

CHRISTIANE APARECIDA CORRÊA
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 96.673
Tel (11) 99589 3000 - christiane@lanaiimoveis.com.br

Excelentíssima Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Foro Regional XV – Butantã.

PROCESSO: **1008104-35.2013.8.26.0704/01**
CLASSE – ASSUNTO: **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**
REQUERENTE: **Condomínio Edifício Alto do Morumbi**
REQUERIDO: **Tereza Raquel Xavier da Silva**

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

Christiane Aparecida Corrêa, CRECI n. 96.673, perita honrosamente nomeada nos autos referenciados, vem apresentar a Vossa Excelência o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM** do imóvel localizado à Rua Professor José Horário Meireles Teixeira, nº 538, apto 202, Edifício Bragança, bloco “04”, Condomínio Alto do Morumbi, Vila Suzana, São Paulo/SP.

Objetivo – Determinar o valor de venda global do imóvel.


Data da vistoria – 12/04/2017.

Valor global encontrado – **R\$ 313.041,42 (trezentos e treze mil, quarenta e um reais e quarenta e dois centavos).**

Outrossim, coloco-me à disposição do Magistrado bem como das partes envolvidas para eventuais esclarecimentos se necessário.

Nestes Termos,
P. deferimento,

São Paulo, 13 de abril de 2017.

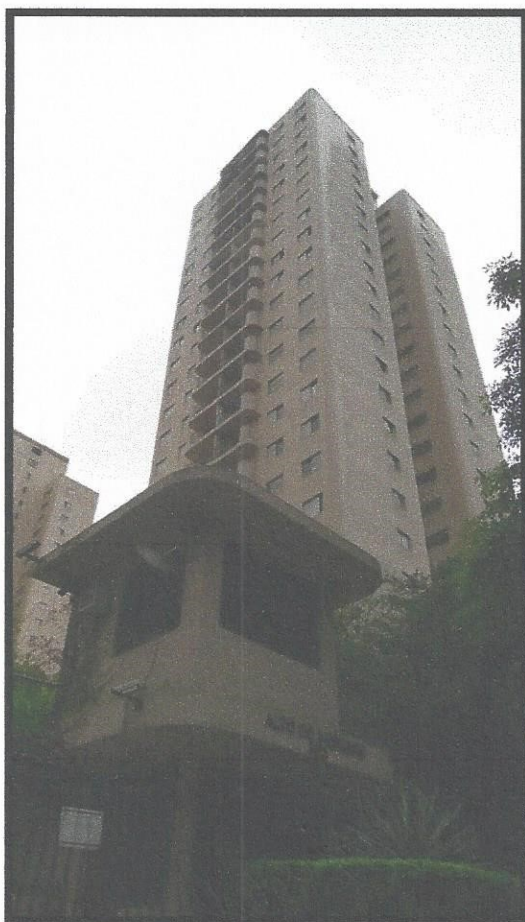


Christiane Aparecida Corrêa
CRECI 96.673
RG 28.852.733-1
CPF 290.557.168-39

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

1 – SOLICITANTE

Processo número: **1008104-35.2013.8.26.0704/01**
 Classe – Assunto: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS
CONDOMINIAIS**
 Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALTO DO MORUMBI**
 Requerido: **TEREZA RAQUEL XAVIER DA SILVA**



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO

**RUA PROFESSOR JOSÉ HORÁCIO MEIRELES TEIXEIRA, 538, APTO
202, EDIFÍCIO BRAGANÇA**

VILA SUZANA, SÃO PAULO - SP, 05630-130

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

2. ÍNDICE

1.	Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 01
2.	Índice.....	pag. 02
3.	Objetivo.....	pag.03
4.	Número do Parecer.....	pag.03
5.	Da competência / ABNT – NBR 14653.....	pag. 04 / 05
6.	Abreviaturas.....	pag. 06
7.	Preliminares/vistoria.....	pag. 07
8.	Descrição do imóvel.....	pag. 08 / 09
9.	Características da Região / melhorias e confrontações.....	pag. 09 / 10
10.	Mapa da Localização / Vista aérea.....	pag. 11
11.	Documentação anexa.....	pag. 12
12.	Fotos do imóvel avaliando.....	pag. 13 / 18
13.	Metodologia aplicada.....	pag. 19
14.	Fotos de imóveis referenciais.....	pag. 20 / 22
15.	Homogeneização de dados e resultado das coletas.....	pag. 23
16.	Nota de esclarecimento.....	pag. 23
17.	Conclusão do parecer.....	pag. 24

