PARECER SOBRE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme solicitação do SR. NORIVAL FRANCISCO ORLANDI, eu José Claudio Nardi corretor de imóveis, CRECI nº. 36.933 estabelecido na cidade de Araras-SP, na Rua Barão de Arary nº. 887 - Edifício Elyseo Fernandes - Centro, venho através deste parecer e avaliação, atribuídos aos 05 [cinco] imóveis das matrículas: nº. 25.279; nº. 12.012; nº. 20.825; nº. 59.497 e, da transcrição nº. 19.939; referidos imóveis passam a serem descritos nas bases das matrículas que foram apresentadas e avaliados através de visualização presencial externa no local dos imóveis; referida avaliação feita de modo "empírico" prático e comparativo onde se busca informações reais para se chegar ao valor final de cada imóvel, pois não foi possível adentrar nos mesmos devido a questões de ordem jurídicas, porém o fato de ter conhecimento pessoal da localização, estado físico aparente de cada imóvel, a mais de 30 anos, segue as considerações e resultados de minha avaliação:

1 - MATRÍCULA Nº. 25.279 - CHÁCARA JAMBEIRO - AVENIDA JOSÉ OMETTO:

RC Nº. 11.6.24.05.020.001/002/003

UMA GLEBA DE TERRAS, com uma área total de: [61.452,06 M2] denominada como Chácara Jambeiro, com frente principal para a Avenida José Ometto nº. 1.100 no sentido Centro - Bairro, com uma pequena testada medindo: 9,15 m de frente, que, através de visualização aérea, segue-se por essa largura tipo uma via de acesso para chegar na parte principal da Chácara onde possui as benfeitorias, com extenso paisagismo, a Residência principal é em parte privilegiada em parte não, é privilegiada no sentido de estar ao lado do Bairro residencial, Jardim 8 de Abril, Jardim Universitário [considerado Bairro Alto Padrão] próxima ao Centro da cidade e, ao mesmo tempo prejudicada quando está a o lado do complexo industrial da Cia. Nestlé, pois em caso de se implantar um conjunto de Edifícios ou até um Loteamento, o valor comercial não atingiria seu ápice devido ao inconveniente de se morar ao lado de uma indústria que funciona 24 horas, em no caso de se comercializar a Gleba para se instalar ali uma indústria, seria pouco provável pois a região exceto a Cia. Nestle é toda de característica residencial.

PRÉDIOS E CONSTRUÇÕES EXISTENTES:

Sobre o imóvel Chácara Jambeiro existem construções, que visualizando as fotos e descrições no laudo de avaliação feito pelo perito avaliador que está no processo nº. 2923-85.2000.8.26.038 mostra UM PRÉDIO RESIDENCIAL, mais a área de lazer com piscina e lagos poderiam serem consideradas obras e construções de alto padrão e luxo, com acabamento de primeira qualidade da época da construção porém o projeto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E6F.

da área de lazer em data de: 1980, portanto se considerarmos um prazo médio para se terminar as obras de 2 a 3 anos conclui-se que os prédios, tanto a Casa principal quanto a área de lazer tem 30 anos de idade e de uso, tempo este que supõe-se certo desgaste do imóvel, necessitando de reformas e manutenção, e também de sua desvalorização em função das novidades na área da construção civil que surgem dia a dia tornando muitas vezes este tipo de prédio obsoleto onde não desperta interesse de comprador pelo valor de reprodução construtiva, e sim por um valor menor onde a diferença se possa gastar nas prováveis manutenções e atualizações que deverão ser feitas, portanto os valores atribuídos para as áreas construídas está dentro de uma realidade atual, segue o parecer que cabe sobre referidas construções e o terreno onde se localizam, devido ao tamanho que o imóvel possui, as construções, lago, segue abaixo uma amostragem dos valores em separados onde se chegou ao valor total do imóvel:

RESIDÊNCIA PRINCIPAL: 1.288,22 M2 x 1.150,00 p/ M2	Total R$ 1.480,000,00
ÁREA DE LAZER: 266,79 M2 x 650,00 p/ M2	Total R$ 173.000,00

