

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE
ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DR. FERNANDO DE OLIVEIRA
DOMINGUES LADEIRA;**

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA, (Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias e Corretor de Imóveis), portador da cédula de Identidade / RG nº 16.702867-4 SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 048.455.778-52, CRECI nº 70.767-F/SP, nomeado nos autos de FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA, sob o nº **001810-76.2001.8.26.0564** requerida por ULTRACON COBRANÇA TERCEIRIZADA LTDA, que move em face de TECNO DO BRASIL ASSESSORIA; para fazer a Avaliação dos Imóveis a seguir: Prédio e Respectivo terreno, sito a RUA BRAGA nº452, VILA LUZITÂNIA, Município de São Bernardo do Campo – SP, cujo o número da matrícula é 36.547 registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo SP.

Valor encontrado referenciais: R\$ 9.960.174,00

Valor forçado para venda R\$ R\$ 8.964.156,60

VALOR SUGERIDO PARA VENDA:

R\$ 8.964.156,60

(Oito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, cento e cinquenta reais e sessenta centavos).

Importante lembrar que se formos comparar o imóvel avaliando com os referenciais é fácil perceber que eles estão em estado superior de conservação, por isto sugeri a desvalorização citada na pagina 15, ele ficou bem abaixo da média encontrada pois reformas são caras e este imóvel não é fácil de se vender, reformas são imprevisíveis.

OBS.: Embora eu tenha tirado mais de 42 fotos, acredito que não exista a necessidade de anexar todas porque já temos nas avaliações anteriores.

Este Signatário, honrado com a Nomeação, coloca-se à disposição deste E. JUIZO de DIREITOS e das partes interessadas para eventuais esclarecimentos se necessário;

São Bernardo do Campo, 05 de setembro de 2023.

Almir André de Miranda
Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias
CRECI: 70.767-F / SSP/SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO

01 Fachada



02 fachada e entrada para carga e descarga



03 Porta de entrada térreo



04- imagem janelas do andar térreo



05 teto do andar térreo



06 sistema de distribuição de água



ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

07 antiga cabine primária



08 vestiário



09 escada de acesso ao segundo andar



10 vista segundo andar



11 vista parte do segundo andar



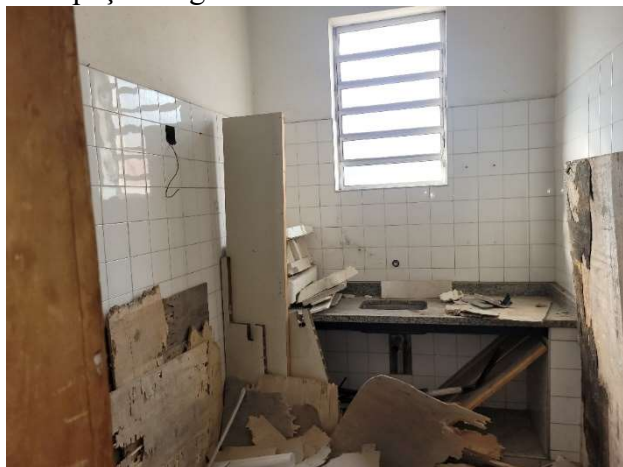
12 espaço do zelador que faz a segurança



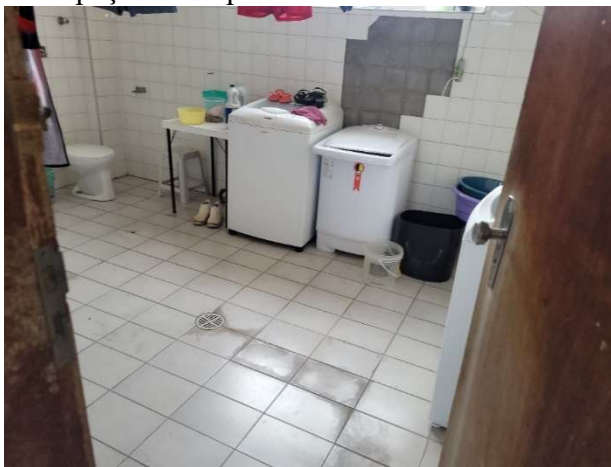
**ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM
ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

13 espaço antiga cozinha



14 espaço usado para wc e lavanderia



15 acesso a terceiro andar



16 vista segundo piso



17 terceiro piso



18- telhado



**ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

1. DA COMPETÊNCIA

1.1 - Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei.

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

1.3 - 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.