Corrêa

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado **GLOBAL** para **VENDA** do apartamento de número 202, localizado no 20º andar do Edifício Bragança, Torre 04, parte integrante do Condomínio Alto do Morumbi, situado na Rua Professor José Horácio Meireles Teixeira, 538, Vila Suzana, São Paulo - SP, 05630-130, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 86.731 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.

4. NÚMERO DESTA PARECER – “PTAM”

“PTAM – PER 038 * 03/2017”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1º O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido 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 à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 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 de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Christiane

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

5.1 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.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

Revis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

6. 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 predial, territorial e urbano
R	Referenciais
V.V	Valor de venda
V.L	Valor da locação
A. T. C	Área Total construída
A. T. T	Área Total do Terreno
AT	Área do terreno
C.M²	Custo por metro quadrado
V.G.V ou V. G.L	Valor global da venda ou locação
V.M	Valor médio
TG	Total Geral
MG	Média geral
I.A.C	Idade aparente da construção
DTC	Depreciação por Tempo de Construção
R. F. D	Resultado do fator de depreciação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

7. PRELIMINARES

- 7.1** Por intimação formal da Excelentíssima Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Foro Regional XV – Butantã; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor Real para **VENDA** dos referidos Imóveis".
- 7.2** Os imóvel objeto deste parecer, está devidamente Registrado na matrícula de nº 86.731 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.
- 7.3** **VISTORIA**
- Por essa subscritora não ter conseguido contato com a moradora do IA, conseqüentemente não foi possível agendamento para vistoria "in Loco". Esta perita fora recebida pelas representantes da administração do condomínio, Sras. Adriana e Marilene, no dia 12/04/2017, no período da manhã e visitou outra unidade semelhante no Condomínio, sendo conferida a metragem, verificada a idade do mesmo e toda a infraestrutura do Condomínio. Sendo assim, esse trabalho se conclui por vistoria em imóvel semelhante no mesmo Condomínio do IA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado em uma rua de mão dupla, predominantemente residencial que inicia na Av. Giovanni Gronchi e termina na Rua Dr. Luiz Migliano. O ponto de transporte público mais próximo do imóvel avaliando está localizado na própria rua, a cerca de 150m de distância.

O condomínio foi edificado em 04 Torres, com 22 andares cada, possuindo 04 unidades por andar. Todos os andares possuem aptos tipo, constituindo um total de 352 unidade autônomas.

Os apartamentos possuem 01 vaga de garagem, para veículos de passeio, coberta e disposta no subsolo. Essa vaga é fixa, ou seja, não sofre alteração e pode ser presa/compartilhada com outra garagem de outra unidade autônoma.

O condomínio disponibiliza aos moradores uma área de lazer e serviços constituída por:

- 2 piscinas (1 em reforma)
- 04 Salões de festas, 1 no pavimento térreo de cada torre
- Salão de jogos
- Campo de futebol
- Playground (atualmente interditado)

Luiz

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

O padrão da construção é médio, disponibiliza 02 (dois) elevadores em cada torre, sendo 01 (um) para uso social e 01 (um) para uso de serviços, 01 subsolo de garagem para guarda de veículos, cabendo a cada unidade habitacional a utilização de 01 (uma) vaga individual, possui 03 (três) portões para acesso de veículos ao condomínio.

