

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**

**Processo Digital nº: 0000507-42.2024.8.26.0576**

**Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Citação**

**Requerente: Melquiades Sebastiao Abelli**

**Requerido: Centro Comercial e Imobiliária Luiz Cavalheiro Ltda**

SILVIO ROGERIO BERNARDO, brasileiro, casado, CRECI-SP 218446F, CNAI 37296, CPF 938677008-34, Perito Judicial designado nos autos do Processo à fl. 14/15, onde litigam como requerente Melquiades Sebastiao Abelli, e como requerido Centro Comercial e Imobiliária Luiz Cavalheiro Ltda, em trâmite neste E. Juízo e 6º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, concluindo os trabalhos, vem perante Vossa Excelência da 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto- SP, submeter o seu

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA- PTAM**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Prédio comercial com pavimento térreo e mais 3 pavimentos sito à Avenida José Munia 5209, bairro jardim redentor, São José do rio Preto-SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico.

Interessado: SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.

PTAM elaborado por: Silvio Bernardo – Corretor de imóveis – CRECI 218.446F-SP CNAI 37296

29/07/2024

SILVIO BERNARDO

AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO ROGERIO BERNARDO, em 30/07/2024 às 08:41, sob o número WSRP24703350211. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000507-42.2024.8.26.0576 e código de verificação.



Vista do Imóvel avaliando

SILVIO BERNARDO  
CRECI 218446-F SP

AVALIADOR DE IMÓVEIS  
CNAI 37296

## Sumário

1. SOLICITANTE .....	5
2. FINALIDADE.....	5
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	5
4. DA COMPETÊNCIA.....	5
5. Institutos Normativos.....	6
6. Abreviaturas .....	6
7. IMÓVEL AVALIANDO .....	7
8. VISTORIA.....	8
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	8
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	10
11. Características da Região.....	19
12. CONFRONTAÇÕES .....	20
13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO .....	21
14. VISTA AÉREA .....	22
15. METODOLOGIA UTILIZADA.....	22
16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	23
16.1. R1 – Imóvel Referencial 1 .....	23
16.2. R2 – Imóvel Referencial 2 .....	24
16.3. R3 – Imóvel Referencial 3 .....	24
.....	24
16.4. R4 – Imóvel Referencial 4 .....	25
16.5. R5 – Imóvel Referencial 5 .....	25
16.6. R6 – Imóvel Referencial 6 .....	26
16.7. R7 – Imóvel Referencial 7 .....	26
16.8. R8 – Imóvel Referencial 8 .....	27
16.9. R9 – Imóvel Referencial 9 .....	27
16.10. R10 – Imóvel Referencial 10.....	28



## 1. SOLICITANTE

SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.

## 2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA de um Prédio comercial com pavimento térreo e mais 3 pavimentos sito à Avenida José Munia 5209, bairro jardim redentor, São José do rio Preto-SP, de propriedade de Centro Comercial e Imobiliária Luiz Cavalheiro Ltda, CNPJ nº 53.209.284/0001-97, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 26.454 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP.

## 3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM - SB 116/2024

## 4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, 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 Resoluções do 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 a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, 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 extrajudicialmente”**, 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. Institutos Normativos

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

## 6. Abreviaturas

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECISP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m<sup>2</sup> -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

TG -Total Geral

VL -Valor da locação

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

## 7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade Centro Comercial e Imobiliária Luiz Cavalheiro Ltda, CNPJ nº 53.209.284/0001-97, está localizado à Avenida José Munia nº5209, bairro jardim redentor– São José do Rio Preto-SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 26.454 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP, nos seguintes termos:

Imóvel:- um terreno constituído pelo lote 7 da quadra 1 situado no retalhamento João José de Paula, bairro desta cidade, medindo 6,60 metros de frente onde confrontar-se com a Avenida Alberto Andaló, mais 14,14 metros por uma ,linha curva; mede de um lado 33 metros, onde confronta-se com a rua um com a qual forma esquina, do outro lado mede 40 metros, onde confronta-se com o lote 8 e 15,50 metros nos fundos, onde confrontar-se com o lote 6.

