

2/31

471
fls. 559



C ec 85100
Cna 17191
OAB SP 61268

**Avaliações
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

**EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 3º VARA CIVEL DA
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

Processo 0018187-38 1996 8 26 0506 - Numero de Ordem 1359/96

Ação Execução de Título Extrajudicial

Requerente Banco Econômico S/A

Requerido Tarek Philbert Saba e outro

Finalidade Embasamento de decisão judicial

Objetivo Apuração de valor de mercado

Objeto da avaliação Imovel residencial

Localização Anel Viario

Bairro Condominio Quinta da Boa Vista

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli, perita nomeada nos autos em epigrafe, apos estudos e diligências necessarias ao honroso encargo que lhe foi confiado, vem respeitosamente apresentar a V Exa o resultado de seu trabalho



R a Ma Quitén 362 Alto da Boa Vista Ribeirão Preto SP - CEP 14025 325
E mail matchve a@yahoo c m br Tel fo es 16 99129 0203 16 3629 190 e 36377337

506 FPPR 19 00130474 0 101219 0927 96



C ec 85100
C a 17191
OAB SP 61268

**Avaliações
Assessora e
Consultoria Imobiliária**



Rua Manoel Guterri 362 Alameda 8 Vila Ribeira Preta SP CEP 14025-325
E-mail: malviera@yahoo.com.br Tel: fones 16 99129 0203 16 3629 190

PARECER TECNICO MERCADOLOGICO

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Exequente, Banco Econômico S/A, e credor dos executados em Contrato de Abertura de Conta Corrente e respectivo Aditivo, celebrados em 20/12/1994 e 21/12/1994, os quais deveriam ter sido liquidados em 21/10/1995

Embora o Exequente tenha cobrado insistentemente, os executados, não conseguiu receber o que lhe é devido. Em virtude do não pagamento, deu-se início a presente ação, em 26/06/1996

Em 07/10/1997 foi lavrado o Auto de Penhora dos Imóveis, objeto deste Parecer Técnico

2- OBJETIVO DA PERICIA

Avaliar o Valor de Mercado dos Imóveis Matriculados sob os números 0040807, 0040808, e 0040809, devidamente registradas no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

3- VISTORIA

A vistoria foi agendada por nos para dia 05/12/2019, mas a pedido do Executado, foi feita em 06/12/2019

Fomos acompanhadas pelo executado, Tarek Philbert Saba

Algumas considerações deverão ser feitas, antes de iniciarmos nosso trabalho, primeiramente devemos salientar que, embora sejam 3 (três) Matrículas individualizadas teremos que considerar a area total, visto que, as benfeitorias nelas existentes, não obedeceram a area restrita de cada matrícula, pois foram construidas indiscriminadamente, obedecendo a area total, e não as areas compreendidas nas matrículas

Não pudemos entrar no interior dos imoveis, visto que o executado, Sr Tarek Philbert Saba, não possui as chaves dos mesmos, portanto seguiremos a descrição contida no Laudo elaborado pelo engenheiro, Francisco de Almeida Barros, que pelas fotos, tiradas anteriormente, e as tiradas por nos, mostram que não houveram alterações nas respectivas construções

Faremos uma avaliação pelo Metodo do Custo de Reposição, onde primeiramente encontraremos o valor dos lotes, e posteriormente o custo da construção aparente, baseado nas informações de area construida, cadastradas na Prefeitura Municipal local, que são similares ao total de descrição do laudo anteriormente entregue, e que a descrição sera aproveitada por nos

Para fazermos a avaliação dos Lotes, utilizaremos o Metodo Comparativo de Dados de Mercado, visto que no mesmo condominio existem lotes sendo ofertados para venda, no mercado imobiliario local

O imovel, objeto deste trabalho e uma chacara com um total de 16 995,00 m²

Possui 05 construções residenciais, uma area de churrasco, uma piscina e um pomar de uso comum



Residência 1

Padrão Medio

Estado aparente Regular

Idade aparente 19 anos

Area Construida 70,64 m² (de acordo com laudo anterior)

Pisos Pedra ardosia

Acomodações Varanda, sala de estar, 1 dormitório, banheiro e cozinha

Residência 2

Padrão Medio

Estado aparente Regular

Idade aparente 24 anos

Area Construida 180,88 m² (de acordo com laudo anterior)

Pisos Pedra ardosia

Acomodações Varanda, sala para 3 ambientes, 3 suítes, cozinha, lavabo, escritório, area de serviço

Residência 3

Padrão Medio

Estado aparente Regular

Idade aparente 24 anos

Area construida 188,58 m²

Piso Cimento queimado

Pavimentos Terreo e mezanino

Acomodações Varanda, sala de estar, 3 dormitórios sendo 1 suite, banheiro social, lavabo, cozinha, dependência de empregada, area de serviço





C ec 85100
C a 17191
OAB SP 61268

**Avaliações
Assessoria e
Consultoria Imobiliária**

Residência 4

Residência Assobradada

Padrão Medio

Estado aparente Regular

Idade Aparente 24 anos

Area Construida 193,39 m²

Pisos Pedra ardosa

Acomodações Varanda, sala de estar, uma suite lavabo cozinha, dispensa, vestiarios da piscina e sauna

