

OSCAR PAULO FLORENTINO  
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F  
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo nº 1001392-75.2020.8.26.0577

Requerente: Lancer Fundo de Investimento de Renda Fixa Credito Privado

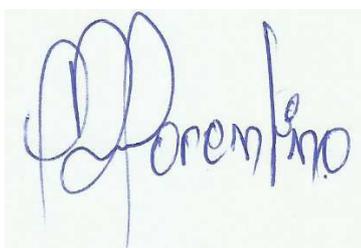
Requerido: Barão Engenharia Ltda.

Interessado: Exmo. Sr. Dr. LUÍS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA, MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP

Finalidade do Parecer: Valor de mercado imobiliário

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis, Avaliador Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresento o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, conforme Matrícula 67.626 às fls.91/99.

São José dos Campos, 29 de julho de 2020



OSCAR PAULO FLORENTINO  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F  
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

---

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### **1. SOLICITAÇÃO**

- 1.1 - Solicitante: Proc. 1001392-75.2020.8.26.0577 3ª Vara Cível
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 21 de julho 2020
- 1.3 - Data da vistoria: 21 de julho de 2020
- 1.4 - Finalidade: Cumprimento de Sentença
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA
- 1.6 - Categoria do IA: Imóvel residencial

### **2. DA COMPETÊNCIA**

2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, 2ª Região sob número 45085-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 11909, possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

---

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

### **3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 45085 -F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 67.626 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos – Comarca de São José dos Campos/SP

### **4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA**

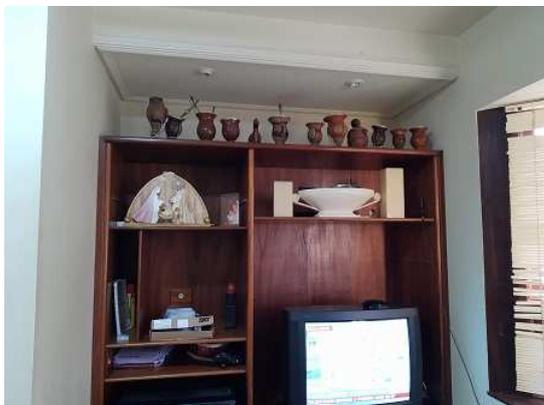
4.1 - O lote de terreno sob nº 03 da quadra B-7, situado com frente para a rua 3-B – Rua Armando Lourenço nº 153 do loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol situado no Bairro do Serimbura, desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com área total de 450 m², medindo 15 metros de frente, 15 metros de fundos, por 30 metros do lado direito e 30 metros do lado esquerdo. Confronta-se pela frente com a via pública de sua situação, pelos fundos com o lote 22 e do lado esquerdo com o lote 04. Consta a construção de um prédio residencial, assobradado com a área edificada de 239,100 m² conforme inscrição imobiliária 40.0418.0003.0000.

4.2 – Piso térreo - com 1 sala para 2 ambientes piso granito, 1 sala de Tv/Escritório, piso granito, 1 sala de jantar, piso cerâmica, parede pintura látex, lavabo, piso cerâmica, azulejo até o teto, 1 cozinha com gabinete de pia, armários, piso cerâmica, azulejo até o teto, lavanderia, piso cerâmica, azulejo até o teto, dependência de empregada completa, piso cerâmica, azulejo até o teto, quintal com piscina, churrasqueira, piso de pedra mineira , corredores laterais com piso pedra mineira, garagem coberta para 2 automóveis.