A unidade em avaliação encontra-se no 20º andar, possui 72,87m² de área privativa, 45,076818m² de área comum, 11,198864m² de área de garagem, perfazendo uma área total de 129,145682m², faculta o direito de utilização de 01 vaga de garagem coberta, localizada no subsolo. A unidade é constituída de: cozinha, área de serviços, dependência e banheiro de empregada, sala, varanda, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro.

O apartamento possui apenas 01(uma) entrada social.

O acabamento interno não pode ser avaliado.

Atualmente a parte comum do condomínio está passando por reformas, uma das piscinas está ativa e em uso já a segunda em fase de reforma. O playground está temporariamente interditado.

Cada torre possui um salão de festas para seus respectivos moradores. Na torre 1 está localizado o espaço de ginástica (fitness).

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no bairro de Vila Suzana, com fácil acesso as avenidas Giovanni Gronchi, Guilherme Dumont Villares e Professor Francisco Morato, a cerca de 10 minutos está localizado o Estádio Cícero Pompeu de Toledo, estádio do São Paulo Futebol Clube, e a distâncias próximas, encontram-se o Colégio Visconde de Porto Seguro, Colégio Santo Américo, Colégio Nossa Senhora do Morumbi e os Cemitério Gethsêmani e Cemitério da Paz.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

A rua que está localizado o imóvel possui traçado levemente sinuoso e nível moderadamente inclinado, em pista dupla pavimentada, dotada de calçadas laterais cimentadas, guias, sarjetas e iluminação pública.

A macrorregião (raio de 1 a 3 km) é muito bem estruturada comercialmente sendo constituída de Shopping, padarias, farmácias, restaurantes, mercados, postos de gasolina, centros comerciais e de serviços e escolas.

A microrregião (< 1 km) e a ocupação da circunvizinhança são constituídas de forma heterogênea e mista, formada por imóveis residenciais de padrão predominantemente médio e alto. Dentro desta área também encontramos uma excelente infraestrutura comercial, com padarias, estabelecimentos comerciais em geral e serviços.