1.4 - Esta parte da NBR 14653 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, e somente será utilizável em conjunto.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

2. INDICE

1. Da competência e Partes da NBR 14653
2. Índice e Abreviaturas
3. Preliminares
4. Vistoria e Descrição do Imóvel
5. Características da região e melhorias públicas
6. Mapa de localização
7. Lei de Zoneamento
8. Confrontações e dados cadastrais
9. Fonte de Pesquisa
10. Metodologia - Homogeneização dos dados coletados
11. Cálculo do IA
12. Logotipo e dados da Imobiliária
13. Currículo do Avaliador

2.1 - ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação
CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
Art. - Artigo
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR - Normas Brasileiras
M² - Metro Quadrado
IPTU - Imposto Territorial Urbano
R(N) - Referenciais
V.L / V - Valor da Locação/ Venda
A.T.C - Área Total Construída
C.M² - Custo por Metro Quadrado
V.G.L / V - Valor Global da Locação/Venda
V.M - Valor Médio
MG - Média Geral
I.A.C - Idade Aparente da Construção
F.D - fator de Depreciação
R.F.D - Resultado do fator de Depreciação
VMM²R - Valor Médio do m² da Região

**ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

3. PRELIMINARES:

3.1 - Por solicitação da 7ª Vara Cível de São Bernardo do Campo e Banco Bradesco S.A., constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" dos imóveis a seguir; Prédio e Respectivo terreno, sito a, RUA BRAGA - nº452, VILA LUZITÂNIA, Município de São Bernardo do Campo – SP.

3.2 - O imóvel acima mencionados encontra-se registrado sob o número de matrícula - 36.547, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo /SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 002.024.033.000

Área de Terreno: 1.000,00 m² - lote 10 X 50.

Área total construída: 2.730,76 m² como consta na certidão da PMSBC na 2532.

Imóvel com pavimento inferior, térreo mais dois pavimentos superiores e cobertura, com banheiros, salas e cozinha desativada, não foi possível tirar fotos do sub-solo.

Observa-se que o imóvel é uma construção de padrão simples sem elevadores ou acabamentos de primeira qualidade como por exemplo portas automáticas, energia solar, sistema de segurança e outros, a construção tem aproximadamente 43 anos e necessita de vários reparos.

Prédio composto de 5 pavimentos, sendo um subsolo, térreo mais três pavimentos superiores, a descrição já tem em laudos anteriores, sendo assim não vejo a necessidade de descrimina-los um a um já que não houve nenhuma reforma ou alteração encontra-se exatamente como a oito anos atrás.

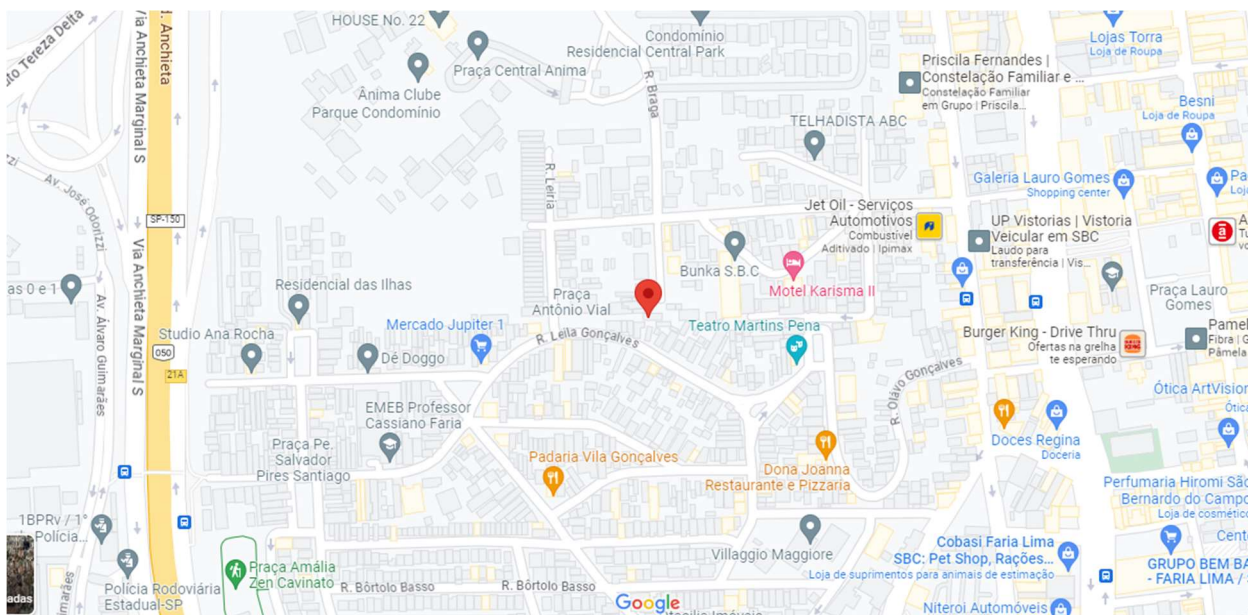
5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

Região mista, comercial e residencial, com muitos comércios e serviços públicos, rede de água e esgoto, telefonia, televisão a cabo, internet, próximo do centro de São Bernardo do Campo, Lojas de departamento, escolas, restaurantes, Bancos e agência de correio, fácil acesso as rodovias Anchieta e Imigrantes.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

6. IA. IMAGEM DA LOCALIZAÇÃO



7. LEI DE ZONEAMENTO

7.1 - Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Bernardo do Campo, o imóvel está enquadrado na Zona Mista Industrial, comercial e residencial enquadrando se na zona I – zona horizontal médio.