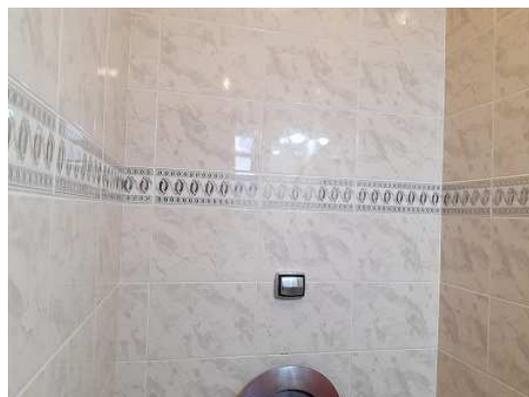
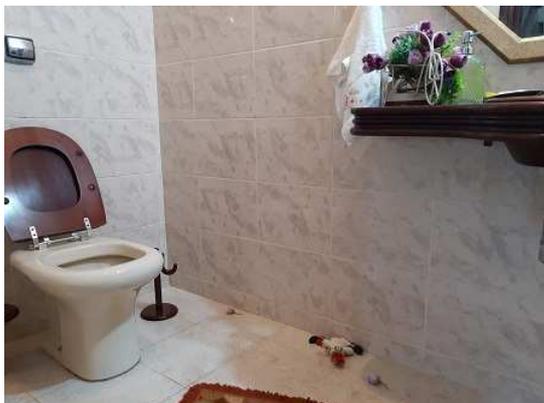
Piso Superior - 4 dormitórios, piso taco, sendo 2 suítes, com armários e closed e sacadas, banheiro social, todos os banheiros com box blindex, piso cerâmica e azulejo até o teto de granito preto.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

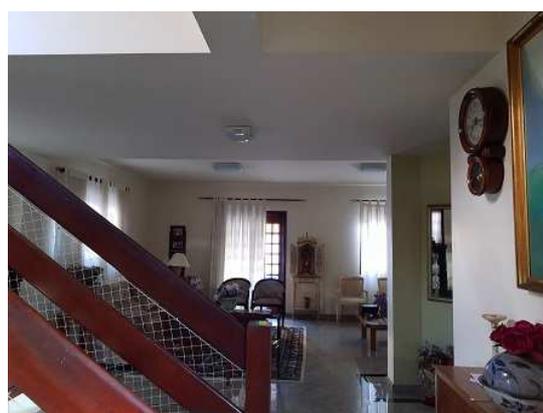
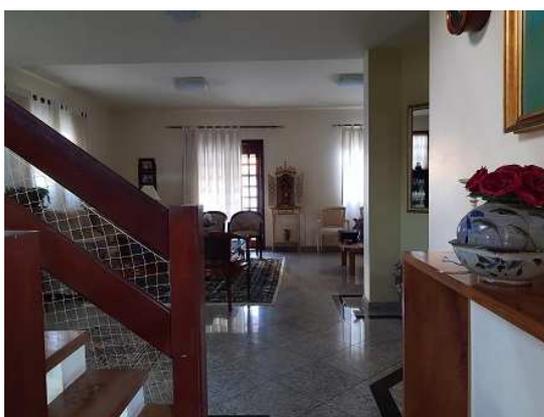
### SALA DE TV/ESCRITÓRIO



### LAVABO



### SALA 2 AMBIENTES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSECIANA RAJUGAS BARRETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 12:40, sob o número WJSPJ202302339783. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024592-53.2020.8.26.0668 e código 02P7354U.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com



**SALA DE JANTAR**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSECIANA PAZUJALAS BARREIRO SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2020 às 12:40, sob o número WJSSJ020702329783. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024392-8/2020-8.26.0668 e código 62P73541U.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

### COZINHA



### LAVANDERIA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSECI/PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 12:40, sob o número WJSPJ202302329783. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 002492-32.2022.8.26.0668 e código 02P7354U.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

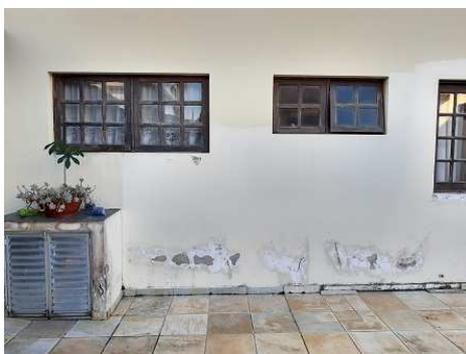
**DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA/ QUARTO E BANHEIRO**



