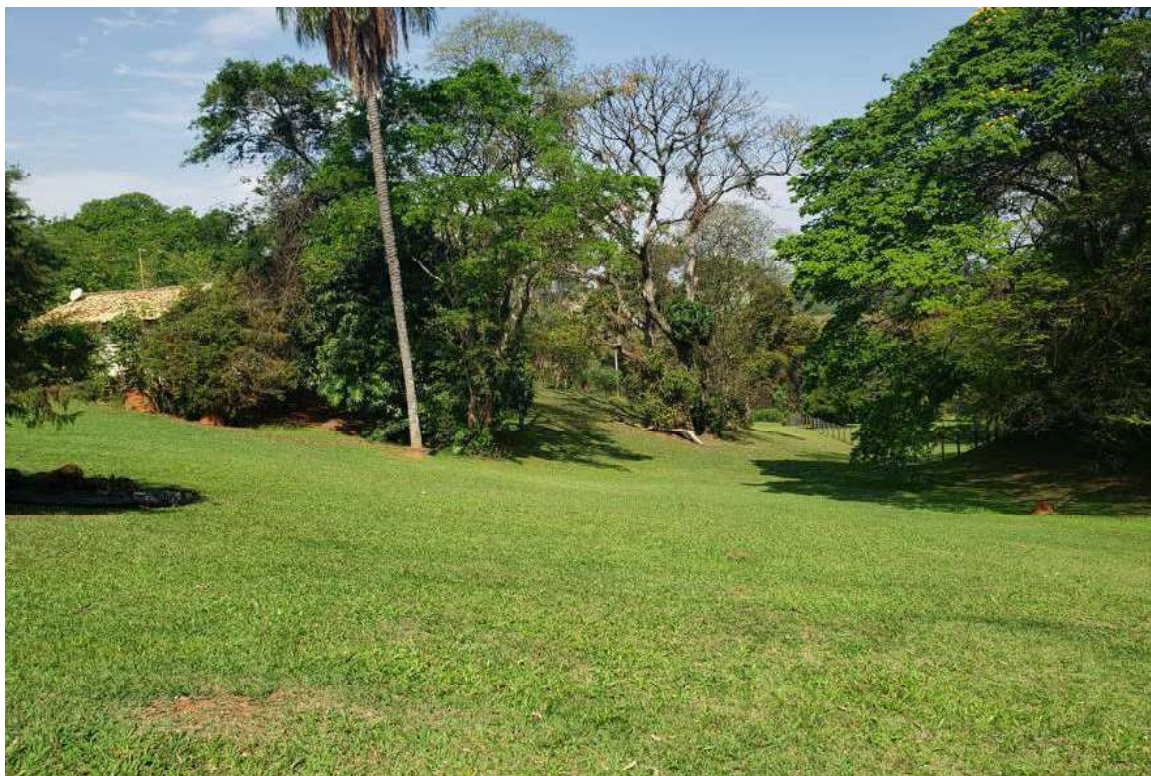
Fotos da vista da frente e entrada do imóvel e da área:



Fotos da área livre do terreno tipo chácara



Fotos da área livre do terreno tipo chácara



Fotos da edificação de 49,00 m2 na entrada do terreno tipo chácara



Área de entrada da edificação – lavanderia



Área de entrada da edificação – lavanderia e banheiro



Foto da edificação e 49,00 m2 – banheiro e dormitório



Foto da edificação e 49,00 m2 – cozinha



Foto da edificação e 49,00 m2 – sala

