Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme solicitação de pessoa ou empresa interessada, o Perito Avaliador e Corretor de Imóveis, VÍTOR ORCIOLI RODRIGUES, devidamente inscrito no CRECISP, sob o número 102.046-F e sob o número do CNAI 27.448, amparado nas disposições constantes no Artigo 3° da Lei n° 6.530/78 e no Artigo 2° do Decreto n° 81.871/78, e na Resolução COFECI 1066/2007, ato normativo 001/11, diplomas que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis, expede o PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA de valor do imóvel abaixo descrito, objetivando estabelecer o preço de mercado do imóvel objeto. ***VALOR PARA VENDA***

Vistoria no IA, entornos e adjacências realizadas no dia 11 de fevereiro de 2025, no período da manhã, acompanhado pelos locatários, que estavam no IA, no presente momento.

LOCALIZAÇÃO E FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



OBJETIVO: Encontrar o valor aproximado e real do imóvel objeto.

(18) 99189-2638 vor.assessoriacomercial@gmail.com vor.negociosimobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), tem como solicitante na pessoa física, o Sr. ***AMAURI MANZATTO,*** *portador do* ***CPF. 023.698.258-39****, com escritório comercial sita a Rua Bandeirantes, nº. 713, na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, ou a quem possa interessar e tomar ciência.*

O imóvel está localizado, sito a Rua Oliveira Salazar, nº 98 (Barracão Comercial), no Bairro São Joaquim, na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo.

Código do IPTU: 39677 e Matrícula: 81.474 – Segundo se Certificou nos DOCs neste PARECER por ora citados e/ou anexados.

– Área do Terreno: 933,72 m² (23,30 X 40,00), segundo seu IPTU e, **Área Construída:** constam 1.010,94 m², segundo se apurou, nas informações e documentações levantadas e fornecidas.

Características do Imóvel;

Imóvel com muito boa infraestrutura urbana, como descrito acima, foi vistoriado externa e internamente, portanto, foi realizado uma vistoria completa, a fim de colher e obter informações, para se determinar o melhor método a ser aplicado, para a execução da presente avalição do bem imóvel, amparado na NBR 14653 – Parte 2 – que versa sobre Avaliação de Imóvel Urbano.

Com isto e, observando as características apresentadas e, as informações coletadas e fornecidas na vistoria técnica realizada, considerando seu descritivo e estrutura, que foram observados “in loco”, mais sua idade relativa e aparente (IR – AC), de aproximados 14 anos, segundo sua CVV, considerando os fatores intrínsecos e extrínsecos, mais o fator de depreciação, temos o seguinte:

IMÓVEL COMERCIAL:

- **Barracão com docas**
- **02 Salas Administrativas**
- **01 Sala de Reunião**
- **01 Sala de Treinamento**
- **02 WCs com acessibilidade**
- **01 Copa**
- **Energia trifásica.**

Importante: Itens acessórios, como câmara fria, condicionadores de ar, e energia fotovoltaica não fazem parte dos itens avaliados, portanto, não são mensuráveis neste presente documento de avaliação mercadológica, pois, os mesmos são itens removíveis.

(18) 99189-2638 vor.assessoriacomercial@gmail.com vor.negociosimobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

- **Área do Terreno:** com 933,72 m² de área de terreno existentes e, com uma taxa de ocupação de 100,00 %, e amparado no que é praticado na região e localização, pode-se atribuir o valor de R$ 540,00 (quinhentos e quarenta reais), para o metro quadrado existente de terreno, considerando sua taxa de ocupação, anteriormente mencionada, perfazendo, portanto, o valor de R$ 504.208,80 (quinhentos e quatro mil e duzentos e oito reais e oitenta centavos), atribuído para a área de terreno.