9.1 Melhorias públicas

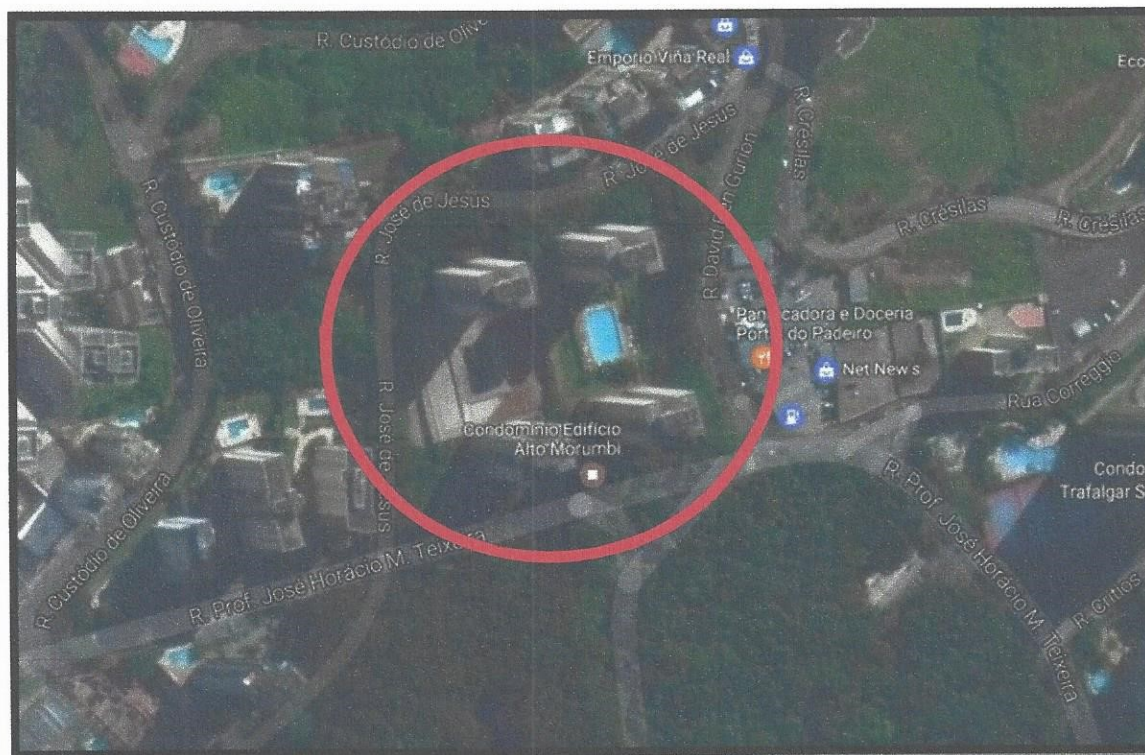
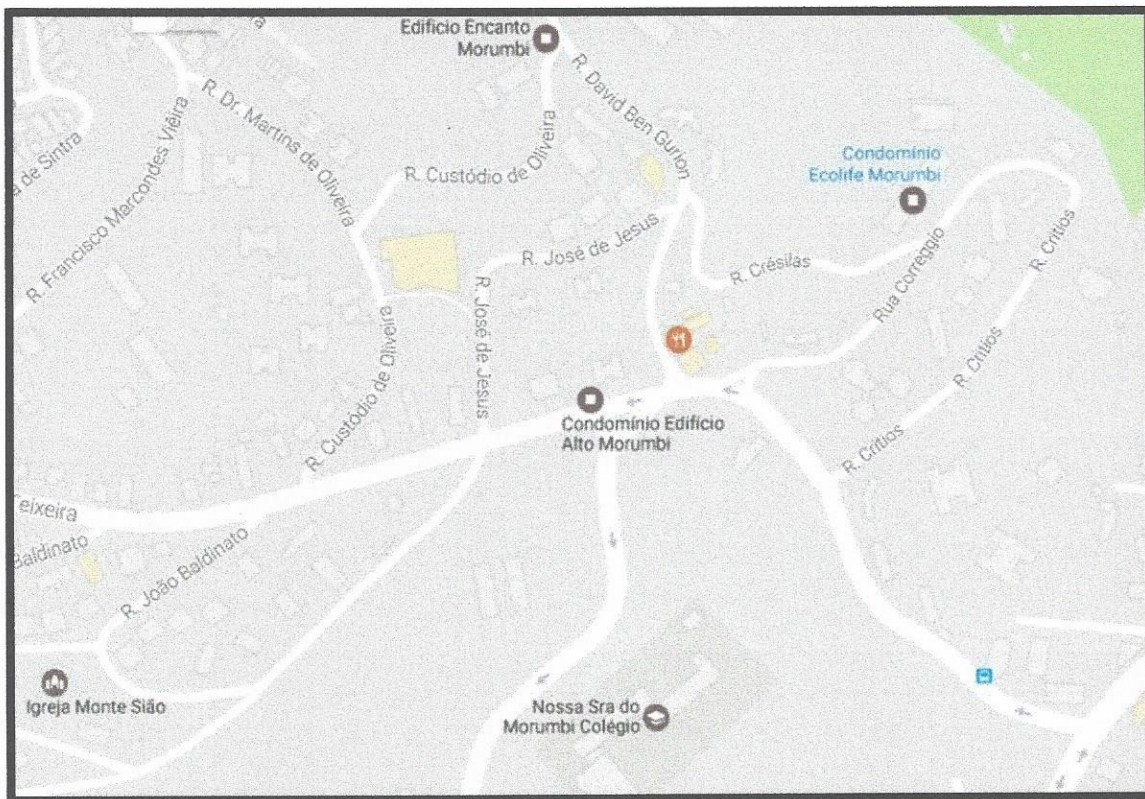
Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, gás, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, clínicas, lojas, escritórios de prestação de serviços, bancos e postos de gasolina.