Área proporcional que as construções ocupam sobre a área total da Chácara: Área total Construída: 1.555,01 M2 que corresponde a 1.555,01 M2 de terreno com valor avaliado em: R$ 70,00 p/ M2 que chega a um valor Total R$ 108.850,70
Terreno Área remanescente [descontadas de onde se encontram as áreas construídas]: 59.897,05 M2 x 70,00 p/M2 = Total R$ 4.192.793,50
Terreno TOTAL integradas áreas construídas e sem construção: Total R$ 4.301.644,20

Chega-se, portanto, ao valor TOTAL da Chácara Jambeiros, terreno, benfeitorias, construções, lagos, paisagismo, no estado em que se encontram necessitando de manutenções e reformas considerando a idade do imóvel, atualmente em: **R$ 5.954.000,00 [cinco milhões novecentos e cinquenta e quatro mil reais].**

2 - MATRÍCULA Nº. 59.497 - CASA - AVENIDA WASHINGTON LUIS Nº. 672:

RC Nº. 11.6.18.62.017.000

UM PRÉDIO residencial, com frente para a Avenida Washington Luís nº. 672, terreno com formato irregular onde mede na frente: 12,54 metros, nos fundos mede: 14,95 metros, do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a Avenida mede: 33,46 metros, do lado direito mede: 22,00 metros, daí vira à esquerda em ângulo de: 90º onde mede: 7,95 metros, daí vira à direita novamente e segue na distância de: 15,95 metros, fechando o perímetro do terreno que perfaz uma área total de: 538,00 M2 [metros quadrados], o Prédio residencial que se acha construído sobre o terreno é uma construção muito antiga, onde a medição feita segundo consta no cadastro da Prefeitura Municipal data de: 26/01/1973 isso indica que da época da medição para o ano de 2019 são 46 anos, com área total construída de: 323,30 M2 [metros quadrados]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E6F.

sendo que aparentemente a construção se mostra mais antiga ainda, uma casa rudimentar praticamente sem acabamento, referida construção é uma construção com valor simbólica sem valor comercial, imóvel atualmente em locação para uma entidade chamada: Comunidade terapêutica especializada em projetos sociais - Escola da Vida, portanto chega-se ao valor total do imóvel terreno mais construção em um valor total de: **R$ 370.000,00 [trezentos e setenta mil reais].**

3 - TRANSCRIÇÃO Nº. 19.939 - IMÓVEL - AVENIDA WASHINGTON LUIS Nº. 766, ESQUINA COM AVENIDA NESTLÉ + ROTATÓRIA AVENIDA LIMEIRA:

RC Nº. 11.6.18.62.022.001/002/003

UM PRÉDIO que antigamente era de utilização residencial, atualmente com características comerciais, com frente para a Avenida Washington Luís, nº. 760, nº. 764 e nº. 766 esquina com a Avenida Nestlé, terreno com formato irregular onde mede na frente: 24,50 metros, daí vira à direita em ângulo aproximado de 45º onde mede: 7,00 metros, daí vira à direita em uma distância irregular mede: 55,50 metros, daí vira à direita onde mede: 5,00 metros, daí vira à direita onde mede: 54,50 metros, fechando o perímetro do terreno que perfaz uma área total de: **853,42 M2** [metros quadrados], as construções estão divididas em 03 unidades conforme cadastro da Prefeitura com as seguintes áreas: unidade 001 com: 318,20 M2 [metros quadrados] - unidade 002 com: 36,13 M2 [metros quadrados] - unidade 003 com: 61,88 M2 [metros quadrados], totalizando **416,21 M2** [metros quadrados] de área construída, sendo que, parte foi demolida e a parte existente sobre o terreno atualmente parte está em locação comercial e parte desocupada, o que pode-se dizer sobre a construção é que praticamente não tem valor comercial considerável, portanto observa-se que o terreno tem um potencial importante pois está localizado em uma esquina, Avenida Washington Luís, Avenida Nestlé e a rotatória das Avenidas da Saudade e Angelo Franzini [Avenida Limeira], fato que demonstra um valor comercial, chega-se ao seu valor total, terreno mais construções [situação precária] em: **R$ 750.000,00 [setecentos e cinquenta mil reais].**

4 - MATRÍCULA Nº. 12.012 - TERRENO NO JARDIM 8 DE ABRIL:

