

Belo Horizonte/MG, 17 de junho de 2024

AO
BANCO DO BRASIL S.A.
OLÍMPIO DE AZEVEDO ADVOGADOS ASSOCIADOS

Vimos apresentar-lhes **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** referente à **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL** que **BANCO DO BRASIL S.A.** move contra **J. M. F. RODRIGUES TRANSPORTES E LOCACOES ME E OUTROS**, autos de processo nº **1002928-81.2018.8.26.0322**, em trâmite perante a **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LINS, ESTADO DE SÃO PAULO**, esclarecendo-lhes o que se segue:

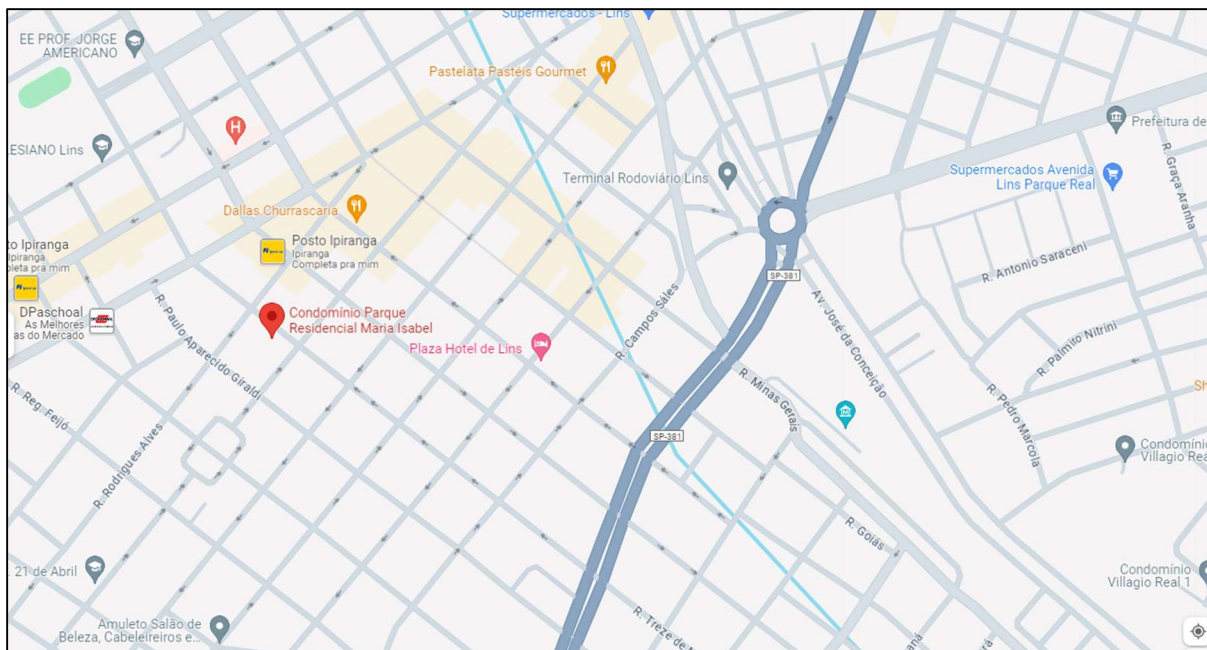
1 – APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é o apartamento duplex constituído pelas unidades nº 114 e nº 115, localizado no 14º (décimo quarto) e 15º (décimo quinto) andar do condomínio "Edifício Parque Residencial Maria Isabel", localizado na Rua 13 de Maio, nº 200, no município de Lins, Estado de São Paulo.

A área total do apartamento corresponde a área privativa de 634,26m², mais garagens de 75,00m², mais depósitos 10,00m², mais partes comuns de 274,20m², totalizando o montante de 993,46m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 2/15 (dois quinze avos).

O número de matrícula do imóvel é 26.445, registrado no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lins - SP.