Residência 5

Residência Assobradada

Padrão Medio

Estado Aparente Regular

Idade Aparente 24 anos

Area construida 88,93 m²

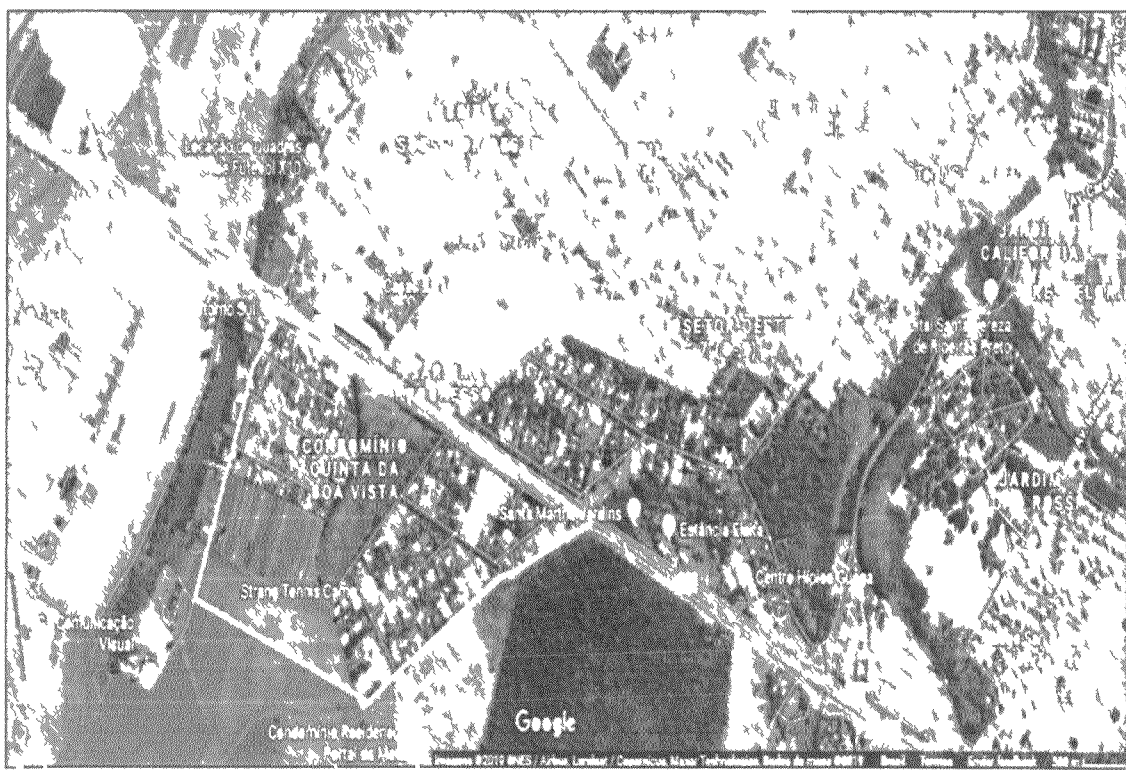
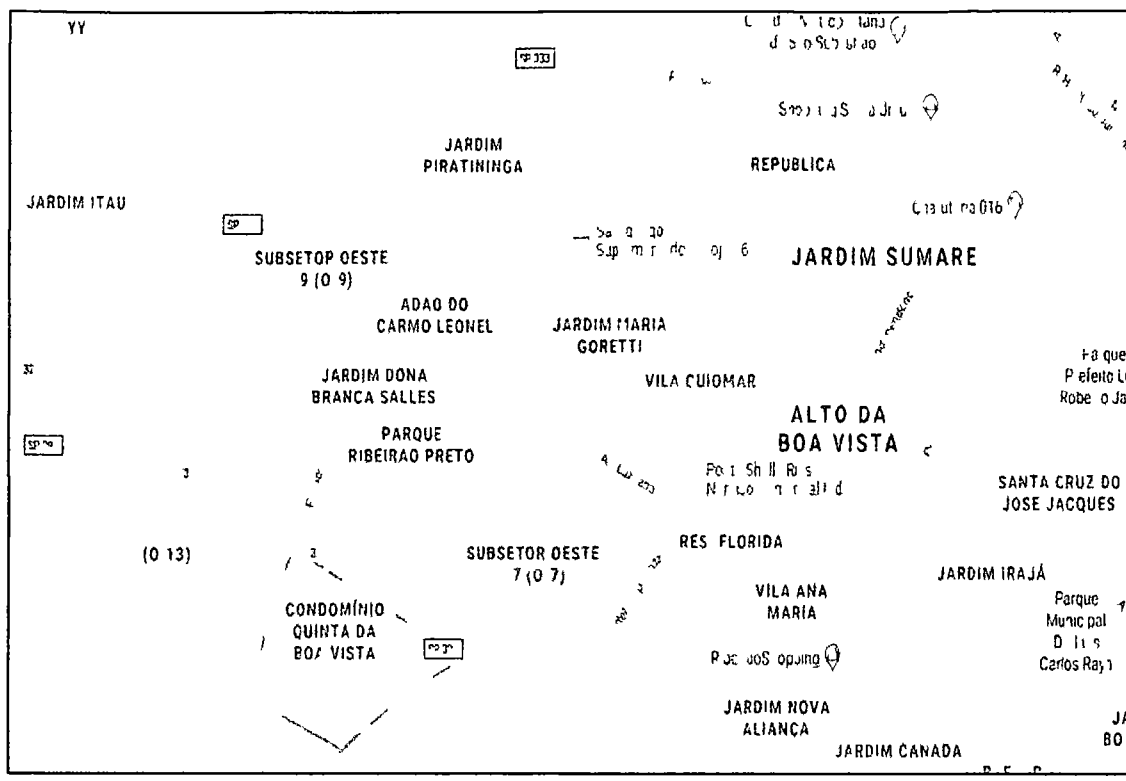
Piso Pedra ardosa