**FACHADA/ FUNDOS/QUINTAL/CHURRASQUEIRA/PISCINA**



**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSEANA RAJAGAN BARREROS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 12:40, sob o número WJSPJ20230702339783. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 002492-53.2020.8.26.0668 e código 6XP7354U.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com



**FACHADA**



**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com



**PORTARIA DO RESIDENCIAL ESPLANADA DO SOL**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSEANA RAJAGAN BARRONDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 12:40, sob o número WJSPJ202302328783. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026992-83.2020.8.26.0668 e código 0XP7354U.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

---

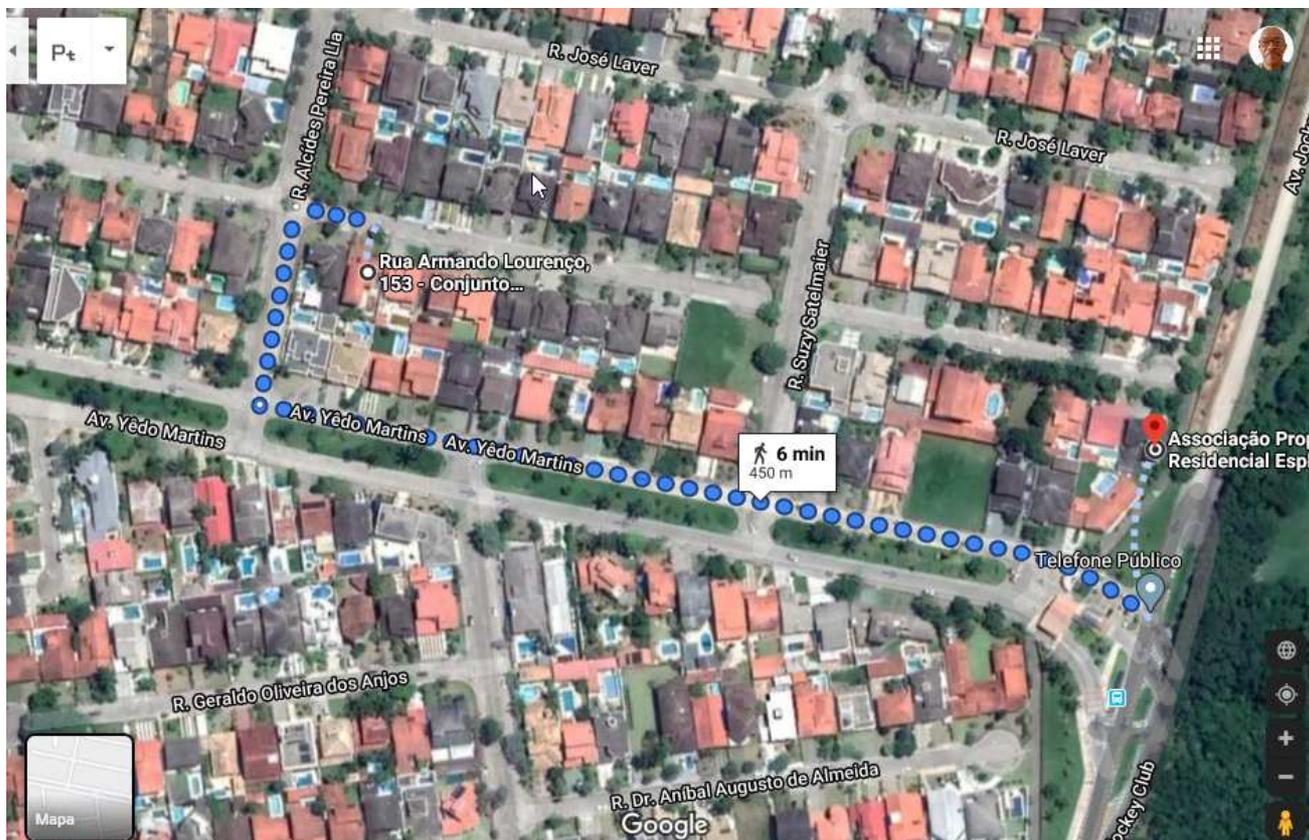


## 5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

5.1 – Pela Lei de Zoneamento do município a região está localizada em Zona de uso Urbanização ZR-1, uso predominantemente residencial unifamiliar com serviços urbanos essenciais.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
 Cel.: (12) 98866-3291  
 e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