A título ilustrativo, vejamos a localização geográfica e respectivas imediações do imóvel avaliando, obtidas por meio da ferramenta disponibilizada pelo Google Maps/Google Earth:

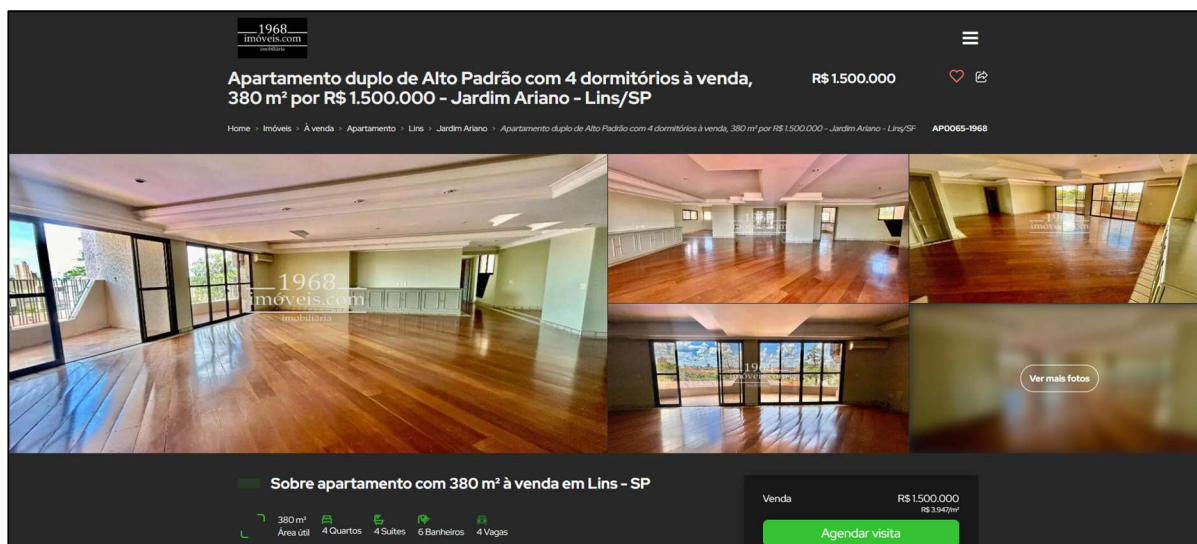


Abaixo, foto da faixa do "Edifício Parque Residencial Maria Isabel", onde se localiza o imóvel objeto da presente avaliação.