Todas as construções residenciais possuem laje, e coberturas de telhas cerâmicas. Os banheiros e cozinhas com revestimentos de azulejos nas paredes. São pintadas com tinta latex. A piscina, tem a metragem de 10,00 metros, por 25,00 metros, possui revestimento de azulejos, esta sem agua, e desativada, bem como, as casas residenciais, com exceção de uma delas, que reside uma das proprietarias, de nome Laila, irmã do executado.

O jardim esta abandonado, com um mato bem alto. O imóvel e todo murado, com um portão de ferro de correr que da acesso a propriedade. Os caminhos que interligam as residências são de pavimentação asfáltica em estado medio de conservação.



4- LOCALIZAÇÃO MAPAS GOOGLE MAPS



5- MELHORAMENTOS PUBLICOS

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como pavimentação asfáltica e calçamento, energia elétrica, iluminação, água, telefone, esgoto, etc

O Condomínio Quinta da Boa Vista, está localizado no Anel Viário, próximo a Mata da Santa Teresa. É um Condomínio fechado por portões de ferro e uma guarita 24 horas, onde todos devem se identificar para poder entrar. O Condomínio é da década de 1980, todo residencial, com exceção de um clube de tênis que existe no local.

6 - SITUAÇÃO SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel possui a seguinte situação:

Matricula 0040807- 1 ° Cartorio de Registro de Imóveis

Cadastro Municipal 119043 - Inscrição Cadastral 451-31-33-1

Quadra 0004 - Lote 10 - Bairro Loteamento Quinta da Boa Vista

Valor venal do imóvel R\$ 1 083 591,03 - Ocupação Predial

Cep 14032-800 - Area de Terreno 5 040,00 m²

Area de Edificação Principal 188,58 m²

Area de Edificação Secundaria I 180,88 m²

Area de Edificação Secundaria II 70,64 m²

Area Secundaria III 193,39 m² - Area Complementar 88,96 m²

Padrão de Construção 2

Matricula 0040808 - 1º Cartorio de Registro de Imoveis

Cadastro Municipal 119044 - Inscrição Cadastral 451-31-33-1

Quadra 0004 - Lote 11- Bairro Loteamento Quinta da Boa Vista

Valor Venal do Imovel R\$ 766 146,76 - Ocupação Predial

Cep 14 032-800 - Area do Terreno 5 040,00

Area de Edificação Principal 104,52 m²

Area Complementar 168,90 m²

Area de Lazer 151,82 m²

Padrão de Construção 2

Matricula 0040809 - 1º Cartorio de Registro de Imoveis

Cadastro Municipal 119045

Inscrição Cadastral 451-31-33-1

Quadra 0004 - Lote 12- Bairro Loteamento Quinta da Boa Vista

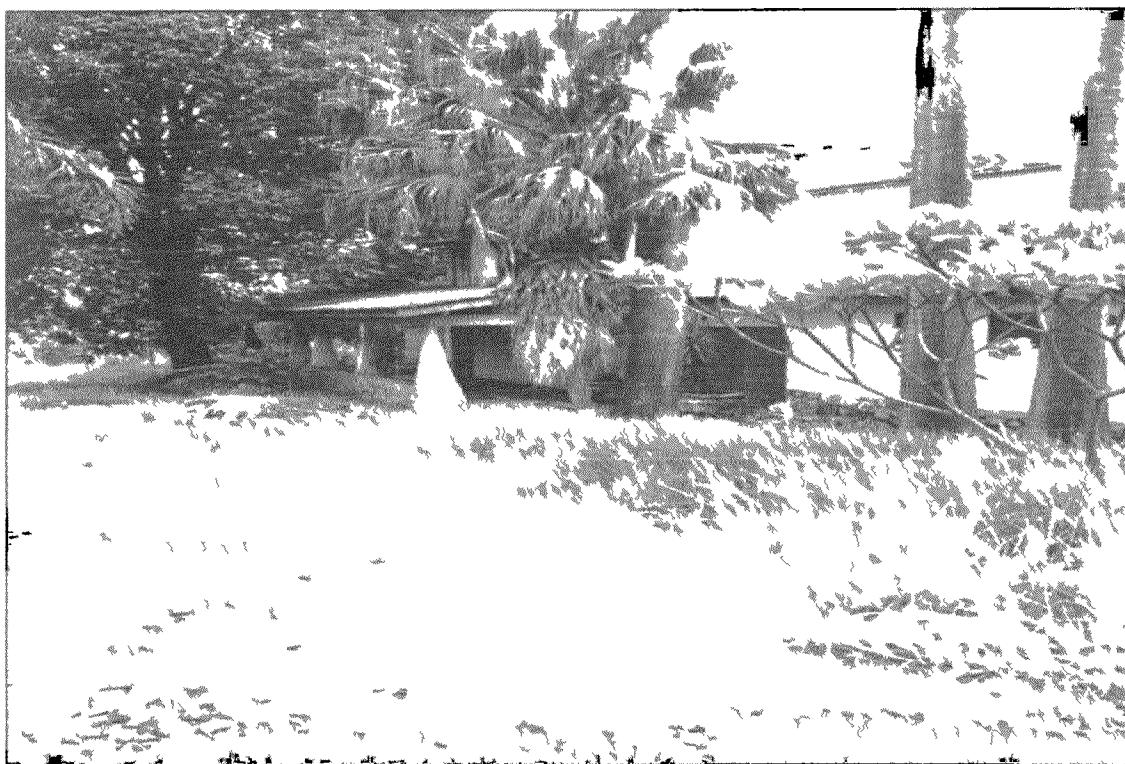
Valor Venal do Imovel R\$ 791 629,20

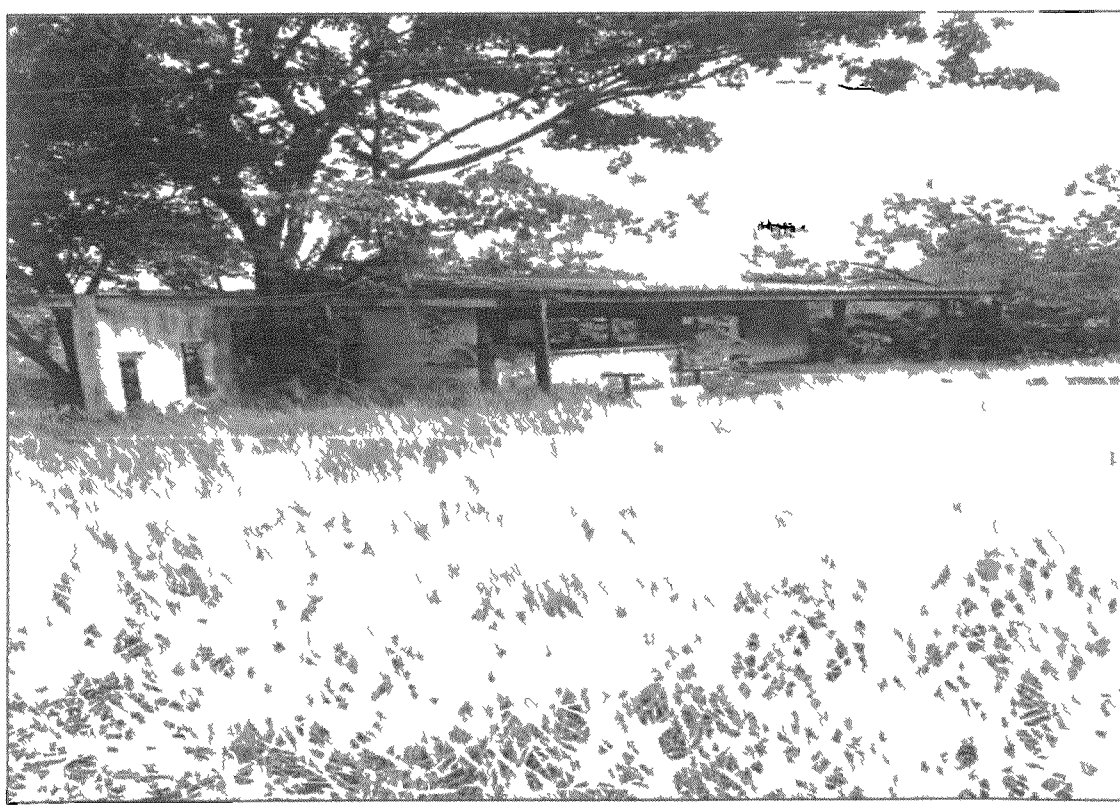
Area do Terreno 6 915,00 m²

Sem benfeitorias



7- FACHADA E FOTOS

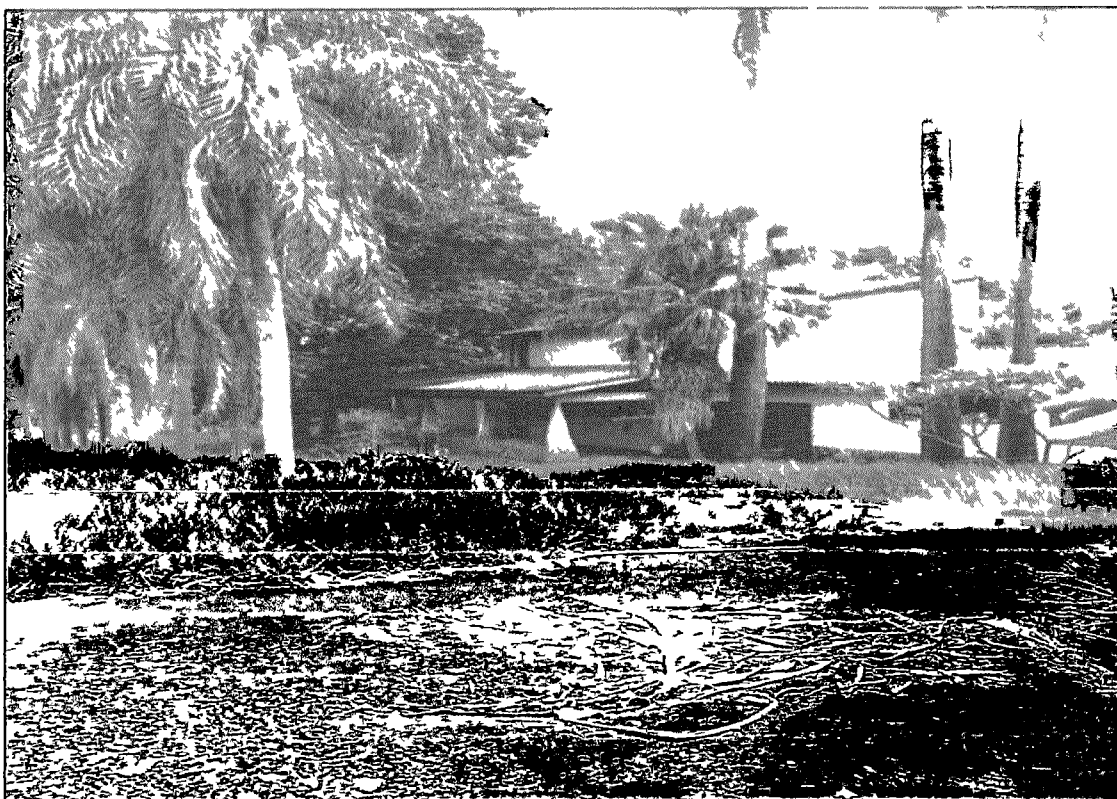




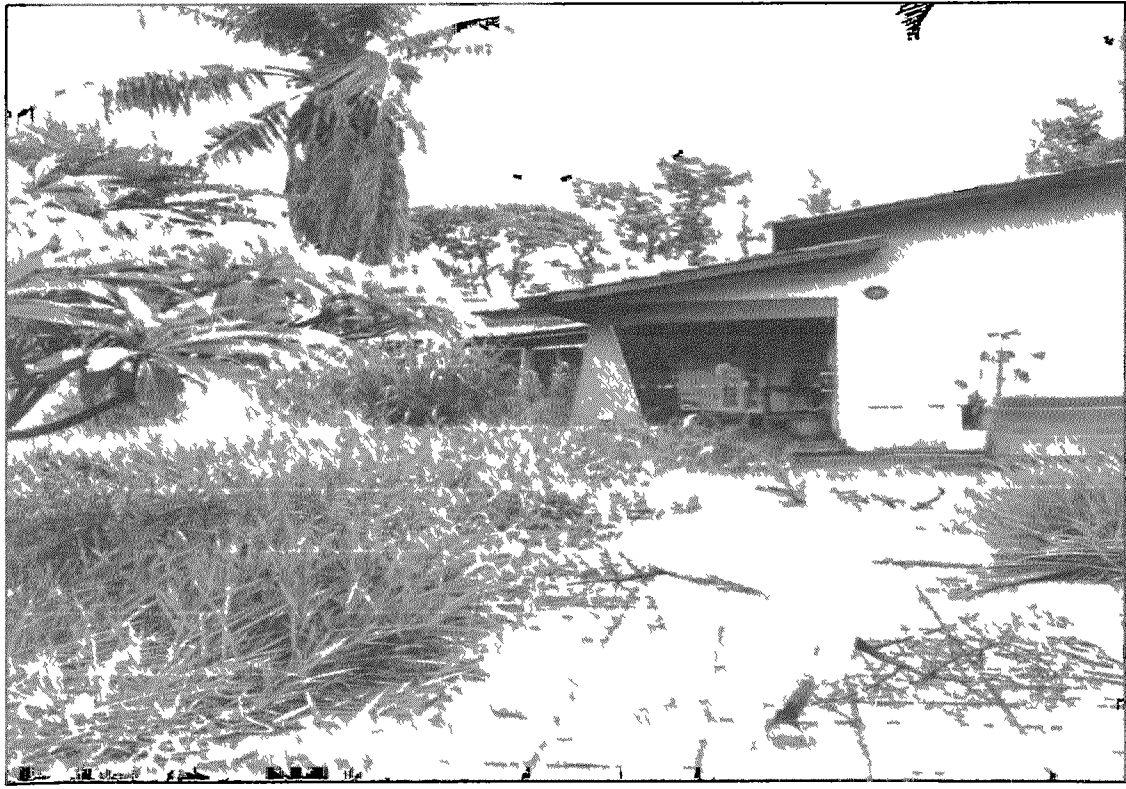
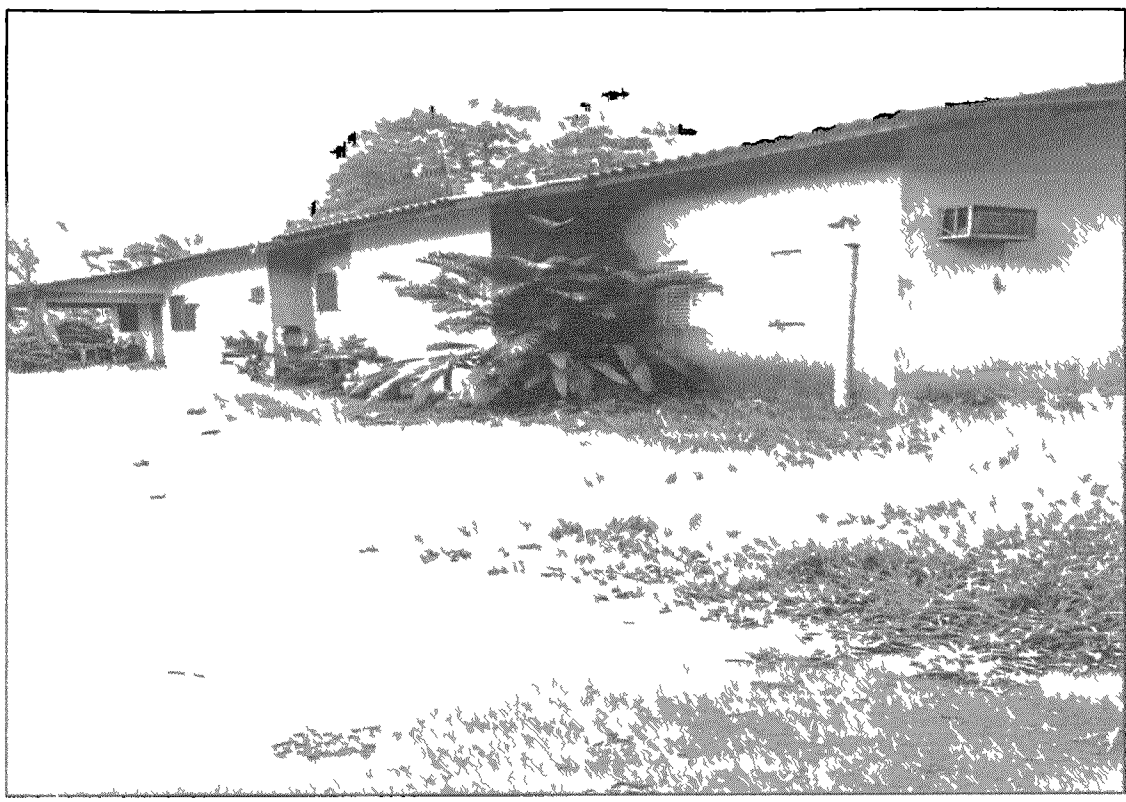