- **Área Construída:** com 1.010,94 m² de área construída existente, considerando todas as características mencionados anteriormente, sua idade relativa e aparente, temos o valor atribuído para o metro quadrado da área construída de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), de acordo com o SECON/SINDUSCON, considerando as escalas entre GI e CSL-8 Padrão Normal de janeiro/2025 – Desonerado, formando-se assim o valor bruto de R$ 1.516.410,00 (um milhão quinhentos e dezesseis mil e quatrocentos e dez reais), e como mencionado anteriormente, caberá aqui considerar seu fator de depreciação, devido a sua idade real e aparente, considerado de acordo com a tabela **ROOS/HEIDECKE**, atribuída em **- 10,00 %**, com isto, temos o valor de R$ 1.364.769,00 (um milhão e trezentos e sessenta e quatro mil e setecentos e sessenta e nove reais), formando-se assim o valor global de;

- **Valor Global encontrado, com o RFD –** para o valor global do imóvel objeto da avaliação, considerando o todo avaliado, temos R$ 1.868.977,80 (um milhão e oitocentos e sessenta e oito mil e novecentos e setenta e sete reais e oitenta centavos).

Portanto e mediante ao citado acima em epígrafe, temos abaixo o valor aproximado e arredondado do imóvel objeto;

Valor do IMÓVEL AVALIANDO, objeto deste parecer em aproximados;

Valor Avaliado do Imóvel Objeto em;

R$ 1.869.000,00

(um milhão e oitocentos e sessenta e nove mil reais)

(18) 99189-2638 vor.assessoriacomercial@gmail.com vor.negociosimobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

REGISTRO FOTOGRÁFICO





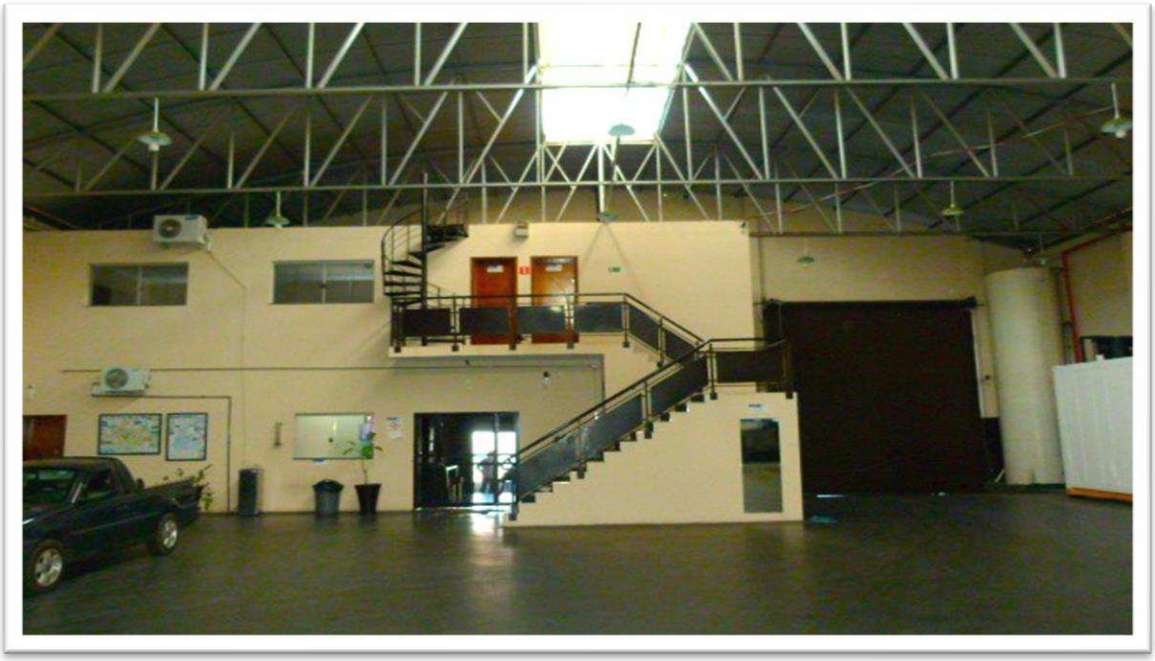
SALA DE REUNIÃO e WCs COM ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL AVALIANDO

(18) 99189-2638 vor.assessoriacomercial@gmail.com vor.negociosimobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448





BARRACÃO e ESCRITÓRIOS ADMINISTRATIVOS DO IMÓVEL AVALIANDO

(18) 99189-2638 vor.assessoriacomercial@gmail.com vor.negociosimobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

1. DA COMPETÊNCIA

Este perecer 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, no qual versa que ***"Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária".***

Em adição, a elaboração deste parecer respeita as Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), quer 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 ou Opinativo de Avaliação Mercadológica – PTAM ou POAM – 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 PARECER, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***"A elaboração de Parecer Técnico ou Opinativo de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis"***.

2. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 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. Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7. Patrimônio histórico;

(18) 99189-2638 vor.assessoriacomercial@gmail.com vor.negociosimobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

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

3. ABREVIATURAS

- A.T.T. – Área Total do Terreno
- A.T.C. – Área Total Construída
- A.C. – Idade Aparente de Construção
- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- Art. – Artigo
- AT – Área do Terreno
- C.M2 – Custo por Metro Quadrado
- CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- DTC – Depreciação por Tempo de Construção
- IA – Imóvel em Avaliação ou Avaliando
- IO – Imóvel Objeto da Avaliação
- IPTU – Imposto Predial, Territorial Urbano
- M2 – Metro Quadrado
- MG – Média Geral
- NBR – Normas Brasileiras
- PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- R – Referenciais
- R.F.D. – Resultado do Fator de Depreciação
- TG – Total Geral
- V.G.V ou V.G.L – Valor Global de Venda ou Locação
- V.L – Valor de Locação
- V.M – Valor Médio
- V.V – Valor de Venda

(18) 99189-2638 vor.assessoriacomercial@gmail.com vor.negociosimobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

4. CONCLUSÃO DO PRESENTE PARECER

Este método se baseia e se aplica através da **"AVALIAÇÃO EXPEDITA"**, com nível de Rigor I, amparado no conhecimento técnico e na vivência e experiência do presente executor e, também nas informações de mercado coletadas ou consultadas, adequando os resultados encontrados o mais próximo da realidade do Mercado Imobiliário, da mesma forma o imóvel fora certificado das suas metragens ora apresentadas, através das informações constantes nos documentos fornecidos ou obtidos, com e/ou sem inserir neste parecer fotos ou maiores detalhes para tais valores encontrados, bem como, poderá ou não ter imóveis parâmetros ou comparativos, ou serão, apenas mencionados e utilizados, como base de cálculo, que levaram à convicção dos valores aqui expressos.

Devido a fatores inerentes do próprio mercado imobiliário, se faz necessário prever uma possível variação de até 8,00 % (oito por cento), sendo as variáveis de (- 8,00%), para menos e, a (+ 8,00%), para mais, no valor acima expresso.

***Anexos:** *Dados Cadastrais do Imóvel* Avaliando (IA), Citações e CV do Perito Avaliador.

Araçatuba – SP, 17 de fevereiro de 2025.

_____

VÍTOR ORCIOLI RODRIGUES

Perito Avaliador de Imóveis

CNAI 27.448

A VALIDADE DESTE PRESENTE PARECER DE AVALIAÇÃO, DEVERÁ OBEDECER AO MÍNIMO DE 180 DIAS HÁ UM MÁXIMO DE 365 DIAS.

(18) 99189-2638 vor.assessoriacomercial@gmail.com vor.negociosimobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL AVALIANDO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Receita Municipal

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL
DADOS REFERENTES AO EXERCÍCIO DE 2025

Dados do Imóvel

Inscrição: 4-11-00-12-0015-0310-01-00 Código do Imóvel: 32677

Proprietário: MARCOS ROGÉRIO DOS SANTOS
Local do Imóvel: RUA OLIVEIRA SALAZAR, 98, Compl.: , SÃO JOAQUIM, CEP: 16050382
Entrega: RUA OLIVEIRA SALAZAR, 98, Compl.:
Bairro: SÃO JOAQUIM CEP: 16050382 - ARAÇATUBA - SP
Quadra e Lote: Quadra: 024 Lote: 01/02
Matrícula: 81474
Logradouro: BAIRRO SANTANA
Tipo Construção: Comércio
Padrão Construção: PADRAO III
Zona: ZONA 11