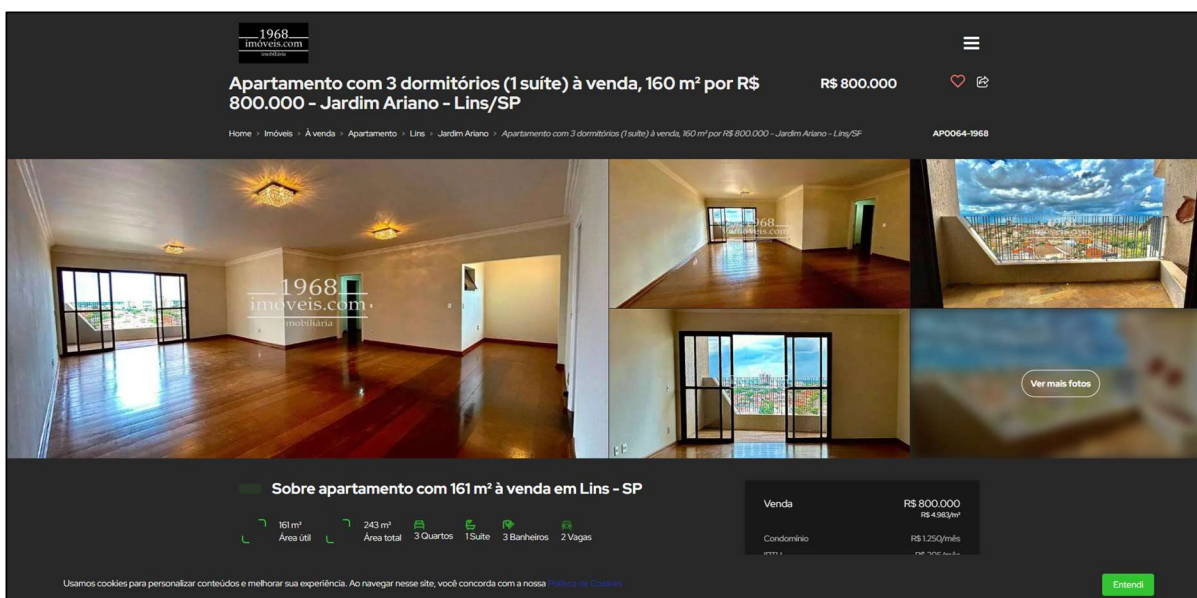


2 – METODOLOGIA DE CÁLCULOS PARA A AVALIAÇÃO

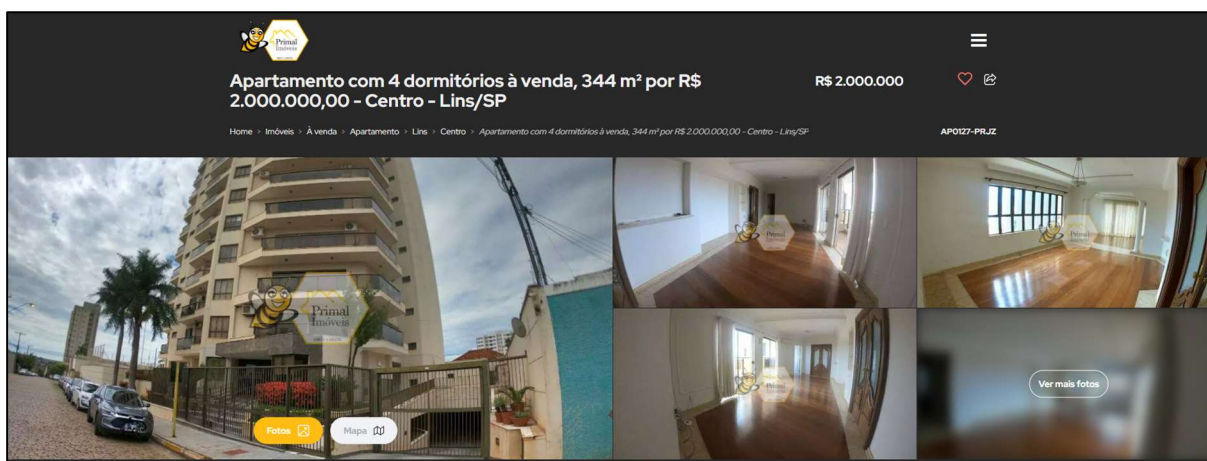
Para a realização da avaliação do imóvel, foi utilizado o método "Comparativo Direto de Dados de Mercado", que consistiu no levantamento de 10 (dez) amostras de imóveis, considerando características análogas, tais sejam dimensões físicas, localização, destinação para uso, entre outros. Vejamos as amostras utilizadas:



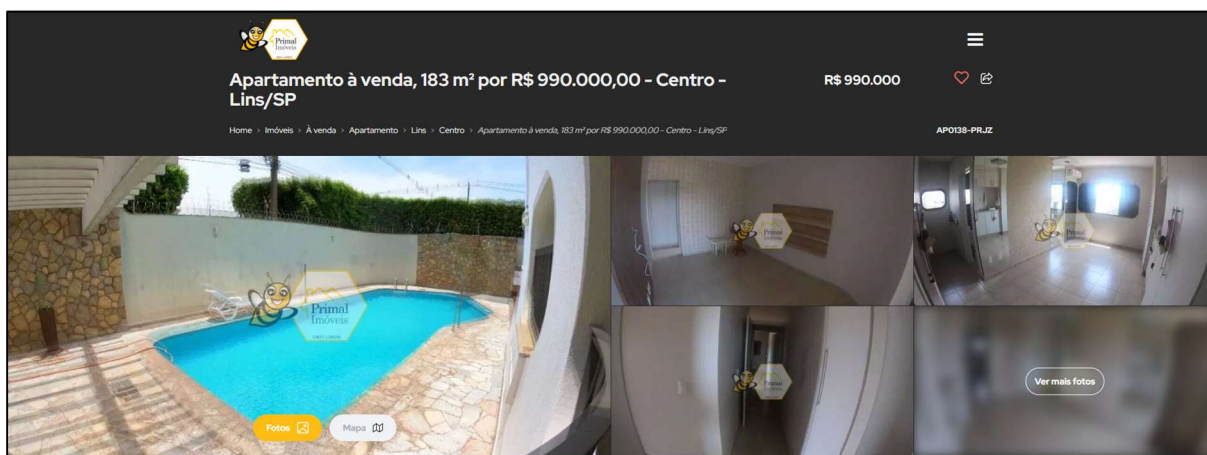
Fonte: <https://www.1968imoveis.com.br/imovel/apartamento-lins-4-quartos-380-m/AP0065-1968?from=sale>



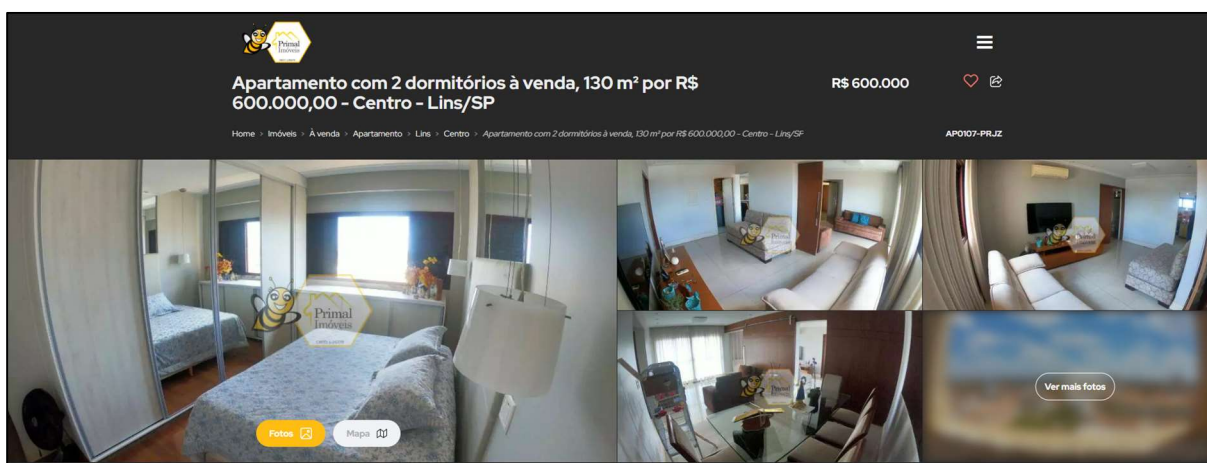
Fonte: <https://www.1968imoveis.com.br/imovel/apartamento-lins-3-quartos-161-m/AP0064-1968?from=sale>