AW

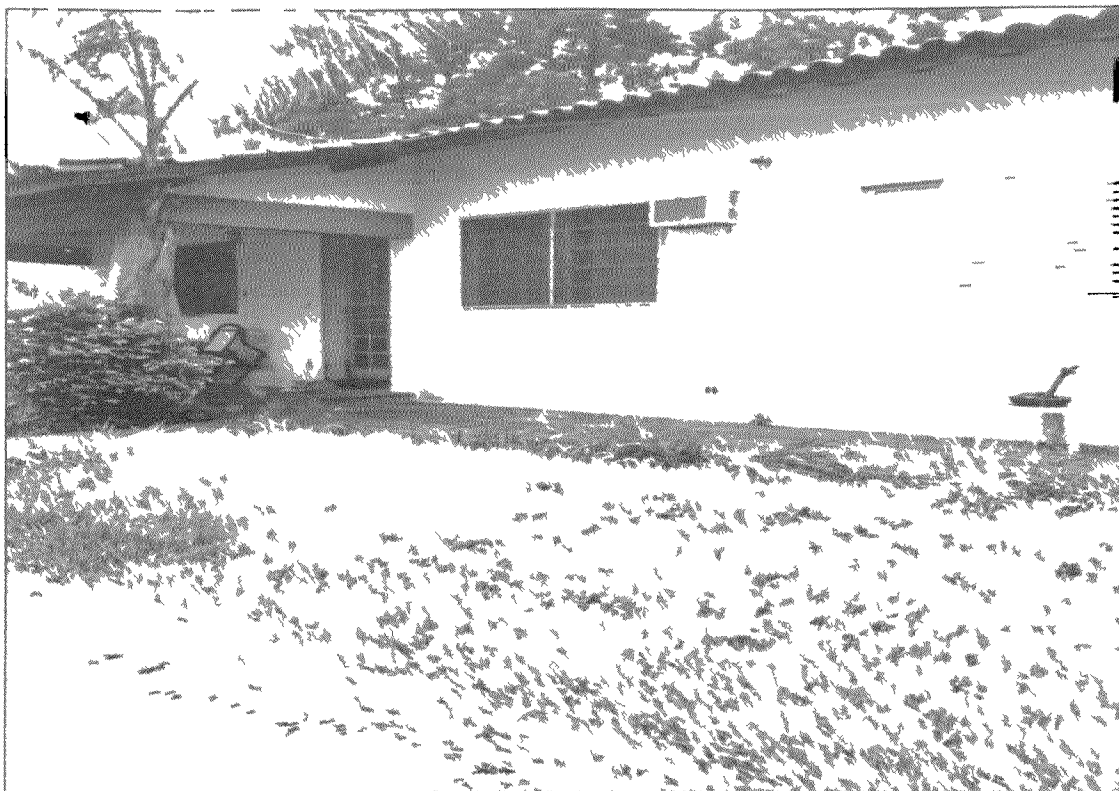




A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.