9.2 Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de nº 86.731 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP e faz parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 17/04/2017 às 14:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008104-35.2013.8.26.0704 e código E80C55.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

11. DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
- MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
- PLANILHA DE CÁLCULOS DA HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

Estão anexas, no final deste Parecer, cópias simples dos documentos acima elencados.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

12. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)



VISTA LOGRADOURO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

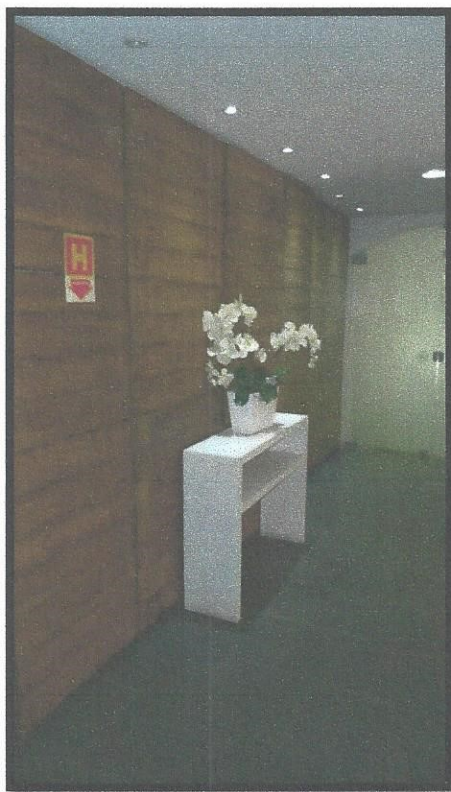


VISTA FACHADA

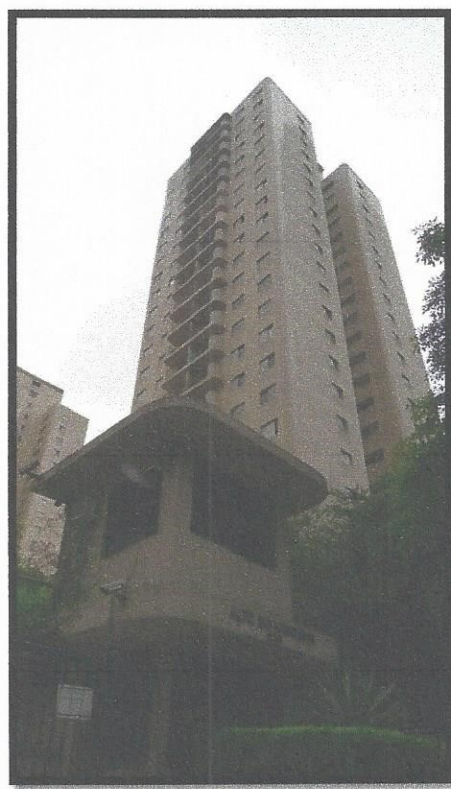


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 17/04/2017 às 14:55 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008104-35.2013.8.26.0704 e código E80C55