## 6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 7. DADOS DO IMPOSTO

- 8.1 - Cadastro sob nº 40.0418.0003.0000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.918,30
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 191,83
- 8.4 - Valor venal do terreno R\$ 385.137,00
- 8.5 - Valor venal da construção R\$ 320.297,52
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 705.434,52

## 8 - Considerações Gerais

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do 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, quando semelhantes os níveis socioeconômicos.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

---

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 a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

### **9 - Homogeneização dos dados**

Seguem abaixo os dados coletados (IR1; IR2; IR3; IR4; IR5; IR6; IR7; IR8; IR9; IR10) junto aos corretores, imobiliárias, sites, proprietários e outros para análise do avaliador em comparação com o IA. As coletas nem sempre traduzem a realidade podendo estar com preços especulativos. Assim sendo, a prática mercadológica e a experiência do Corretor de Imóveis terão peso significativo para a conclusão do **PTAM**.

### **MÉTODO COMPARATIVO COM CORREÇÃO DE ÁREA**

Neste método a determinação do valor de imóvel resulta da comparação entre avaliações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
 Cel.: (12) 98866-3291  
 e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

características e localização sócio econômicas semelhantes e ainda uma possível variação diante dos interesses inerentes ao próprio mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas com base nas Normas ABNT NBR 14.653-2:2011/8.2.1

### **VALORES DE TERRENOS ENCONTRADOS:**

#### **Imóvel Referencial – R 1**

Anunciado para venda por R\$ 1.600.000,00 pela Geração Imóveis CRECI/SP 6.041 – J tel.: (12)3203-5000

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 360 m<sup>2</sup> área total de terreno 450 m<sup>2</sup>, 4 dormitórios com armários embutidos, sendo 1 suíte, sala, 4 vagas de garagem.

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 762.876,00

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.440.000,00

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.440.000,00 – R\$ 762.876,00 = R\$ 677.124,00

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 677.124,00 ou R\$ 1.504,72/m<sup>2</sup>

#### **Imóvel Referencial – R 2**

Anunciado para venda por R\$ 2.000.000,00 pela Geração Imóveis CRECI/SP 6.041 – J tel.: (12)3203-5000

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 349,22 m<sup>2</sup> área total de terreno 450 m<sup>2</sup>, 4 dormitórios com armários embutidos, sendo 2 suítes, sala para 4 ambientes, copa/cozinha armários, piso de madeira jatobá, lavabo, closet, churrasqueira, 4 vagas de garagem.

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 740.032,10

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.800.000,00

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.800.000,00 – R\$ 740.032,10 = R\$ 1.059.967,90

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.059.967,90 ou R\$ 2.355,48/m<sup>2</sup>

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
 Cel.: (12) 98866-3291  
 e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

### **Imóvel Referencial – R 3**

Anunciado para venda por R\$ 2.100.000,00 pela Nova Freitas Imóveis CRECI/SP 10355 – J tel.: (12)3924-4688

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 343 m<sup>2</sup> área total de terreno 540 m<sup>2</sup>, 4 suítes, armários planejados, 2 salas, copa/cozinha armários.

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 726.851,30

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.890.000,00

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.890.000,00 – R\$ 726.851,30 = R\$ 1.163.148,70

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.163.148,70 ou R\$ 2.153,97/m<sup>2</sup>

### **Imóvel Referencial – R 4**

Anunciado para venda por R\$ 1.600.000,00 pela Nova Freitas Imóveis CRECI/SP 10355 – J tel.: (12)3924-4688

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 400 m<sup>2</sup> área total de terreno 450 m<sup>2</sup>, 4 suítes, armários planejados, 2 salas, copa/cozinha armários, área de lazer com piscina e churrasqueira.