aw



8- METODOLOGIA APLICADA

O presente parecer tecnico foi elaborado em conformidade a NORMA BRASILEIRA NBR - 14 653-2011- AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS” Na presente Avaliação, adotamos o Metodo Comparativo Direto, que define o valor do imovel de forma imediata, atraves da comparação direta com os dados, elementos assemelhados, constituindo o Metodo Basico

Dividiremos nosso trabalho em duas partes, primeiro, encontraremos o valor do terreno, e depois utilizaremos o Metodo de reposição para calcularmos o valor da construção, devidamente depreciada pelo tempo, e assim encontrarmos o valor do imovel Para a coleta dos dados, foram necessarias varias pesquisas em diversas fontes, para apurar os valores dos imoveis/ terrenos que estão sendo ofertados no mercado imobiliario local, negocios efetivamente realizados, assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadologica imobiliaria no Loteamento Quinta da Boa Vista, em nossa cidade Para perfeita aplicação deste metodo, as caracteristicas basicas em que deve haver semelhançaa, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos

- * LOCALIZAÇÃO/ PROXIMIDADE
- * TIPO DE IMOVEL/SIMILARIDADE
- * DATA DA OFERTA/ATUALIDADE

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estara ajustado a realidade dos preços vigentes na região estudada

Para a aplicação do metodo comparativo, sera adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações previas e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequa-los nas condições do imovel avaliado

Para tanto serão aplicados os criterios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores

A) OFERTA Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços. No caso de negócios efetivados não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO Não será feita, pois as amostras foram coletadas em data contemporânea de o presente parecer técnico.

9- PLANEJAMENTO DA PESQUISA

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de amostras que possam representar os dados do mercado de imóveis semelhantes ao do avaliando, que estejam sendo ofertados para venda ou que tenham sido vendidos.

10- PESQUISA

Procuramos várias imobiliárias que trabalham nessa área da cidade, imóveis que pudessemos ter como elementos comparativos, visto que, não bastaria que fossem no mesmo bairro ou até mesmo em bairros vizinhos, teríamos que encontrar lotes disponíveis para venda, no Loteamento Quinta da Boa Vista, pois ele difere muito de todo o entorno e dos arredores.

11- HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram encontrados em nossa pesquisa 09 elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático e fatores de homogeneização.

12- FATOR DE OFERTA (FO)

Aplicação de fator de oferta de 0,9% para os elementos ofertados, para a devida compensação da elasticidade dos valores anunciados

13- DIAGNOSTICO DE MERCADO

O município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 700 mil habitantes. A oferta de imóveis a venda é grande, e a absorção pelo mercado está sendo muito lenta.

ELEMENTO 1

LOCAL QUINTA DA BOA VISTA	VALOR DE OFERTA (VO) R\$ 1 000 000 00
AREA 5 040 00 M ² TERRENO	TIPO OFERTA (FO) 0 90
BAIRRO GLEBA A	FONTE FORTES GUIMARÃES IMOVEIS / 3602 8000
VALOR DO M² R\$ 198 40	DATA 09/12/2019

ELEMENTO 2

LOCAL QUINTA DA BOA VISTA	VALOR DE OFERTA (VO) R\$ 800 000 00
AREA 5 000 00 M ² TERRENO	TIPO OFERTA (FO) 0 90
BAIRRO QUINTA DA BOA VISTA	FONTE TRADE IMOVEIS / 3102-3800
VALOR DO M² R\$ 160 00	DATA 9/12/2019

MO

ELEMENTO 3

LOCAL QUINTA DA BOA VISTA	VALOR DE OFERTA (VO) R\$ 692 000 00
AREA 6 648 00 M ² TERRENO	TIPO OFERTA (FO) 0 90
BAIRRO QUINTA DA BOA VISTA	FONTE FORTES GUIMARÃES IMÓVEIS / 3602 8000
VALOR DO M² R\$ 104 10	DATA 09/12/2019

ELEMENTO 4

LOCAL QUINTA DA BOA VISTA	VALOR DE OFERTA (VO) R\$ 1 200 000 00
AREA 5 300 00 M ² TERRENO	TIPO OFERTA (FO) 0 90
BAIRRO QUINTA DA BOA VISTA	FONTE FORTES GUIMARÃES IMOVEIS / 3602 8000
VALOR DO M² R\$ 226 40	DATA 09/12/2019

ELEMENTO 5

LOCAL QUINTA DA BOA VISTA	VALOR DE OFERTA (VO) R\$ 2 000 000 00
AREA 7 000 00 M ² TERRENO	TIPO OFERTA (FO) 0 90
BAIRRO QUINTA DA BOA VISTA	FONTE FORTES GUIMARÃES IMOVEIS / 3602 8000
VALOR DO M² R\$ 285 00	DATA 9/12/2019

ELEMENTO 6

LOCAL QUINTA DA BOA VISTA	VALOR DE OFERTA (VO) R\$ 650 000 00
AREA 5 000 00 M ² TERRENO	TIPO OFERTA (FO) 0 90
BAIRRO QUINTA DA BOA VISTA	FONTE LIAN IMOVEIS / 3632 8000
VALOR DO M² R\$ 130 00	DATA 9/12/2019