Especificações do Imóvel

Área do Terreno (m2)	233,72	Fração Ideal	1,00	Valor Construção (m2)	412,26
Testada Principal (m)	23,33	Tipo de Imposto	Predial	Alíquota	1,30
Área Construída (m2)	1010,94	Valor Terreno (m2)	85,92	Depreciação	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

CITAÇÕES E CONSIDERAÇÕES:

AVALIAÇÃO DO TIPO EXPEDITA:

*"Aquela que se louva em informações ou escolha criteriosa do profissional de **avaliações**, podendo ou não se pautar por metodologia definida nas normas técnicas, ou sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção de valor".*

DEPRECIAÇÃO:

"Perda de valor de um bem, devido seu estado de conservação e uso, mais idade, considerando seu estado original e qualidade".

CITAÇÃO – LUIS CARLOS BERRINI (1918); "Pai" da Avaliação Imobiliária no Brasil

"Nenhum método de avaliação é exato, sendo alguns mais trabalhosos do que outros, e alguns mais bem fundamentados do que outros, e disso resulta, que o máximo que um avaliador, sincero e leal, pode aspirar, é encontrar um valor provável que muito se aproxime do valor de mercado, sendo este valor de mercado o efeito de fatores vários e variáveis, a maior parte dos quais de origem psicológica e, portanto, não suscetíveis de serem medidos e comparados."

Luís Carlos Berrini (1918)

(18) 99189-2638 vor.assessoriacomercial@gmail.com vor.negociosimobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

Vitor Orcioli Rodrigues
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 102.046-F CNAI 27.448

CURRICULUM VITAE

VÍTOR ORCIOLI RODRIGUES

Brasileiro, divorciado, pai de 01 filha

Residente e Domiciliado na Cidade de Araçatuba / SP

Fones: (18) 99189-2638

E-mail: vor.assessoriacomercial@gmail.com

FORMAÇÃO

- **PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS** – **03 CERTIFICAÇÕES** – **1) CAAVI / 2) PROECCI / CRECI & 3) CURSO BETA** - *CNAI – 27.448 (CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS)*
  Período: 1) fevereiro – 2013 / janeiro – **2)** fevereiro 2019 / **3)** setembro 2022 a abril 2023
- **TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS** - *CRECISP – 102.046-F*
  Período: 2009 – 2010 - UNOPAR – Colégio SOER
- **EMPRETEC – SEBRAE** – Seminário de Empreendedorismo
  Período: 05 a 10 de agosto de 2019 – Birigui - SP
- **BACHAREL EM PSICOLOGIA / PSICÓLOGO**
  Período: 2001 – 2005 - UNIP – Universidade Paulista – Araçatuba

PRINCIPAIS HABILIDADES E QUALIFICAÇÕES

Experiência de mais de 23 anos na área comercial, sendo mais de 16 anos direcionados diretamente ao Mercado Imobiliário, com ênfase em Perícias em Avaliações de Imóveis, Urbanos, Industriais e Rurais. Assessoria Comercial na Intermediação de Negócios Imobiliários, para venda, permuta ou locação de imóveis. Treinamento constante e busca pela melhor capacitação pessoal e profissional. Auxiliar da Justiça, como Perito Avaliador de Imóveis – Assistente Técnico – TJSP – Inscr. nº 30.979

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

- ***PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CNAI 27.448*** – COM 03 CERTIFICAÇÕES E ATUALIZAÇÕES CONSTANTES. COM DIVERSOS PARECERES EMITIDOS, TANTO NA ESFERA PARTICULAR, COMO ASSISTENTE TÉCNICO, OU SEJA, COMO AUXILIAR DA JUSTIÇA. *PARTICIPANDO POR 04 ANOS, COMO CONSELHEIRO DO CRECISP – COAPIN - DELEGACIA DE ARAÇATUBA – SP. E COMO, CONSULTOR EM AVALIAÇÕES DO CRECI, JUNTO A MUNICÍPIOS CONVENIADOS, EM ÂMBITO REGIONAL.*

- ***CORRETOR DE IMÓVEIS*** - ASSESSORIA COMERCIAL PARA VENDA, LOCAÇÃO E PERMUTA DE BENS IMÓVEIS.