Av. 3/26454, em 26 de fevereiro de 1997

Procede-se a presente averbação de “ex-ofício”, nos termos do artigo 167, inciso II, item 13 da Lei 6015/73, para ficar constado que a Avenida Alberto Andaló, localizada nesta cidade, passou a denominar-se AVENIDA JOSÉ MUNIA, conforme Decreto Municipal nº 2506 de 02 de abril de 1981 e certidão nº 2918/83 expedida em 30 novembro de 1983 pela Prefeitura Municipal local.

Av. 4/26454 em 26 fevereiro de 1997

A requerimento do Centro Comercial e Recreativo Luiz Cavalheiro Ltda, assinado nesta cidade em 28 de novembro de 1996, procedo esta averbação para ficar constado que, no terreno descrito foi construído um prédio comercial com pavimento térreo e mais 3 pavimentos, à Rua José Munia sob nº 5.209, esquina com a rua Hum , com a área total construída de 971,00 metros quadrados, sendo térreo 174m<sup>2</sup>, piscina 47m<sup>2</sup>, pavimento tipo 03X250=750m<sup>2</sup>, conforme consta do habite-se nº1.052 de 27 de julho de 1.988 e retificado em 26 de setembro de 1.996; e 04 de fevereiro de 1.997, expedido pela Prefeitura Municipal local, tendo apresentado a CND do INSS sob nº 445189 série G expedida em 16 de outubro de 1.996 Atribuindo a obra o valor de R\$56.415,10

Av. 5/26454 em 23 maio de 2002

A requerimento do interessado, assinado nesta cidade em 21 de fevereiro de 2002, procedo a averbação para ficar constado que a empresa CENTRO CCOMERCIAL E RECREATIVO LUIZ CAVALHEIRO LTDA, alterou sua razão social para CENTRO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LUIZ CAVALHEIRO LTDA, conforme instrumento particular de alteração do contrato social devidamente registrado na JUCESP sob nº 347/00-0 e certidão expedida pelo mesmo órgão em 28 de abril de 2002 que ficam microfilmados nesta serventia

Página 7 de 42

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

## 8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia da Sra. Vera, no dia 19/07/2024 no período da manhã sendo verificada e analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

<b>Sobre o Terreno</b>	
Frente	20,74m
Fundos	15,50m
Extensão	33m
Extensão	40m
Área terreno	661,38
Topologia	plano
Posição	Esquina

<b>Sobre a Edificação</b>	
Posição em relação à rua	mesmo nível
Quantidade de salas	25
Idade	27 anos
Idade aparente	27 anos
Aspecto geral	médio padrão
Revestimento da fachada	alvenaria
Esquadria janelas	Ferro pintado/vidros

Entrada social de pedestre	2
Entrada de veículo	Garagem na frente
Interfone	sim
Jardim	não
Churrasqueira	sim
Hidrômetro individual	sim

<b>Sobre a unidade em avaliação</b>	
Orientação das janelas principais	Sudoeste

<b>Cômodo</b>	<b>Descrição</b>	<b>Piso</b>	<b>Parede</b>	<b>Acabamento da parede</b>	<b>Teto</b>
Fachada	Alvenaria	Cimento	Alvenaria	Textura	
Entrada	Alvenaria	cimento	Alvenaria		Pintura látex
Garagem	Alvenaria	Cimento	Alvenaria		Pintura látex
Quintal		cimento	Muros alvenaria	Textura	
Área fundos	Alvenaria	Cimento	muros		
Salas	Alvenaria	Cerâmica	Alvenaria	Textura	Pintura Látex
Banheiros	Vaso sanitário e lavabo	Piso cerâmico	Alvenaria	Azulejo	Pintura látex
Copa	Alvenaria	Ardósia	Alvenaria	Alvenaria	Pintura látex