Handwritten signature

ELEMENTO 7

LOCAL QUINTA DA BOA VISTA	VALOR DE OFERTA (VO) R\$ 715 000 00
AREA 5 100 00 M ² TERRENO	TIPO OFERTA (FO) 0 90
BAIRRO QUINTA DA BOA VISTA	FONTE TRADE IMOVEIS / 3102-3800
VALOR DO M² R\$ 140 20	DATA 9/12/2019

ELEMENTO 8

LOCAL QUINTA DA BOA VISTA	VALOR DE OFERTA (VO) R\$ 850 000 00
AREA 6 648 00 M ² TERRENO	TIPO OFERTA (FO) 0 90
BAIRRO QUINTA DA BOA VISTA	FONTE PAULO RODINI IMOVEIS / 3913 2020
VALOR DO M² R\$ 127 90	DATA 9/12/2019

ELEMENTO 9

LOCAL QUINTA DA BOA VISTA	VALOR DE OFERTA (VO) R\$ 950 000 00
AREA 5 300 00 M ² TERRENO	TIPO OFERTA (FO) 0 90
BAIRRO QUINTA DA BOA VISTA	FONTE PAULO RODINI IMÓVEIS / 3913 2020
VALOR DO M² R\$ 179 20	DATA 9/12/2019

13 1- ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitarios por m², validos para esta data, que deverão sofrer tratamento matematico Para avaliação do imovel, sera utilizado o metodo comparativo de dados de mercado para determinar o valor do metro quadrado que esta sendo praticados no Loteamento Quinta da Boa Vista

AM

(R\$/ M²) = q

q1	198,40
q2	160,00
q3	104,10
q4	226,40
q5	285,00
q6	130,00
q7	140,20
q8	127,90
q9	179,20
TOTAL GERAL	1 551,20

MEDIA SIMPLES = 172,35

LIMITE SUPERIOR = + 30% = 224,06

LIMITE INFERIOR = - 30% = 120,64

Diante dos resultados obtidos, serão eliminadas as amostras representadas pelo elementos q4 e q5 por estarem acima do valor máximo encontrado e a amostra representada pelo elemento q3 por estar abaixo do valor mínimo encontrado

MEDIA SANEADA = 155,95

Pelo resultado da pesquisa feita, sera atribuido o valor unitario de q= 155,95 / m² valido para este mês de dezembro de 2019

14- VALOR DO TERRENO

$$VI = Q \times AT$$

$$VI = 155,95 \times 16\,995,00 = 2\,650\,370,25$$

Considerando que na pesquisa efetuada, não tivemos nenhuma informação de venda de lotes, no Loteamento Quinta da Boa Vista, nos últimos 90 dias, e obedecendo o que regem as Normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, daremos um desconto de 10% no valor encontrado para o lote avaliando, desconto este absolutamente normal e usual em qualquer transação imobiliária

Portanto, o Valor dos Lotes de numeros 10/ 11 e 12 da Quadra 04 e R\$ 2 385 333,22 (dois milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, trezentos e trinta e três reais e vinte e dois centavos)

Com o Valor do Lote, estaremos agora, encontrando o valor da construção existente

Estaremos aqui, seguindo os dados e metragens das Areas Constru-
idas contidos nas Certidões fornecidas pela Prefeitura Municipal Local, visto
que, estão muito proximas das metragens contidas no Laudo tecnico anteri-
ormente entregue

$$VC = AC \times CUB \times c \times Kd =$$

VC= Valor de Construção em estado novo

AC= Area Construida (m²)

CUB= Custo Unitario Basico (R-8N- Sinduscon/SP)

**C= Padrão Construtivo, conforme o estudo "Valores de Edificações de
Imoveis Urbanos- IBAPE/SP-2002"**

Kd= Depreciação da Construção pelo tempo de vida, ou idade aparente

$$VC= 1\ 147,66 \times 1\ 431,53 \times 1\ 212 \times 0,686$$

$$VC= 1\ 365\ 667,71$$

Para calcularmos o Valor do Imovel, somamos o Valor do Terreno
mais o Valor da Construção

Chegamos, portanto ao valor do imovel avaliando

$$VI= VT + VC$$

$$VI= 2\ 350\ 370,25 + 1\ 365\ 967,71$$

$$VI= 3\ 716\ 337,96$$

Portanto o valor do imovel avaliando e de R\$ 3 716 337,96

MW

15- CONCLUSÃO

O Valor de Mercado do imóvel, localizados no Condomínio Quinta da Boa Vista A, em Ribeirão Preto, com CEP 14 032-800, representados pelas

Matricula 40 807- Cadastro Municipal 119043 - Lote 10

Matricula 40 808- Cadastro Municipal 119044 - Lote 11

Matricula 40 809- Cadastro Municipal 119045 - Lote 12

E R\$ 3 716 337,96 (três milhões, setecentos e dezesseis mil, trezentos e trinta e sete reais e noventa e seis centavos)

O Valor encontrado para venda, nesta data, considerando-se o mesmo, livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor

16- ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, este signatario se da por encerrado seu trabalho, em 46 (quarenta e seis) folhas digitadas, todas rubricadas e a ultima datada e assinada

Ribeirão Preto, 10 de dezembro de 2019

Grata pela nomeação

Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli
Marcia Olinda da Costa Vieira Merrichelli