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 847.640,00

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.440.000,00

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.440.000,00 – R\$ 847.640,00 = R\$ 592.360,00

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 592.360,00 ou R\$ 1.316,35/m<sup>2</sup>

### **Imóvel Referencial – R 5**

Anunciado para venda por R\$ 1.800.000,00 pela Nova Freitas Imóveis CRECI/SP 10355 – J tel.: (12)3924-4688

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 250 m<sup>2</sup> área total de terreno 480 m<sup>2</sup>, 4 dormitórios, armários planejados, sendo 1 suíte, 4 vagas na garagem sendo 2 cobertas, ventilador de teto em todos os dormitórios, piscina, churrasqueira, despensa, jardim e canil.

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
 Cel.: (12) 98866-3291  
 e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 529.775,00

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.620.000,00

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.620.000,00 – R\$ 529.775,00 = R\$ 1.090.225,00

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.090.225,00 ou R\$ 2.271,30/m<sup>2</sup>

#### **Imóvel Referencial – R 6**

Anunciado para venda por R\$ 1.500.000,00 pelo Grupo Terra Imóveis CRECI/SP 18.428 – J tel.: (12)3946-7000

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 328 m<sup>2</sup> área total de terreno 450 m<sup>2</sup>, 4 dormitórios, suíte com closet hidro e sacada, escritório, sala 2 ambientes, wc social, lavabo, cozinha planejada, lavanderia, amplo quintal, edícula com 2 dormitórios, 4 vagas garagem sendo 2 cobertas.

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 695.064,80

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.350.000,00

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.350.000,00 – R\$ 695.064,80 = R\$ 654.935,20

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 654.935,20 ou R\$ 1.455,41/m<sup>2</sup>

#### **Imóvel Referencial – R 7**

Anunciado para venda por R\$ 1.390.000,00 pelo Grupo Terra Imóveis CRECI/SP 18.428 – J tel.: (12)3946-7000

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 450 m<sup>2</sup> área total de terreno 450 m<sup>2</sup>, 4 dormitórios, sendo 3 suítes, todos com armários embutidos, ar condicionado, suíte master com closet e hidromassagem, ampla sala com lareira e ar condicionado, escritórios e lavabo, cozinha com armários, dependência de empregada, piscina e churrasqueira, garagem para 4 carros, aquecimento a gás, varanda.

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 935.595,00

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.251.000,00

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
 Cel.: (12) 98866-3291  
 e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

---

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.251.000,00 – R\$ 935.595,00 = R\$ 315.405,00

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 315.405,00 ou R\$ 700,90 /m<sup>2</sup>

#### **Imóvel Referencial – R 8**

Anunciado para venda por R\$ 1.800.000,00 pelo Grupo Terra Imóveis CRECI/SP 18.428 – J tel.: (12)3946-7000

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 300 m<sup>2</sup> área total de terreno 630 m<sup>2</sup>, Sala para 3 ambientes, 3 suítes, escritório, cozinha planejada, churrasqueira, piscina, quintal.

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 635.730,00

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.620.000,00

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.620.000,00 – R\$ 635.730,00 = R\$ 984.270,00

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 984.270,00 ou R\$ 1.562,33 /m<sup>2</sup>

#### **Imóvel Referencial – R 9**

Anunciado para venda por R\$ 1.750.000,00 pelo Grupo Terra Imóveis CRECI/SP 18.428 – J tel.: (12)3946-7000

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 370 m<sup>2</sup> área total de terreno 450 m<sup>2</sup>, 4 suítes, sendo uma master, cozinha, sala ampla para 2 ambientes, banheiro social, área de serviço, lareira, área gourmet, 6 vagas na garagem

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 784.067,00

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.575.000,00

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.575.000,00 – R\$ 784.067,00 = R\$ 790.933,00

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 790.933,00 ou R\$ 1.757,62 /m<sup>2</sup>

#### **Imóvel Referencial – R 10**

Anunciado para venda por R\$ 1.400.000,00 pelo Grupo Terra Imóveis CRECI/SP 18.428 – J tel.: (12)3946-7000

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
 Cel.: (12) 98866-3291  
 e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

---

O imóvel está localizado no loteamento denominado Residencial Esplanada do Sol, sobrado de área construída de 370 m<sup>2</sup> área total de terreno 450 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios sendo uma suíte, com varanda e closet, sala ampla com dois ambientes e lareira, sala de tv com varanda, banheiro social, cozinha com armários, lavanderia com 1 dormitório e banheiro para empregada.