RC Nº. 11.6.24.60.009.000

UM LOTE de terreno sem benfeitorias, nem construções, caracterizado pelo LOTE Nº. 09 da QUADRA F, com frente para a Rua Professor Sidney Portugal, no Loteamento denominado Jardim 8 de Abril, *medindo na frente em reta*: 6,00 metros, em curva mede: 14,13 metros [raio de 9,00 metros], segue em reta medindo: 37,00 metros, nos fundos mede: 17,00 metros, de outro lado mede: 38,00 metros, e perfaz uma área de: 612,60 M2 [metros quadrados], tem seu valo avaliado em: **R$ 230.000,00 [duzentos e trinta mil reais].**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E6F.

5 - MATRÍCULA Nº. 20.825 - TERRENO NO JARDIM N. SENHORA DE FÁTIMA:
RC Nº. 12.5.13.11.012.000

UM LOTE de terreno sem benfeitorias nem construções, caracterizado pelo LOTE Nº 221 da QUADRA Nº. 13, com frente para a Praça José Felix Nunes, no Bairro denominado Jardim Nossa Senhora de Fátima, medindo na frente e nos fundos: 11,00 metros e dos lados mede: 30,00 metros, e perfaz uma área total de: 330,00 M2 [metros quadrados, tem seu valor avaliado em: R$ 175.000,00 [cento e setenta e cinco mil reais].

CONCLUSÃO DO PARECER:

Conclui-se, portanto que esta avaliação geral foi feita pelo do método comparativo "empírico" onde através da visualização das fotos e descrições feitas pelo perito avaliador que constam no processo, de meu conhecimento pessoal dos imóveis e suas localizações e, de acordo com o mercado atual de compra e venda de imóveis na cidade de Araras, para os bens imóveis que foram acima descritos e com seus valores mencionados em separados, foram analisados e estudados, conforme estado atual que se encontram, reunindo informações, elementos comparativos de imóveis que estão sendo comercializados, ou em situação de venda, mais pareceres de outros corretores atuantes na área, método esse que utilizei para chegar aos valores mais próximos a uma situação real de venda dos mesmos, tornando-se possível mostrar um valor dentro da realidade do mercado atual de compra e venda de imóveis na cidade de Araras.