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VISTA HALL SOCIAL



VISTA PRUMADA TORRE 4 – EDIFÍCIO BRAGANÇA

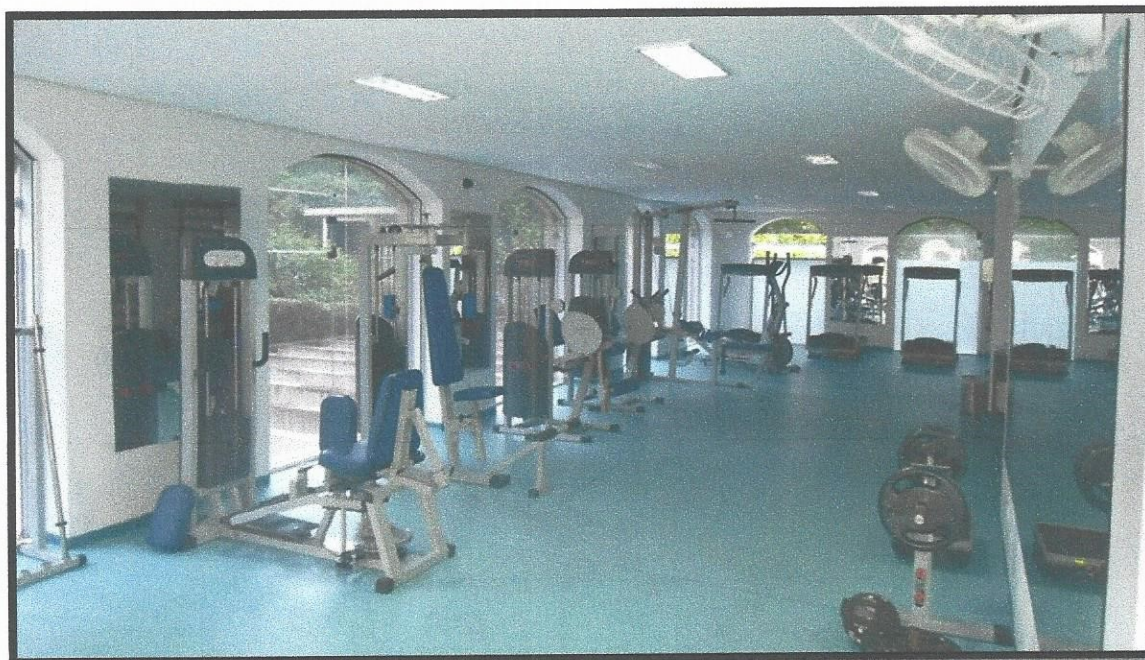
Ok

15
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 17/04/2017 às 14:55 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008104-35.2013.8.26.0704 e código E80C55

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VISTAS CONDOMÍNIO



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78**



VISTAS CONDOMÍNIO



Este documento é propriedade original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 17/04/2017 às 14:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008104-35.2013.8.26.0704 e código E80C55

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



VISTAS CONDOMÍNIO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 17/04/2017 às 14:55 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008104-35.2013.8.26.0704 e código E80C55

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer, foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o **VALOR GLOBAL DO IMÓVEL**.

13.1 Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados por escritórios imobiliários renomados da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R9”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir o valor apresentado ao final deste parecer técnico.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

14. IMÓVEIS REFERENCIAIS

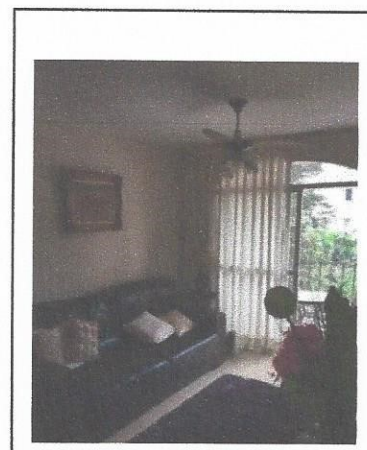
R1

Local: Alto do Morumbi
 Área Privativa: 72 m²
 Tipo: Apartamento tipo
 Vagas de Garagem: 01
 Oferta de Venda: **R\$ 310.000,00**
 Fonte: OLC Imóveis
 Código: 23090Q



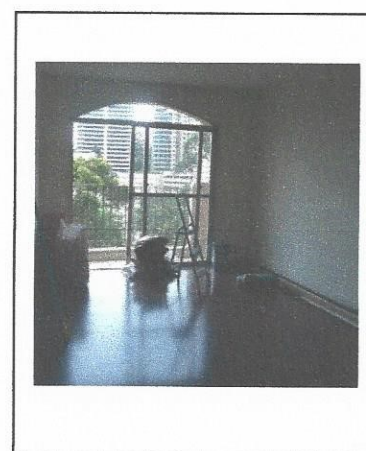
R2

Local: Alto do Morumbi
 Área Privativa: 72 m²
 Tipo: Apartamento tipo
 Vagas de Garagem: 01
 Oferta de Venda: **R\$ 315.000,00**
 Fonte: OLC Imóveis
 Código: 23832Q