Custo adotado para a construção (PADRÃO ALTO/JUNHO 2020 CUB SINDUSCON/SP) é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> ou R\$ 784.067,00

Aplicando-se o “fator de fonte informativa” de 0,90, o valor de mercado do terreno é então de R\$ 1.260.000,00

O valor potencial do terreno:

R\$ 1.260.000,00 – R\$ 784.067,00 = R\$ 475.933,00

O valor de mercado do terreno é então de R\$ 475.933,00 ou R\$ 1.057,62 /m<sup>2</sup>

### **FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA**

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado para os terrenos menores.

O fator de correção de área é uma fórmula matemática que foi desenvolvida a partir de um número muito grande de amostras.

Formula Matemática –  $(Ap / Aa)^n$

Ap= área do terreno de pesquisa

Aa = área do terreno avaliando

N = 1/9 pelo modelo matemático

Terreno avaliando Aa = 450 m<sup>2</sup>

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
 Cel.: (12) 98866-3291  
 e-mail: oscar.floretino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

Referencial	Terreno m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Correção de área	R\$/m <sup>2</sup> corrigido
R 1	450	1.504,72	1,000	1.504,72
R 2	450	2.355,48	1,000	2.355,48*
R 3	540	2.153,97	1,018	2.193,60*
R 4	450	1.316,35	1,000	1.316,35
R 5	480	2.271,30	1,006	2.286,00*
R 6	450	1.445,41	1,000	1.445,41
R 7	450	700,90	1,000	700,90*
R 8	630	1.562,33	1,034	1.615,79
R 9	450	1.757,62	1,000	1.757,62
R 10	450	1.057,62	1,000	1.057,62*

Para os imóveis constantes dos referenciais por serem ofertas à venda consideraremos um deságio de 20% para seu valor de mercado, excluindo os valores que extrapolam 30% da média para menos R\$ 1.136,34 ou para mais R\$ 2,110,34

Valor homogêneos de R\$ 1.527,97/m<sup>2</sup>

### VALOR DO TERRENO

Multiplicado a média saneada de R\$ 1.527,97/m<sup>2</sup> pela área total do terreno possui de 450 m<sup>2</sup>, o valor do terreno é de R\$ 687.590,10.

### VALOR DA EDIFICAÇÃO

O custo adotado de construção Cub Sinduscon/SP - Padrão Alto/Junho 2020 é de R\$ 2.119,10/m<sup>2</sup> multiplicado pela área construída de 239 m<sup>2</sup> ou R\$ 506.464,90.

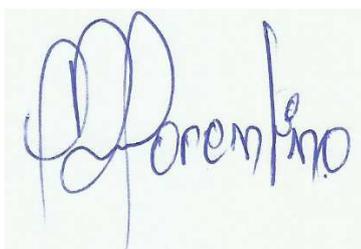
**Com idade de construção de 24 anos e que o estado de conservação necessita de reparos**, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação.

OSCAR PAULO FLORENTINO  
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F  
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909  
Cel.: (12) 98866-3291  
e-mail: oscar.florentino@creci.org.br/oscarpfimoveis@gmail.com

A aplicação do **Método de Depreciação de Ross-Heidecke** em função da idade e o estado de conservação resulta um **Coefficiente de Depreciação de 30,29%, reduzindo o valor para R\$ 353.056,69.**

## **CONCLUSÃO**

Somando o valor do terreno que é de **R\$ 687.590,10**, com o valor da edificação que é de **R\$353.056,69**, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor é de R\$ 1.040.646,70 (hum milhão e quarenta mil reais e seiscentos e quarenta e seis reais e setenta centavos).**



OSCAR PAULO FLORENTINO  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F  
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909