### 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fachada



Garagem

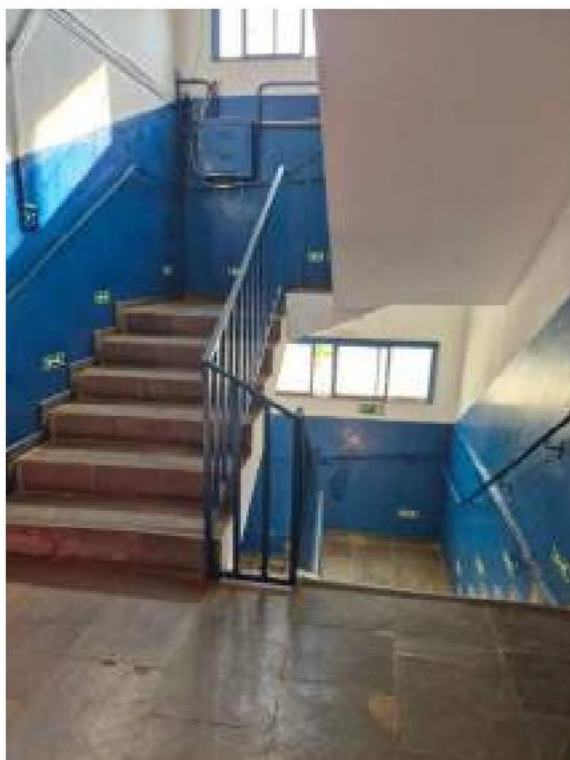


Entrada

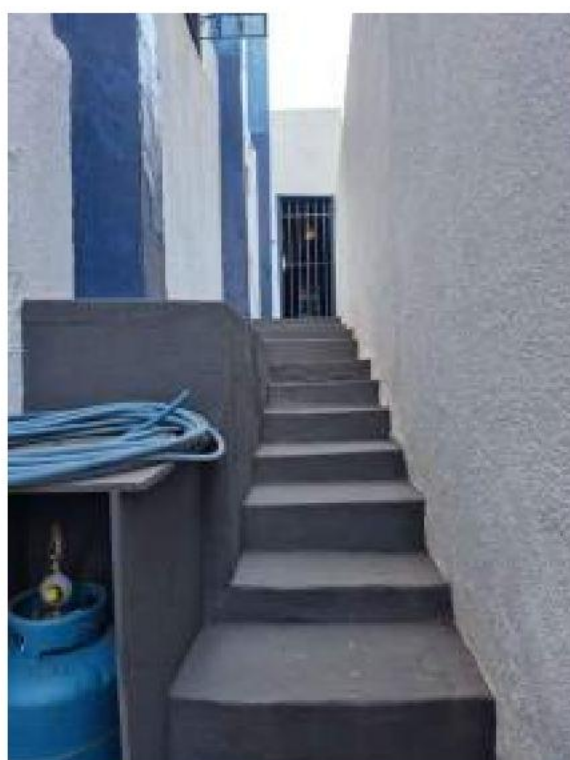














### 11. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Av. José Munia, 5209, Jardim redentor- São José do Rio Preto-SP, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

<b>Sobre a Região</b>
Zoneamento: Misto
Principal Avenida próxima: Av. José Munia

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 3 mil metros) Distância do centro da cidade
Pronto atendimento médico de urgência UBS
Praças
Vários Pontos de ônibus
Várias Padarias
Vários restaurantes
Açougues
Supermercados
Shoppings
Academias
Agência dos Correios
Hospital
Colégios de ensino fundamental e médio
Escolas de ensino infantil
Cursinho pré-vestibular
Farmácias
Agências de grandes bancos nacionais