- **VISTORIADOR DE IMÓVEIS** – VISTORIAS DE CONSTATAÇÃO, CAUTELAR & OUTRAS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código GPpvC8Ma.

BARRANCOS Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Conforme Lei nº 6.530/78, RESOLUÇÃO-COFECI nº 1.066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

1. IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Avaliador: Rafael Barrancos Dourado - **CRECI:** 140.265 – F

Qualificação: Corretor de Imóveis, atuante na intermediação, consultoria e avaliação de imóveis, conforme regulamentação do COFECI/CRECI.

2. OBJETIVO DO PARECER

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** tem como finalidade **determinar o valor de mercado do imóvel**, utilizando o **método expedito**, que se baseia na experiência e conhecimento técnico do avaliador, considerando os fatores intrínsecos e extrínsecos do imóvel.

Esta presente avaliação mercadológica **possui validade para ações judiciais e extrajudiciais.** Trata-se de um **documento opinativo**, quanto ao valor mercadológico do bem imóvel avaliando.

3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Solicitante: Amauri Manzatto

CPF: 023.698.258-39

Rua Cussy de Almeida, 713

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Endereço:** Rua Oliveira Salazar, nº 98, Araçatuba – SP.
- **Tipo:** Imóvel Comercial – Barracão com salas administrativas.
- **Área do Terreno: 933,72 m²**
- **Área Construída: 1.010,94 m²**
- **Testada Principal: 23,33 metros**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código 3s9DU61N.

BARRANCOS Imóveis

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel é um **barracão comercial/industrial** que conta com a seguinte estrutura:

- **Telhado:** Estrutura metálica
- **Doca para carga e descarga de caminhões**
- **4 salas administrativas**
- **Copa**
- **2 banheiros**

O imóvel apresenta características adequadas para uso logístico, industrial leve ou comercial, estando localizado em uma região central, porém com fácil acesso, o que favorece operações de carga e descarga.

6. METODOLOGIA APLICADA

A avaliação foi realizada conforme o **método expedito**, que consiste na análise técnica do imóvel considerando:

1. **Fatores intrínsecos** – características físicas do imóvel, como área do terreno, área construída, estrutura e funcionalidade.
2. **Fatores extrínsecos** – localização, infraestrutura da região, acessibilidade e demanda do mercado imobiliário local.
3. **Parâmetros de mercado** – O valor do imóvel foi calculado com base na valorização média do m² para terrenos e construções com características semelhantes na região.

7. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Após a análise dos fatores citados, o valor de mercado aproximado para o imóvel é de:

R$ 1.830.000,00 (um milhão e oitocentos e trinta mil reais).

Este valor representa o **valor de mercado**, CONSIDERANDO suas possíveis variáveis de até **10,00 % para mais ou para menos**, dependendo de negociações e condições específicas de compra e venda.