R3

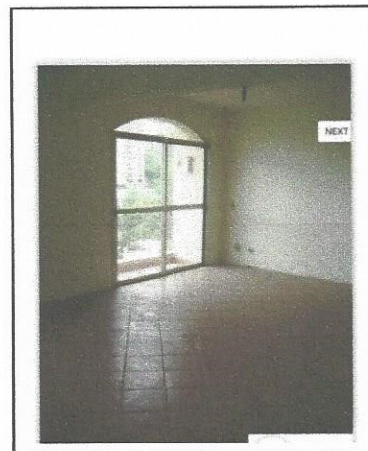
Local: Alto do Morumbi
 Área Privativa: 72 m²
 Tipo: Apartamento tipo
 Vagas de Garagem: 01
 Oferta de Venda: **R\$ 329.000,00**
 Fonte: Imperio Locações
 Contato: (11) 3586-7300
 Código: IT27722



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

R4

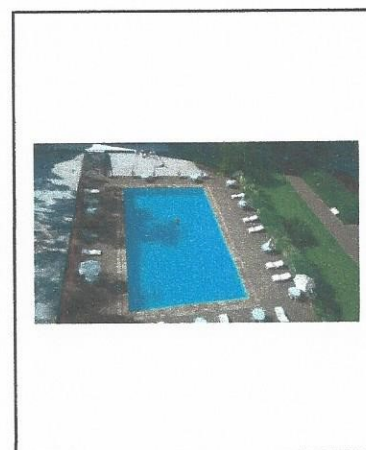
Local: Alto do Morumbi
 Área Privativa: 75 m²
 Tipo: Apartamento tipo
 Vagas de Garagem: 01
 Oferta de Venda: **R\$ 330.000,00**
 Fonte: Achei Morumbi
 Contato: (11) 3796-1763
 Código: AI67567M

**R5**

Local: Alto do Morumbi
 Área Privativa: 72 m²
 Tipo: Apartamento tipo
 Vagas de Garagem: 01
 Oferta de Venda: **R\$ 350.000,00**
 Fonte: Johnny
 Contato: (11) 98708-0268
 Código: MAltoMorumbi

**R6**

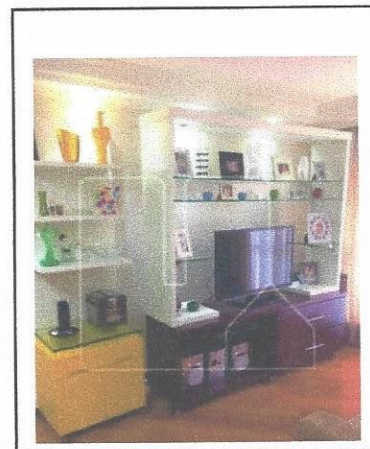
Local: Alto do Morumbi
 Área Privativa: 72 m²
 Tipo: Apartamento tipo
 Vagas de Garagem: 01
 Oferta de Venda: **R\$ 350.000,00**
 Fonte: OLC Imóveis
 Contato: (11) 3473-4121
 Código: 23262Q



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

R7

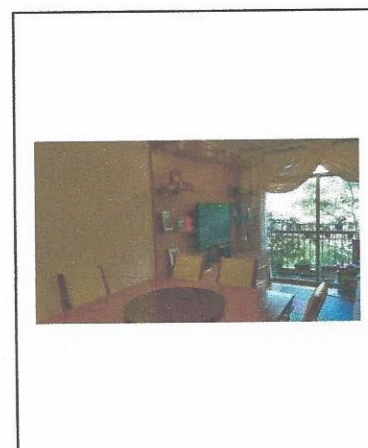
Local: Alto do Morumbi
 Área Privativa: 72 m²
 Tipo: Apartamento tipo
 Vagas de Garagem: 01
 Oferta de Venda: **R\$ 360.000,00**
 Fonte: Ultra Casa Imoveis
 Contato: (11) 2386-4166
 Código: AP24366