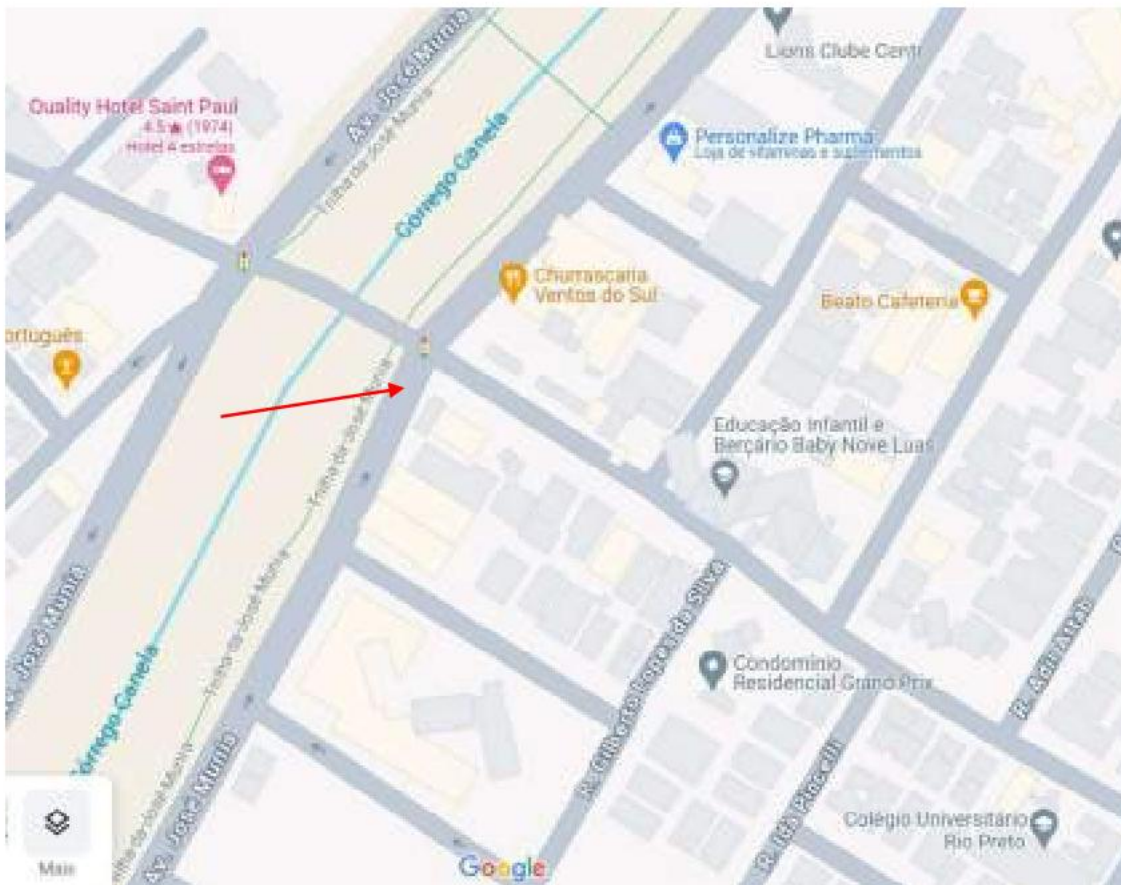
Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000906-72.2024.8.26.0676 e código 019295590. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000906-72.2024.8.26.0676 e código 019295590.

<b>Infraestrutura e serviços públicos</b>
Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

## 12. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de nº26.454 do 2º Cartório de registro de Imóveis do município de São José do Rio Preto-SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

### 13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: <https://www.google.com.br/maps/@-20.829679,-49.3896489,18z?entry=ttu>

Acesso em 25/07/2024 10h26m.

### 14. VISTA AÉREA



Fonte: <https://www.google.com.br/maps/@20.829679,49.3895523,207m/data=!3m1!1e3?entry=ttu> Acesso em 25/07/2024 10h26m.

### 15. 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 a 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 de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.





**16.4. R4 – Imóvel Referencial 4**



R\$ 2.100.000 - 380m<sup>2</sup> - Conjunto Comercial  
 Jardim Morumbi – São José do Rio Preto-SP  
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-5-quartos-jardim-morumbi-sao-jose-do-rio-preto-sp-380m2-id-2726947734/>

**16.5. R5 – Imóvel Referencial 5**



R\$ 1.500.000 - 199 m<sup>2</sup> - Imóvel Comercial  
 Jardim Redentor – São José do Rio Preto-SP  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-redentor-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-199m2-venda-RS1500000-id-2546643688/>

Página **25** de **42**

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

**16.6. R6 – Imóvel Referencial 6**



R\$ 850.000,00 - 220m<sup>2</sup> - Casa Comercial  
 Chácara Municipal – São José do Rio Preto-SP  
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-chacara-municipal-sao-jose-do-rio-preto-sp-220m2-id-2683452439/?itl id=1000143&itl name=zap - recommendations-container history to zap pagina-produto>