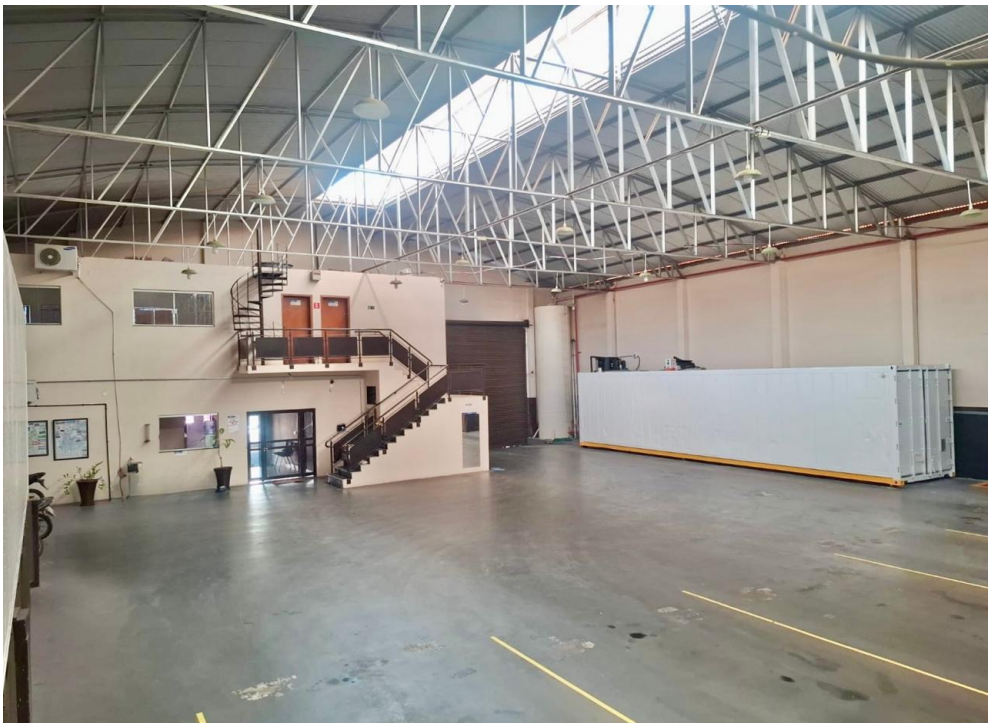
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código 3s9DU61N.

BARRANCOS Imóveis

8. REGISTRO FOTOGRÁFICO CONTENDO 03 FOTOS



TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO



BARRACÃO E ESCRITÓRIOS ADMINISTRATIVOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código 3s9DU61N.



ESCRITÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** foi elaborado com base na experiência do avaliador e nos critérios definidos pelo **COFECI**, utilizando o **método expedito**, que consiste na análise do imóvel e suas características, já mencionadas anteriormente.

10. ASSINATURA DO AVALIADOR

Araçatuba-SP, 15 de fevereiro de 2025

_____

RAFAEL BARRANCOS DOURADO
Corretor de Imóveis
CRECI: 140.265 – F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código 3s9DU61N.

D|Z
DÉBORA ZANERATTO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
CRECI - 198395

PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE ACORDO COM A LEI Nº 6.530/78

RESOLUÇÃO COFECI Nº 1066/07 E ATO NORMATIVO COFECI Nº 001/11

SOLICITANTE:

Sr. AMAURI MANZATTO.

EXECUTORA:

DÉBORA CORONADO ZANERATTO, CORRETORA DE IMÓVEIS, DEVIDAMENTE INSCRITA NO CRECI-SP, SOB O Nº. 198.395-F.

FINALIDADE DO PARECER:

DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL OBJETO

IMÓVEL AVALIANDO:

RUA OLIVEIRA SALAZAR, Nº. 98, BAIRRO SÃO JOAQUIM, NESTA CIDADE E COMARCA DE ARAÇATUBA/SP.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código AFcAtr4l.

D|Z
DÉBORA ZANERATTO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
CRECI - 198395

1. SOLICITANTE

Sr. AMAURI MANZATTO, inscrito no CPF nº 023.698.258-39.

2. FINALIDADE

Este **PARECER OPINATIVO,** tem por finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização. Situado na Rua Oliveira Salazar, 98, Bairro São Joaquim, nesta Cidade e Comarca de Araçatuba/SP.

3. NÚMERO DO POAM

POAM – DZ*02/25.122025

4. DA COMPETÊNCIA

Art.1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é rígido pelo disposto na Lei 6530/78.
Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art.3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto á comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), números 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico ou Opinativo de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5. DAS PARTES ABNT/NBR

A ABNT/NBR 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: Recursos 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 em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código AFcAtr4l.