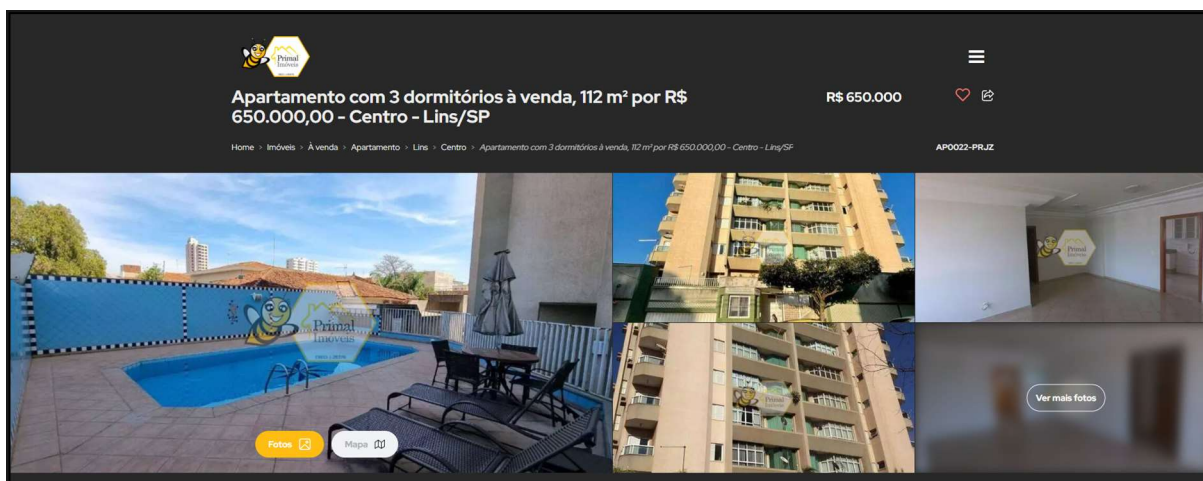
Fonte: <https://www.primalimoveis.com.br/imovel/apartamento-lins-4-quartos-345-m/AP0127-PRJZ?from=sale>



Fonte: <https://www.primalimoveis.com.br/imovel/apartamento-lins-3-quartos-183-m/AP0138-PRJZ?from=sale>



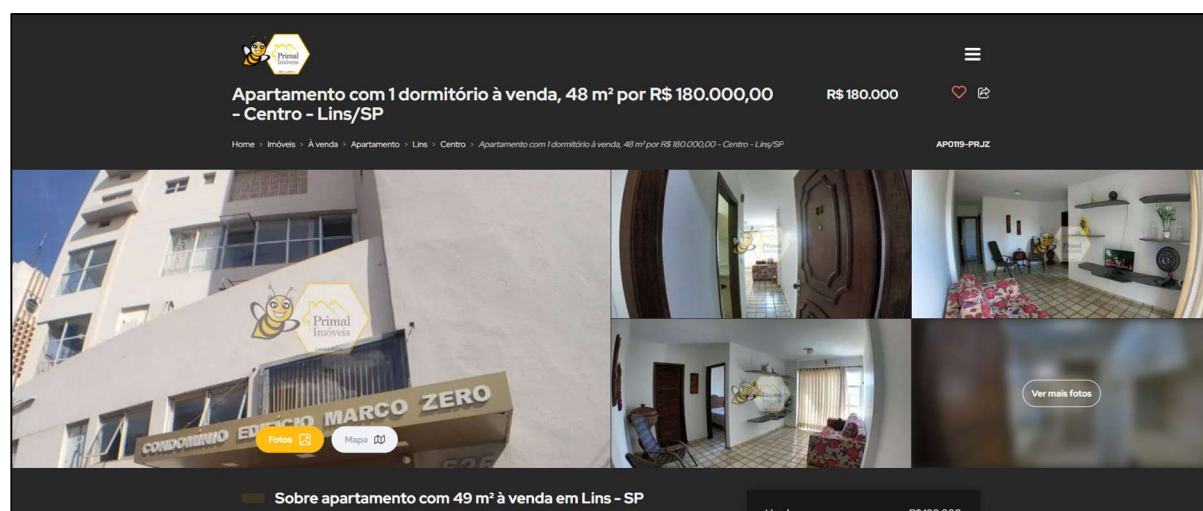
Fonte: <https://www.primalimoveis.com.br/imovel/apartamento-lins-2-quartos-130-m/AP0107-PRJZ?from=sale>