7.2 - Através da visualização da foto "acima", pode-se identificar o posicionamento do imóvel perante a Lei de Zoneamento e demais logradouros públicos.

8. CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

8.1 - O imóvel avaliando de quem de frente olha de frente pela Avenida Taboão, confronta-se com o seu lado direito com lote de nº74, e do lado esquerdo com lote sem número e nos fundos com o lote de nº88, todos da mesma quadra D.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9. FONTE DE PESQUISA

9.1 – R1- Galpão a venda no mesmo local com 895 m² - valor R\$ 3.200.000,00

Vendedor: ANSELLMO IMÓVEIS - Fone: (11) 4330-1180

Galpão industrial à venda bem próximo ao avaliando. Galpão de 895 m² (divido em 02 pavimentos), com acesso para caminhão através das docas, escritório com aprox. 100 m², vestiários, banheiros, cozinha, refeitório e churrasqueira. Local excelente perto do Carrefour Prestes Maia, fácil acesso para a rodovia Anchieta e comércio. - 31/08/2023



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 3.200.000,00	895.00	R\$ 3.574,40

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.2 - R2: Galpão à Venda centro de SBC, com 1.100 m² por R\$ 3.500.000,00

Vendedor: Luiz Lyria – Fone: (11) 4762-9932

Alugo ou vendo prédio comercial todo acabado, reformado e pronto para utilização

São 4 pavimentos / Salas amplas já divididas / Banheiros e cozinhas em todos os andares.

Garagem subterrânea ampla. Térreo com recepção sala de espera divididos

A 1 quadra da Rua Marechal Deodoro no Centro de São B. do Campo

Rua de grande movimento



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 3.500,000,00	1.100,00	R\$ 3.181,18

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.3 - R3: Galpão à Venda próximo ao imóvel avaliando, São B. do Campo com 900 m² por R\$ 3.400.000,00 – valor forçado para venda.

Vendedor: **GUAIRA IMÓVEIS** Fone: **11-4348-1900**

Excelente galpão, bem localizado, com fácil acesso para Via Anchieta, salão da fábrica, área de almoxarifado, entrada para carga e descarga com entrada para caminhão, salas de escritório e cozinha na fábrica vestiário com banheiro, que embaixo é o espelho do galpão de cima. Com 6 vagas de garagens, excelente para fábrica de diversos seguimentos.



V.V	m²	C.M²
R\$ 3.400.000,00	900,00	R\$ 3.777,70

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.4 - R4: Galpão à Venda Paulicéia São B. do Campo com 1.890 m² por R\$ 7.000.000,00
Vendedor: **Chahin Bruni** – Creci: 94911-F-SP Fone: (11) 9-9189-5262

O galpão/depósito/armazém está localizado no bairro Centro de São Bernardo do Campo SP.
Fácil acesso à Rodovia Anchieta, Rodoanel, Imigrantes
1.890 metros quadrados de terreno e 1.690 metros quadrados construídos



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 7.000.000,00	1.890	R\$ 3.703,70

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.5 – R5: Galpão à Venda no Taboão, com 1.500 m² por R\$ 6.000.000,00

Vendedor: **Anselmo Imobiliária Ltda.** -

Galpão à venda, 1500 m² por R\$ 6.000.000 - Centro - São Bernardo do Campo/SP.

Galpão com 1.500m², divididos em: 1º pavimento composto de vestiários, refeitório, elevador de carga, com entrada para rua Luzitânia. 2º pavimentos com 10 salas para escritórios, 02 banheiros, com 05 salas e recepção.

3º pavimento com 05 salas e 02 banheiros.

Localização excelente, 5 minutos da Rodovia Anchieta, perto da rua Jurubatuba e Faria Lima.



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 6.000.000,00	1.500	R\$ 4.000,00

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

10- METODOLOGIA, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

10.1- Neste trabalho foram adotados o Método Comparativo, considerando as opções encontradas no mercado que serviram de referenciais chamadas de R1/R2/R3/R4/R5.

10.2-A homogeneização dos dados para conclusão do valor do IA deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais (terreno + edificação) pela área útil construída, conforme abaixo segue.