Araras, 16 de março de 2020

Atenciosamente

José Claudio Nardi - CRECI nº. 36933-F

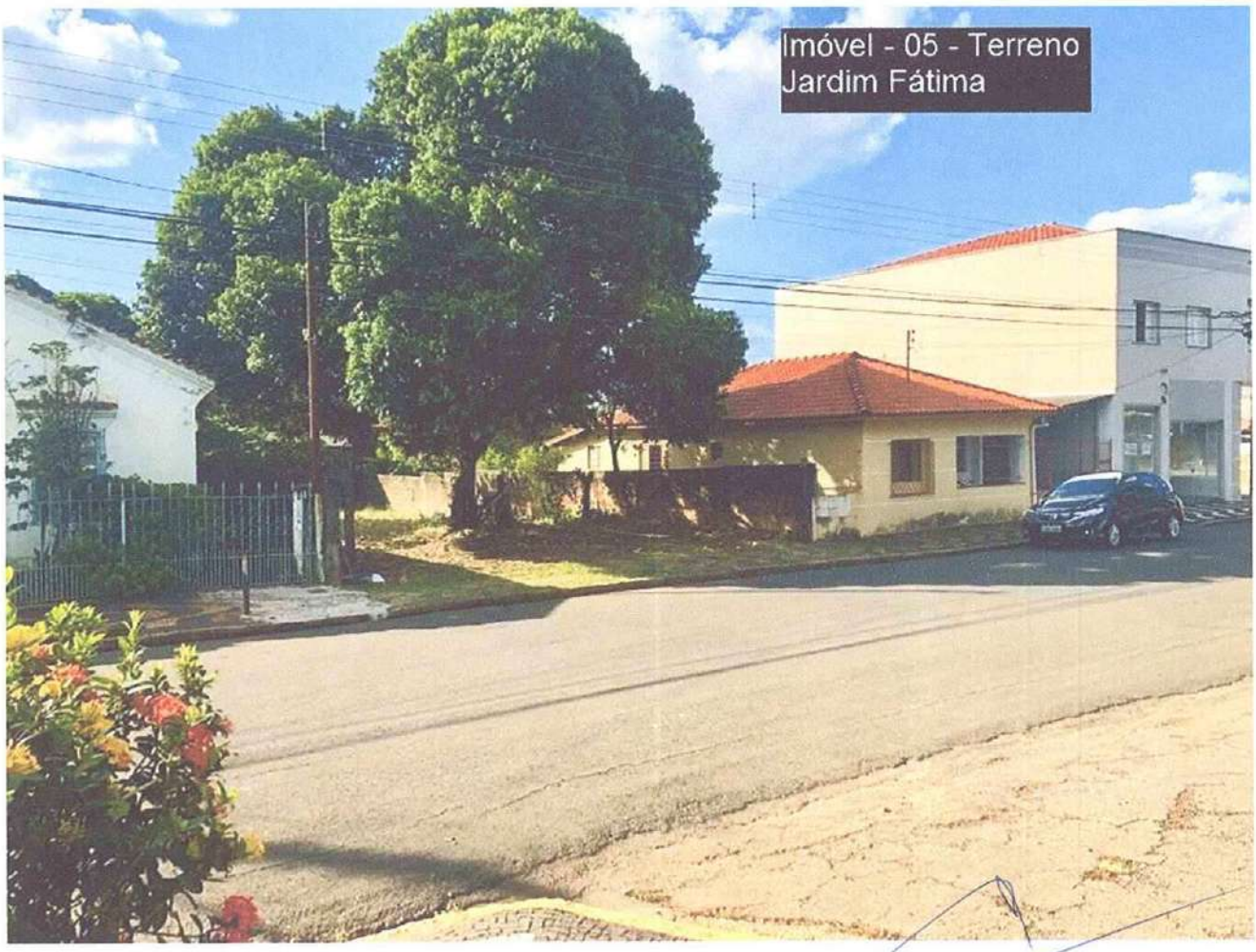
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E6F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E6F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E6F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E6F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E6F.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E6F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E73.

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
2019067735
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)
Filiação: ANTONIO NATALIN NARDI
MARIA APARECIDA PANARELI NARDI
Naturalidade:
ARARAS - SP
Data de Nascimento:
29/12/1960
RG:
12.801.656-5 / SSP / SP
CPF:
017.440.228-79
Via:
1° via
Data de Inscrição no CRECI:
29/03/1990
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Arthur Boiajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E73.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1 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 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".

2 Termos da Contratação

Esse parecer foi elaborado em concordância com a solicitação do Senhor NORIVAL FRANCISCO ORLANDI.

Impossibilitado de acesso ao interior dos imóveis por determinação judicial, utilizamos do disposto em 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2 e, em comum acordo com o solicitante, a vistoria interna foi prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos fornecidos pelo solicitante.

Para fundamentação e suporte desse parecer, analisamos o teor e fotos constantes no Laudo pericial realizado em 15.12.2015 - Processo judicial nº. 0002923-85.2000.8.26.0038 – 2ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP – Perito Eduardo de Moraes, disponibilizados pelo solicitante, vistoria in loco realizada na parte externa do imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

3 Objeto

Os imóveis objetos deste parecer encontram-se caracterizados conforme abaixo, todos com vocação urbana, pois se localizam em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos.

Endereço	Bairro	Tipo	Inscrição Municipal
Avenida Washington Luiz nº 672	Centro	Casa	11.6.18.62.017.000
Avenida Washington Luiz n º 760/764/766	Centro	Salão	11.6.18.62.022.001/002/003
Avenida José Ometto nº 1100	Jd 8 de Abril	Casa	11.6.24.05.020.001/002/003
Rua Professor Sidney A Portugal Lote 09 Quadra F	Jd 8 de Abril	Terreno	11.6.24.60.009.000
Praça José Felix Nunes nº 313 – Lote 221 Quadra 13	JNS Fátima	Terreno	12.5.13.11.012.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JURANDIR CARNEIRO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 17:52 , sob o número WAAS20700254650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002037-22.2019.8.26.0038 e código 8132E76.