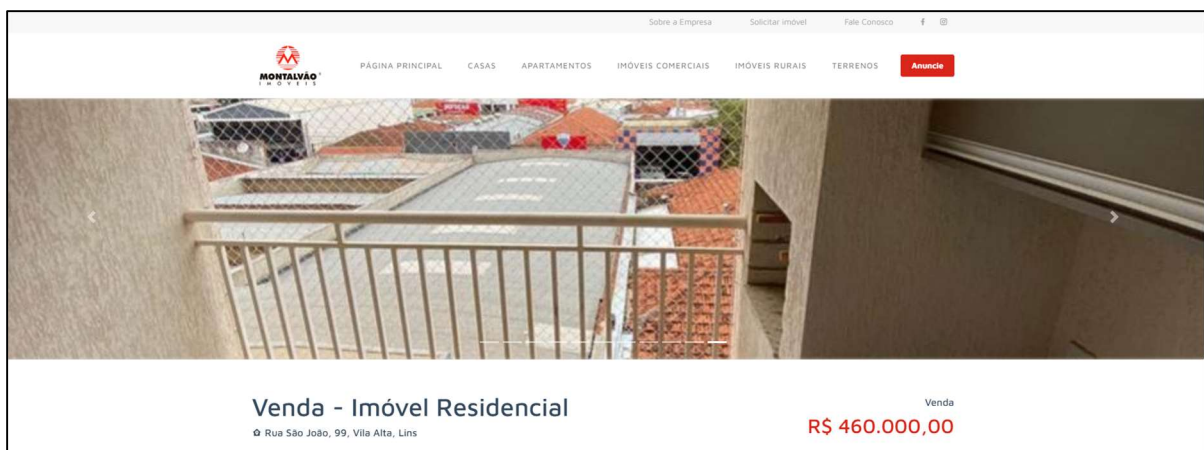
Fonte: <https://www.primalimoveis.com.br/imovel/apartamento-lins-3-quartos-112-m/AP0022-PRJZ?from=sale>



Fonte: <https://www.primalimoveis.com.br/imovel/apartamento-lins-2-quartos-81-m/AP0114-PRJZ?from=sale>



<https://www.primalimoveis.com.br/imovel/apartamento-lins-1-quarto-49-m/AP0119-PRJZ?from=sale>



Fonte: <https://montalvaomoveis.com.br/dc013azx-venda-imovel-residencial-lins-apartamento-rua-sao-joao-99-vila-alta.html>



Fonte: <https://sp.mgfimoveis.com.br/apartamento-venda-possui-90-metros-3-quartos-em-vila-perin-lins-sp-venda-302409801>

Conforme demonstrado, as principais fontes das amostras são advindas de sites eletrônico, especializados em transações imobiliárias. Vejamos a seguir a relação das referidas amostras, utilizadas como ponto inicial para a elaboração da avaliação:

AMOSTRAS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 26.445				
	DESCRIÇÃO	m²	VALOR	VALOR/m²
1	Apartamento duplo - Jardim Ariano, Lins - SP	380	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.947,37
2	Apartamento padrão - Jardim Ariano, Lins - SP	160	R\$ 800.000,00	R\$ 5.000,00
3	Apartamento padrão - Centro, Lins - SP	344	R\$ 2.000.000,00	R\$ 5.813,95
4	Apartamento padrão - Centro, Lins - SP	183	R\$ 990.000,00	R\$ 5.409,84
5	Apartamento padrão - Centro, Lins - SP	130	R\$ 600.000,00	R\$ 4.615,38
6	Apartamento padrão - Centro, Lins - SP	112	R\$ 650.000,00	R\$ 5.803,57
7	Apartamento padrão - Centro, Lins - SP	81	R\$ 250.000,00	R\$ 3.086,42
8	Apartamento padrão - Centro, Lins - SP	48	R\$ 180.000,00	R\$ 3.750,00
9	Apartamento padrão - Vila Alta, Lins - SP	90	R\$ 460.000,00	R\$ 5.111,11
10	Apartamento padrão - Vila Perin, Lins - SP	90	R\$ 520.000,00	R\$ 5.777,78
MÉDIA DE TODAS AS AMOSTRAS				R\$ 4.831,54

Cumprе destacar que uma das amostras corresponde a imóvel localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando, o que contribuiu para maior precisão nos resultados.