**16.7. R7 – Imóvel Referencial 7**



R\$ 1.200.000 - 200.00m<sup>2</sup> - Casa comercial  
 Nova Redentora – São José do Rio Preto-SP  
[https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-sp-sao-jose-do-rio-preto-nova-redentora-200m2-RS1200000/id-23481002/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=trafego-venda-sp](https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-sp-sao-jose-do-rio-preto-nova-redentora-200m2-RS1200000/id-23481002/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=trafego-venda-sp)  
 Página 26 de 42

SILVIO BERNARDO  
 CRECI 218446-F SP

CORRETOR DE IMÓVEIS  
 CNAI 37296

**16.8. R8 – Imóvel Referencial 8**



R\$ 220.000 - 31m<sup>2</sup> - Conjunto Comercial  
 Parque Estoril – São José do Rio Preto -SP  
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-parque-estoril-sao-jose-do-rio-preto-sp-31m2-id-2647576510/>

**16.9. R9 – Imóvel Referencial 9**



R\$ 300.000 - 35m<sup>2</sup> - Conjunto Comercial  
 Jardim Redentor – São José do Rio Preto-SP  
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardim-redentor-sao-jose-do-rio-preto-sp-35m2-id-2646538081/>



Valor de Mercado = Valor Anunciado (-)  $\frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$

100

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m2” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m2)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor da Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>
R1	Id Francisco Fernandes	800	Anúncio	R\$ 6.500.000,00	15	R\$ (325.000,00)	R\$ 7.017,05
R2	Plaza Avenida Shopping	509	Anúncio	R\$ 4.881.000,00	2	R\$ (244.050,00)	R\$ 9.109,92
R3	Id Redentor	60	Anúncio	R\$ 574.277,00	15	R\$ (28.713,85)	R\$ 9.092,72
R4	Id Morumbi	380	Anúncio	R\$ 2.100.000,00	15	R\$ (105.000,00)	R\$ 5.250,00
R5	Parque estoril	199	Anúncio	R\$ 1.500.000,00	15	R\$ (75.000,00)	R\$ 7.160,80
R6	Chácara municipal	220	Anúncio	R\$ 850.000,00	15	R\$ (42.500,00)	R\$ 3.670,45
R7	Nova redentora	200	Anúncio	R\$ 1.200.000,00	15	R\$ (60.000,00)	R\$ 5.700,00
R8	Parque estoril	31	Anúncio	R\$ 220.000,00	15	R\$ (11.000,00)	R\$ 6.741,94
R9	Id Redentor	35	Anúncio	R\$ 300.000,00	2	R\$ (15.000,00)	R\$ 8.142,86
R10	Plaza Avenida Shopping	59	Anúncio	R\$ 574.300,00	2	R\$ (28.715,00)	R\$ 9.247,20

### 17.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left( \frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$Valor\ Valorizado = \frac{Valor\ do\ Imóvel}{\left(\frac{100 - fator\ RossHeideck}{100}\right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Idade\ percentual\ de\ vida\ do\ imóvel = \frac{Idade\ do\ imóvel}{Vida\ útil} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados. A idade utilizada foi de 20 anos de construção, usado em razão da aparência da construção, apesar do imóvel avaliado ter sido construído em 1996 conforme consta na matrícula 18877 averbação AV 06/18877. Tal média foi utilizada em razão do imóvel em questão estar em boas condições de conservação e por ter passado por reformas desde a construção.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Endereço do IA:	Av. José Muniz, 5209	São José do Rio Preto/SP	
Terreno (m <sup>2</sup> ):	661,38	Idade do IA:	27
Construção (m <sup>2</sup> ):	971		

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m <sup>2</sup> de Venda (homogeneizado)	
12	70	18	Regular	C	4	12,9000	R\$ 6.111,85
25	70	36	Regular	C	4	26,4000	R\$ 6.704,90
12	70	18	Regular	C	4	12,9000	R\$ 7.919,76
12	70	18	Regular	C	4	12,9000	R\$ 4.572,75
12	70	18	Regular	C	4	12,9000	R\$ 6.237,06
12	70	18	Regular	C	4	12,9000	R\$ 3.196,97
12	70	18	Regular	C	4	12,9000	R\$ 4.964,70
12	70	18	Regular	C	4	12,9000	R\$ 5.872,23
25	70	36	Novo	A	2	24,5000	R\$ 6.147,86
25	70	36	Novo	A	2	24,5000	R\$ 6.981,64
						<b>Total:</b>	R\$ 58.709,70
<b>Média de m<sup>2</sup> corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):</b>							<b>R\$ 5.870,97</b>