D|Z
DÉBORA ZANERATTO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
CRECI - 198395

6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando de propriedade de MARCOS ROGÉRIO DOS SANTOS, encontra-se devidamente registrado sob a matrícula **nº81474,** no Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP, e inscrita no Cadastro Imobiliário nº 4-11-00-12-0015-0310-01-00 nesta Cidade e Comarca.

7. VISTORIA

Vistoria realizada, entre os dias 11 e 12, no Imóvel Objeto, entorno e circunvizinhanças.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, trata-se de um imóvel comercial, com entorno e adjacências residenciais e comerciais, com uma área de terreno medindo **933,72 m²** e, com **1010,94 m²** de área de construção.

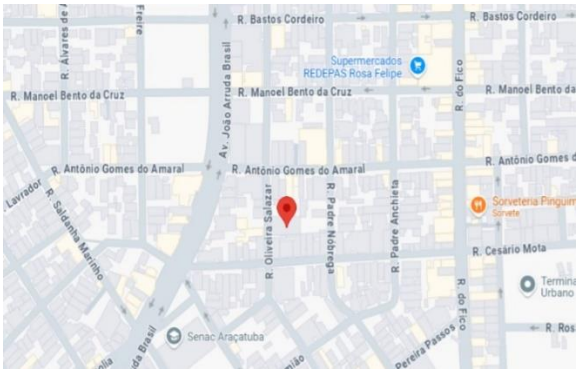
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado em uma região próxima a comércios, bancos, escolas, posto de saúde e avenidas. As ruas em torno são pavimentadas, possui iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de tv a cabo e internet, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na ***Matrícula nº 81.474*** do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA





FONTE: https://www.google.com/maps/place/R.+Oliveira+Salazar,+98+-+S%C3%A3o+Joaquim,+Ara%C3%A7atuba+-+SP,+16050-382/@-21.2000821,-50.4422669,648m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x949643f76d511d7f:0x5a0cb9e41e144754!8m2!3d-21.199762!4d-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código AFcAtr4l.

D|Z
DÉBORA ZANERATTO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
CRECI - 198395

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO






13. 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 solo; dentre outros elementos influenciam o acrescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno, levando em conta a proximidade com a cidade, o setor industrial e pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código AFcAtr4l.

D|Z
DÉBORA ZANERATTO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
CRECI - 198395

14. CONCLUSÃO

Sendo de interesse do **Sr. AMAURI MANZATTO**, **,** utilizando o **MÉTODO DE AVALIAÇÃO EXPEDITA**, eu, subescritora e Corretora de Imóveis, emito o presente **PARECER OPINATIVO**, considerando as tendências e flutuações do mercado Imobiliário, normalmente diferentes de outros ramos da economia e com ou sem imóveis comparando e, suas considerações e depreciações, o valor atribuído para o m² da área de terreno é de R$ 500,00 (quinhentos reais), formando assim o valor de **R$ 466.860,00 (quatrocentos e sessenta e seis mil e oitocentos e sessenta reais)**, e com relação a sua área construída existente, é atribuído o valor para o m² de R$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), considerando o percentual total de ocupação e sua depreciação, formando-se assim o valor de **R$ 1.415.316,00 (um milhão e quatrocentos e quinze mil e trezentos e dezesseis reais)**, portanto, têm-se o valor global do Imóvel Avaliando (IA)**,** em aproximados **- R$ 1.882.176,00 (um milhão oitocentos e oitenta e dois mil e cento e setenta e seis reais)**, obedecendo a fatores intrínsecos e extrínsecos, e suas variantes pertinentes ao momento do Mercado Imobiliário, admitindo-se uma variação de até 7,50 % para mais ou para menos, no valor encontrado.

Valor do Imóvel Avaliando, arredondando de forma proximal – **R$ 1.882.000,00** ***(um milhão e oitocentos e oitenta e dois mil reais).***

Araçatuba - SP, 14 de fevereiro de 2025.

DÉBORA CORONADO ZANERATTO
Corretora de Imóveis
CRECI-SP 198395-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMAURI MANZATTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 11:52 , sob o número WARC25700340003
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005748-77.2024.8.26.0032 e código AFcAtr4l.