10.3- RESULTADO DAS COLETAS:

R1		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 3.200.000,00	895,00	R\$ 3.574,40

R2		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 3.500.000,00	1.100,00	R\$ 3.181,18

R3		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 3.400.000,00	900,00	R\$ 3.777,70

R4		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 7.000.000,00	1.890,00	R\$ 3.703,70

R5		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 6.000.000,00	1.500,00	R\$ 4.000,00

SOMATÓRIO		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 29.000.000,00	6.285,00	R\$ 23.057,35

MÉDIA		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 5.800.000,00	1.257,00	R\$ 3.647,40

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

11. CÁLCULO DO IA

11.1 Soma R1 = V.G.L/V ÷ pela área útil dos referenciais ÷ 1 = VM x área total da edificação do IA = conclusão do parecer técnico de valoração.

MEDIA A.T. + A.C.	ÁREA IA	CUSTO m² IA
R\$ 9.960.174,00	2.730,76	R\$ 3.647,40

12. VALOR MERCADOLÓGICO DA PROPRIEDADE PARA VENDA ATRIBUÍDO PELO CORRETOR AVALIADOR:

Esta avaliação foi feita através do método comparativo, analisando os aspectos de localização, melhoramentos públicos da região, e a situação do mercado imobiliário atual, chegamos a concluir que o valor encontrado de **R\$ 9.960.174,00** (Nove milhões, novecentos e sessenta mil e cento e setenta e quatro reais) reflete a realidade hoje do mercado imobiliário porém, devido ao estado atual de conservação apliquei o fator 10% de depreciação, trata-se de uma avaliação comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

I.A.C	A. Útil (m²)	Valor Atribuído	Calculo R\$ por m²
43	2.730,76 m²	R\$ 9.960.174,00	R\$ 3.647,40

+ 10 % = R\$ 10.458.182,70

VALOR MÉDIO ENCONTRADO REFERENCIAIS:

R\$ 9.960.174,00

- 10 % = R\$ 8.964.156,60

OBS.: A MÉDIA ENCONTRADA SÃO DE IMOVEIS EM BOM ESTADO.

R\$ 9.960.174,00 – 10% depreciação para reforma = R\$ 8.964.156,60
= valor sugerido forçado para venda.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM
ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

Para ciência das partes interessadas, segue abaixo o valor do m² de terreno e uma média do m² para se construir um galpão novo em 2023 segundo o SINDUSCON.

SINDUSCON - CAL (comercial andar livre), CSL, GI (galpão industrial) ano 2023	Padrão Normal	Padrão Alto
CAL – 8	2.078,66	2.203,17
CSL – 8	1.798,44	1.939,53
CSL – 16	2.395,83	2.580,73

Média por m² de terreno no mesmo bairro R\$ 3.400,00 X 1.000,00 m² = R\$ 3.400.000,00

Média por m² de construção para galpão novo segundo o SINDUSCON: R\$ 2.395,83 X 2.730,76 m² = R\$ 6.542.436,67

R\$ 3.400.000,00 terreno + R\$ 6.542.436,67 construção = (R\$ 9.942.436,67) -*NOVO*

OBS.: O imóvel avaliando está precisando de uma boa reforma, isto demanda tempo e dinheiro, os imóveis referenciais foi posto um valor forçado que provavelmente possa vender.

**ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM
ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

13 - Dados do Avaliador

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

Endereço: Antônio Bastos 595

Bairro: Bela Vista

Cidade: Santo André - SP

Cep: 09040-220

Telefone: 11 – 9-6396-3313

Responsável: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

E-mail: almir.aam@creci.org.br

14. Currículo do Corretor Avaliador:

Nome: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

Creci: 70.767-F SP

RG: 16.702.867-4 SSP-SP

CPF: 048.455.778-52

E-mail: almir.aam@creci.org.br

Formação:

Ensino fundamental concluído em 1986 (Colégio Santo Antônio de Lisboa) Tatuapé SP.

Administração de Empresas, Faculdade Santo André SP – 1987.

Curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) concluído em 2005 - Instituição de Ensino SIGMA, São Paulo.

Inscrito sob. Nº 70.767-F SP, no Conselho Federal de Corretores de Imóveis COFECI e CRECI.

Curso de Especialização em Perícias em Avaliações Imobiliárias no módulo Urbano e Rural na 73ª Turma no CAAVI concluído em agosto de 2006.

Experiência de 17 anos no mercado Imobiliário, como consultor de compra e vendas de Imóveis.

Delegado Distrital do CRECISP na cidade de Santo André – portaria 9128/2021.

Fone: 11-9-6396-3313

São Bernardo do Campo, 05 de setembro de 2023.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI: 70.767-F-SSP-SP