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor homogeneizado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

**Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 5.700.712,34**

### 18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

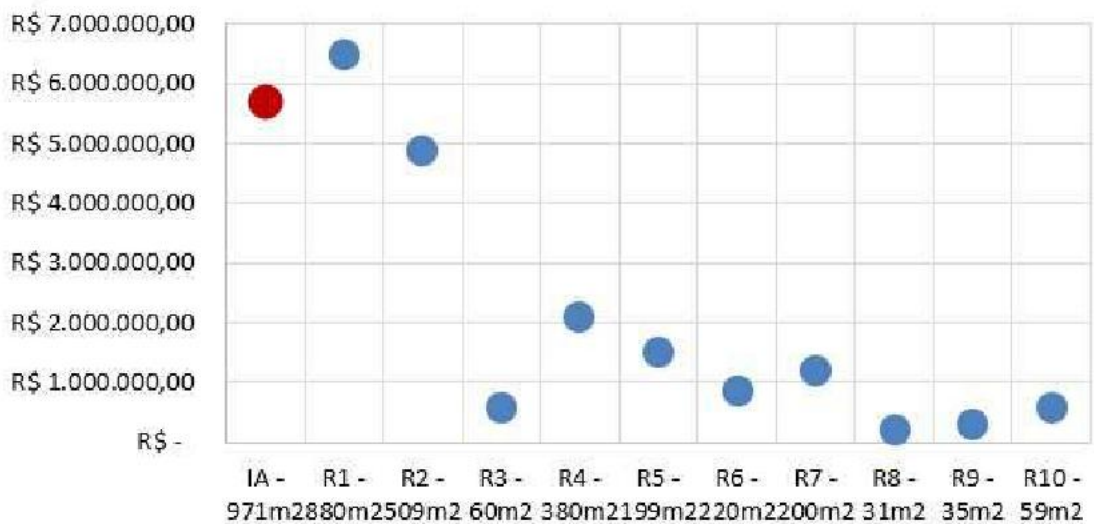
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

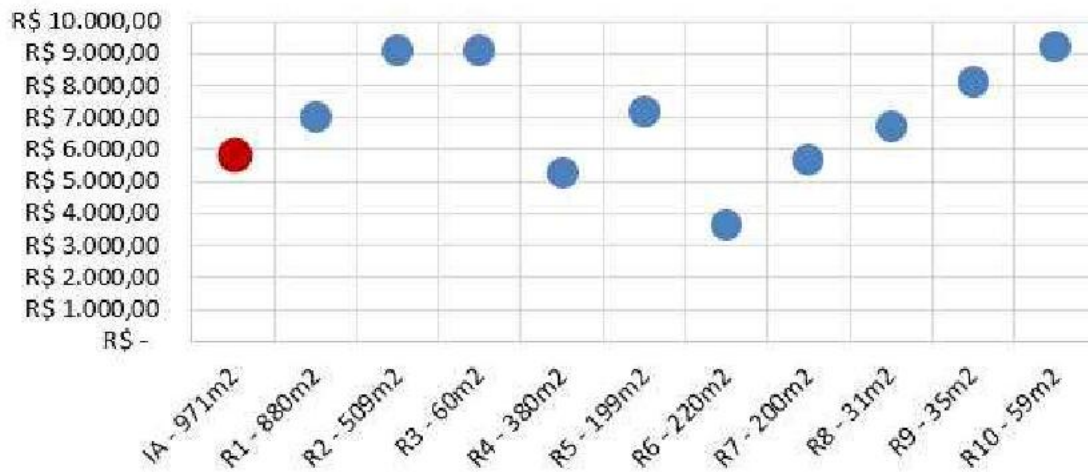
Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

**Comparação de Valores brutos dos Imóveis**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO BERNARDO e VERA LUCIA FERREIRA DE MOURA, sob o número WSRP24703350211. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000906-72.2024.8.26.0676 e código 019395580.

### Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



## 19. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

Os imóveis referenciais não foram passíveis de vitória por parte deste corretor, sendo assim foi considerado o estado de conservação do edifício onde estão os imóveis tomados como referências.

## 20. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário e após a análise de inferência estatística, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 5.700.712,34**

**(cinco milhões, setecentos mil, setecentos e doze reais e trinta e quatro centavos).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, 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.

Página **33** de **42**

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

Sem mais a dar trato, encerro o presente trabalho e me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente



SILVIO ROGERIO BERNARDO - CRECI 218446/SP CNAI 37296

São José do Rio Preto, 29 de julho de 2024

Anexo V

**COFECI**  
 2ª Região - São Paulo  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Silvio Rogerio Bernardo, CPF nº 93867700834, RG nº 8.063.604-4 SSP/SP, CRECI nº 218446, Endereço: R Luiz Vaz de Camoes 2520/apto 72 2520 Apto 72 Vila Redentora, Sao Jose do Rio Preto-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:  
 Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação judicial:  
 Nº do Processo: 0000507422024826  
 Vara Cível  
 Comarca: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

SAO JOSE DO RIO PRETO-SP, 30 de Julho de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 077052



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 077052, 30 de Julho de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Silvio Rogerio Bernardo e Silva, em 30/07/2024 às 08:41, sob o número WSRP24703350211. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00005074-72.2024.8.26.0676 e código 077052.

## 21. ANEXOS

### 21.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: SILVIO ROGERIO BERNARDO
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 218446 F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Rua Luiz Vaz de Camões, 2520 apto72
- Telefone: (17) 99110-6941
- E-mail: silvio.bernardo@creci.org.br

#### Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2021;
- Experiência no mercado imobiliário como Gestor de Área habitacional em empresa pública de 2017 a 2020.

#### Formação Acadêmica

- Graduado em Administração de Empresas
- Pós-graduado em Gestão de pequenas e médias empresas - UNORP
- MBA em Gestão Estratégica – USP

## 21.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

<b>Lista de Vida Útil de Imóveis</b>			
<b>(Bureau of Internal Revenue)</b>			
<b>IMÓVEL</b>	<b>TIPO</b>	<b>PADRÃO</b>	<b>VIDA ÚTIL (em anos)</b>
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES
MÉDIO			60
FINO ou LUXO			50
LOJA		70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	

RURAL	SILO	75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS	60
BANCO		70
HOTEL		50
TEATRO		50

### 21.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

### 21.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60

44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO BERNARDO e VEICULADO EM 30/07/2024 às 08:41, sob o número WSRP24703350211. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000906-72.2024.8.26.0676 e código 00000000000000000000.

98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

21.5. Matrícula do Imóvel

**LORE & ORE** CORRETOR DE IMÓVEIS

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
São José do Rio Preto  
Ódavi  
DEI MAURO SPINOLA CASTRO  
08 de Janeiro de 1985

PROVINCIA: 26454 | FOLHA: 1

**IMÓVEL:**- Um terreno constituído pelo lote 7 de quadra 01 situado no loteamento João José de Paula, bairro desta cidade, medindo 6,80 metros de frente onde confronta-se com a Avenida Alberto Andalo pela 14,10 metros por uma linha curva; mede de um lado 33 metros, onde confronta-se com a rua Urubá e com o lote 06, do outro lado mede 40 metros, onde confronta-se com o lote 8 e 15,50 metros nos fundos, onde confronta-se com o lote 06.-

**REGISTRO ANTERIOR:**- R.1/6621 desta cartório.-

**PROPRIETÁRIO:**- JOÃO JOSÉ DE PAULA (RG.2.372.803), analista clínico e médico, residente em São Paulo (SP), e SEVERINA ALEXANDRE DE SOUZA proprietária, brasileira, casada sob o regime de comunhão de bens, residente em São Paulo (SP), residentes e domiciliados em Fernandópolis (SP), a rua Rio de Janeiro nº 150, bairro São Wendelley (Fernandópolis - SP).