**R8**

Local: Alto do Morumbi
 Área Privativa: 72 m²
 Tipo: Apartamento tipo
 Vagas de Garagem: 01
 Oferta de Venda: **R\$ 370.000,00**
 Fonte: Império Locações
 Contato: (11) 3586-7300
 Código: ZE3751

**R9**

Local: Alto do Morumbi
 Área Privativa: 72 m²
 Tipo: Apartamento tipo
 Vagas de Garagem: 01
 Oferta de Venda: **R\$ 424.000,00**
 Fonte: Century 21
 Contato: (11) 3501-4050
 Código: MO20037



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

15. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

15.1 EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

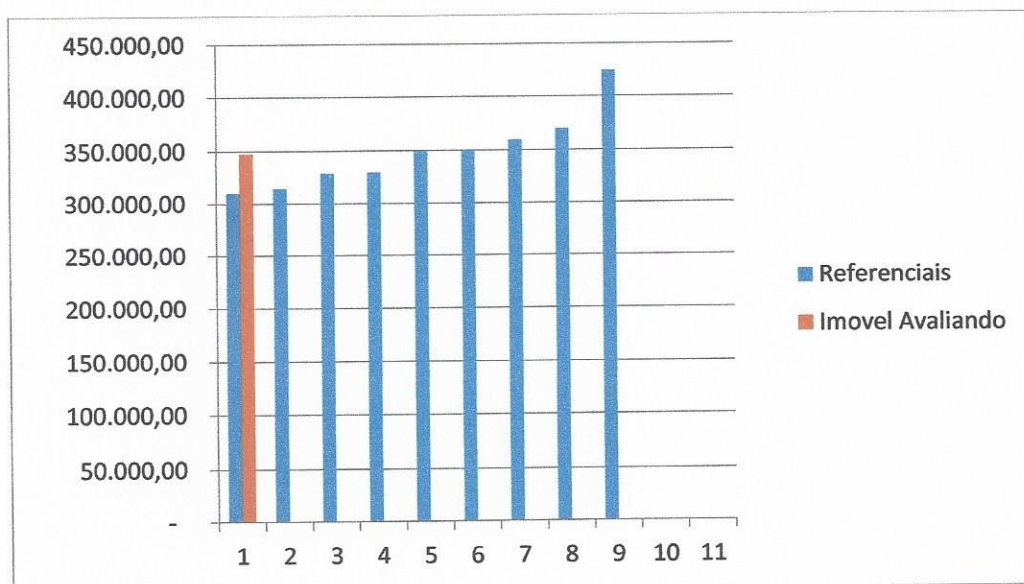
Homogeneização:

VENDA

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais 01 a 10)} \times (m^2 IA)}{10}$$

10

15.2 GRÁFICO DEMONSTRATIVO



16. NOTA DE ESCLARECIMENTO

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração o Valor de Mercado para a Venda baseado nas informações colhidas, nas ofertas encontradas no mesmo Condomínio do IA e na condição do mercado imobiliário atual. Sendo assim, foi aplicado um fator de ajuste/correção de -10% por se considerar uma margem de negociação e comissão imobiliária. Ressaltando que 100% dos imóveis referenciais são no mesmo Condomínio do IA, o que torna o resultado desse trabalho extremamente preciso.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO DE VALOR GLOBAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

17. CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; **CONCLUIMOS** que:

O VALOR GLOBAL DO IMÓVEL PARA A VENDA DO IMÓVEL representa nesta data a importância de **R\$ 313.041,42 (trezentos e treze mil reais, quarenta e um reais e quarenta e dois centavos).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, não sendo, portanto, necessária aplicação de qualquer fator de correção/ajuste, porém deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do mercado e das circunstâncias as quais se objetivam a necessidade deste PTAM.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.S.ª para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 13 de abril de 2017.



CHRISTIANE A CORRÊA

CRECI Nº 96.673

(HABILITADO EM 2010)

Perita em Avaliações Imobiliárias pelo CAAVI e PROECCI atuando desde 2012

CNAI Nº 17676