Dessa forma, foi calculado o preço por metro quadrado de cada imóvel, sendo no final apurada a média global dos referidos valores, resultando em R\$ R\$ 4.831,54/m².

Ato contínuo, sobre a referida média global foi calculada a variação de 20% (vinte por cento), que resultou nos limites médios de R\$ 5.797,85 (superior) e R\$ 3.865,23 (inferior).

MÉDIA DE TODAS AS AMOSTRAS		R\$ 4.831,54
Lms = Xm + 20% (limite médio superior)	R\$ 966,31	R\$ 5.797,85
Lmi = Xm - 20% (limite médio inferior)	-R\$ 966,31	R\$ 3.865,23

Sendo assim, foi realizada a homogeneização dos valores dentro dos intervalos de R\$ 5.797,85 (superior) e R\$ 3.865,23 (inferior), resultando na eliminação de 4 (quatro amostras), sendo apurada nova média aritmética do preço por metro quadrado de R\$ 4.976,91/m².

AMOSTRAS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 26.445				
	DESCRIÇÃO	m²	VALOR	VALOR/m²
1	Apartamento duplo - Jardim Ariano, Lins - SP	380	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.947,37
2	Apartamento padrão - Jardim Ariano, Lins - SP	160	R\$ 800.000,00	R\$ 5.000,00
4	Apartamento padrão - Centro, Lins - SP	183	R\$ 990.000,00	R\$ 5.409,84
5	Apartamento padrão - Centro, Lins - SP	130	R\$ 600.000,00	R\$ 4.615,38
9	Apartamento padrão - Vila Alta, Lins - SP	90	R\$ 460.000,00	R\$ 5.111,11
10	Apartamento padrão - Vila Perin, Lins - SP	90	R\$ 520.000,00	R\$ 5.777,78
MÉDIA FINAL APURADA				R\$ 4.976,91

Por fim, foi realizada a multiplicação entre o valor médio do metro quadrado de (R\$ 4.976,91), pela área total do imóvel avaliando de 993,46 m², resultando no valor bruto do imóvel de (R\$ 4.944.363,99).

Importante ressaltar que da amostragem, os valores indicados para os imóveis paradigmas já se encontram em valores de negociação junto ao mercado, ou seja, com a inclusão dos valores de comissão para o corretor/imobiliária. Referido valor corresponde a uma média de 6% (seis por cento) sobre o valor total. Assim, necessário se faz a dedução da referida percentagem sobre o valor de avaliação.

PREÇO BRUTO DO IMÓVEL	R\$ 4.944.363,99
DEDUÇÃO DA TAXA MÉDIA DE COMISSÃO (6%)	R\$ 296.661,84
PREÇO FINAL DO IMÓVEL	R\$ 4.647.702,15

Portanto, restou comprovado o preço final no montante de (R\$ 4.647.702,15), que arredondado em até limite de 1% (previsto na ABNT), resulta no valor do imóvel sob matrícula nº 26.445, na importância de R\$ 4.650.000,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).

3 – CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a descrição, certidão de matrícula, análise do mercado para o imóvel avaliando e cálculo pelo método "*Comparativo Direto de Dados de Mercado*", conclui-se que o **preço final do imóvel sob matrícula nº 26.445** perfaz o montante de **R\$ 4.650.000,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)**.

Sendo o que nos apresenta no momento, aproveitamos o ensejo para renovar nosso protesto de elevada consideração.

Atenciosamente,

Fernando Froeder de Barros
Assistente Técnico Banco do Brasil S.A.
CRECI/MG nº 49885