**R.1/26454 em 03 de Janeiro de 1985.-**  
Por escritura de venda e compra, lavrada no 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis desta cidade em 03 de Janeiro de 1985, JOÃO JOSÉ DE PAULA e sua mulher SEVERINA ALEXANDRE DE SOUZA (casados sob o regime de comunhão de bens), vendendo por escritura pública desta matrícula pelo preço de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) para SEVERINO LUIZ CAVALHEIRO S/C LTDA (CNPJ nº 005.284/0001-79), com sede nesta cidade, a Rua Luiz Rocco Cavalheiro nº 17, localizada neste município, a Rua Luiz Rocco Cavalheiro.-  
O Substituto do Oficial (Celso de Spinoła Castro Neto)

**Av.206.454 em 05 de fevereiro de 1997.-**  
A requerimento de Centro Recreativo Luz Cavalheiro S/C Ltda, representado por Luiz Rocco Cavalheiro, assinado nesta cidade, em 28 de Novembro de 1996, procedo esta escritura para transferir para o CENTRO RECREATIVO LUZ CAVALHEIRO S/C LTDA através da sede social para CENTRO COMERCIAL E RECREATIVO LUZ CAVALHEIRO S/C LTDA, conforme Instrumento Particular de Abertura de Conta Social de 05 de janeiro de 1998, devidamente registrado no CESP sob nº 20.07354733 e certidão nº 71408496-0 expedida em 03 de janeiro de 1997 pelo JUCESP, que ficam arquivadas em cartório em anexo a esta matrícula.

O SUBSTITUTO DO OFICIAL (CELSE SPINOLA CASTRO NETO)

**Av.326.454 em 26 de fevereiro de 1997.-**  
Procedo-se a presente averbação de "ex-officio", nos termos do artigo 167, inciso II, item 13, da Lei 6.025/73, para ficar constatado que a Avenida Alberto Andalo, localizada nesta cidade, passou a denominar-se AVENIDA JOSÉ MÚNIA, conforme consta do Decreto Municipal nº 2596 de 02 de setembro de 1961 e Certidão nº 2918/83 expedida em 30 de novembro de 1963 pela Prefeitura Municipal local.

O SUBSTITUTO DO OFICIAL (CELSE SPINOLA CASTRO NETO)

(Cartório do Voto)

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - ESCRITURA Nº 117.577.038 - DATA: 25/07/2024 10:07:07 - VALOR: R\$ 21.51

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000906-72.2024.8.26.0676 e código 0193951500. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000906-72.2024.8.26.0676 e código 0193951500.



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

(Continuação do anverso)

Av.4/26.454, em 26 de fevereiro de 1.997.-

A requerimento de Centro Comercial e Recreativo Luiz Carvalheiro Ltda, assinado nesta cidade, em 28 de novembro de 1.996, procedo esta averbação para ficar constando que, no terreno descrito foi **construído** um prédio comercial com pavimento térreo mais 3 pavimentos, à Rua José Muniz sob nº 4209, esquina com a Rua Hum, com a área total construída de 971,00 metros quadrados, sendo térreo 174,00 m2, piscina 47,00 m2, pavimento tipo 03x250,00 = 750,00 m2, conforme consta do habite-se nº 1.052 de 27 de julho de 1.988 e retificado em 26 de setembro de 1.996, e 04 de fevereiro de 1997, expedida pela Prefeitura Municipal local, tendo apresentado a CND do DNSS sob nº 445189 série G expedida em 16 de outubro de 1.996. Atribuído a terra o valor de R\$.56.415,10.-

O SUBSTITUTO DO OFICIAL

(CELSONO SPINOLA NETTO)

Av.5/26.454, em 23 de maio de 2.002.

A requerimento do interessado, assinado nesta cidade em 21 de fevereiro de 2002, procedo a seguinte averbação para ficar constando que, a empresa **CENTRO COMERCIAL E RECREATIVO LUIZ CAVALHEIRO LTDA**, alterou sua razão social para **CENTRO COMERCIAL E IMOBILIARIA LUIZ CAVALHEIRO LTDA**, conforme Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social, devidamente registrado na JUCESP sob nº 347/000, e certidão expedida pelo mesmo órgão em 29 de abril de 2002, que ficam microfilmadas nesta serventura.

O ESCRIVENTE

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 21,50

Visualização disponível em www.registradores.org.br

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis



SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: \*\*\*.677.008-\*\* DATA: 25/07/2024 10:37:07 - VALOR: R\$ 21,50