

Avaliação de Imóvel residencial

1 – PRELIMINARES

- ✓ **Proprietário:** MANUEL GOMES PEREIRA
- ✓ **Solicitante:** Dr. Pedro Sales, OAB/SP nº 91.210 – Inventariante Dativo processo nº 10682-89.2016.8.26.0100 que tramita na 11ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital.
- ✓ **Objeto da Avaliação:** Casa Residencial
- ✓ **Endereço:** Rua Lavapés, 345 – Cambuci – Swão Paulo – SP
- ✓ **Objetivo:** Determinação do valor de mercado para venda.
- ✓ **Finalidade:** Avaliação Mercadológica

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 - Área do terreno: **120 M²**
- 2.2 – Área construída: **80 M²**
- 2.3 – Ano da construção corrigido: **1974**
- 2.4 – Imóvel foi avaliado de acordo com as condições do terreno, pois na localidade existem diversas moradias de único cômodo.

3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

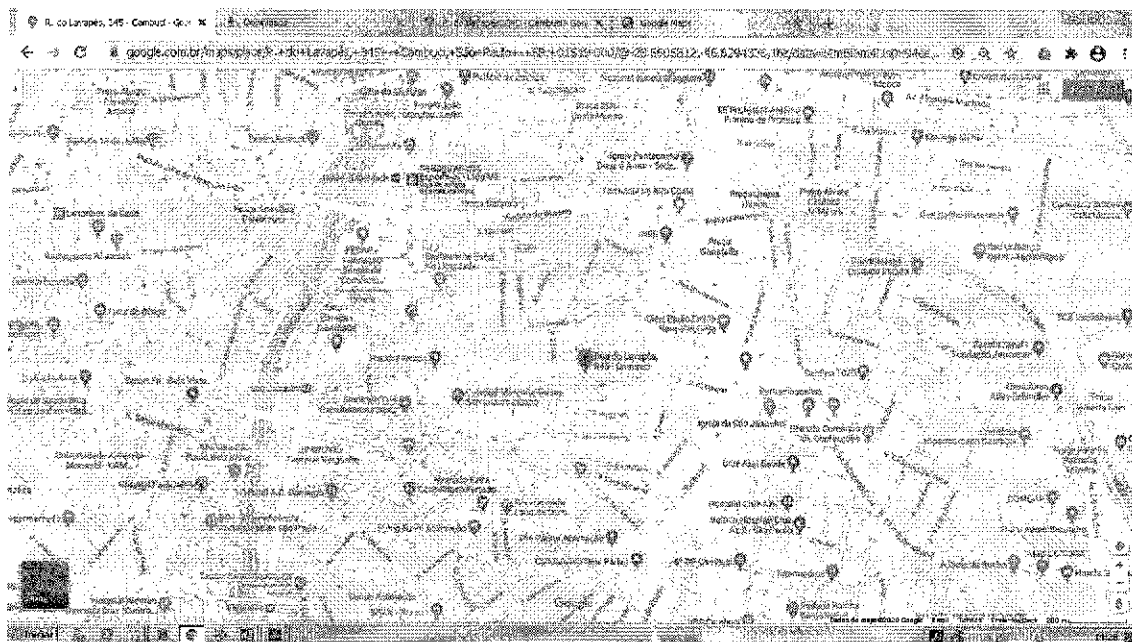
3.1 – Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliado situa-se na Rua Lavapés, 345 – Cambuci – São Paulo – SP – cep: 01519-000.

3.2 – Detalhes da matrícula

A casa e seus terreno na rua Lavapés, 345, antigo nº 97, no 2º subdistrito Liberdade, medindo 4,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 120,00m², confinando de um lado com as Irmãs de Beneficência de São Bento, de outro com Joao Pizani e pelos fundos com Antônio Retros, ou sucessores desses confinantes, devidamente descrito na matrícula nº 16.588 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. Aludido imóvel acha-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 004.052.0024-2.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



3.2 – INFRAESTRUTURA URBANA

O local é dotado das seguintes infraestrutura:

- ✓ Rede de esgotos;
- ✓ Rede de energia elétrica;
- ✓ Rede de água potável;
- ✓ Pavimentações dos logradouros;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Coleta de lixo;

4 – PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIO

4.1 – Metodologia aplicada

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por influência estatística, respeitados os graus de Fundamentação.

5 – Pesquisa de Mercado

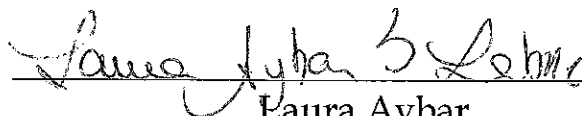
Na presente avaliação, foram obtidos, eventos de mercado relativos a imóveis similares na mesma região. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

6 - Resultado da Avaliação

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no de acordo com situação atual do mercado imobiliário de São Paulo, estado geral do imóvel na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

VALOR DA AVALIAÇÃO
R\$350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 31 de agosto de 2020.



Laura Aybar
Corretora de Imóveis
CRECI 153625/SP

CICERO ALVES DA SILVA NETO
CORETOR DE IMÓVEIS
CRECI Nº 110.338

Relatório de Consultoria Imobiliária
Avaliação de Imóvel Residencial

Ao Dr. Pedro Salles

QUADRO GERAL DE RESUMO

Endereço: Rua do Lavapés, nº 345 - Cambuci – Capital - SP.

Característica: Residencial

Área Terreno: 120 m²

Frente: 4,00m

Área Construída: 80 m²

Idade Aparente: 48 anos

Estado Conservação: Ruim (Demolição)

Valor VENDA: **R\$ 320.000,00** (trezentos e vinte mil reais)

Vaga Garagem: Não Possui

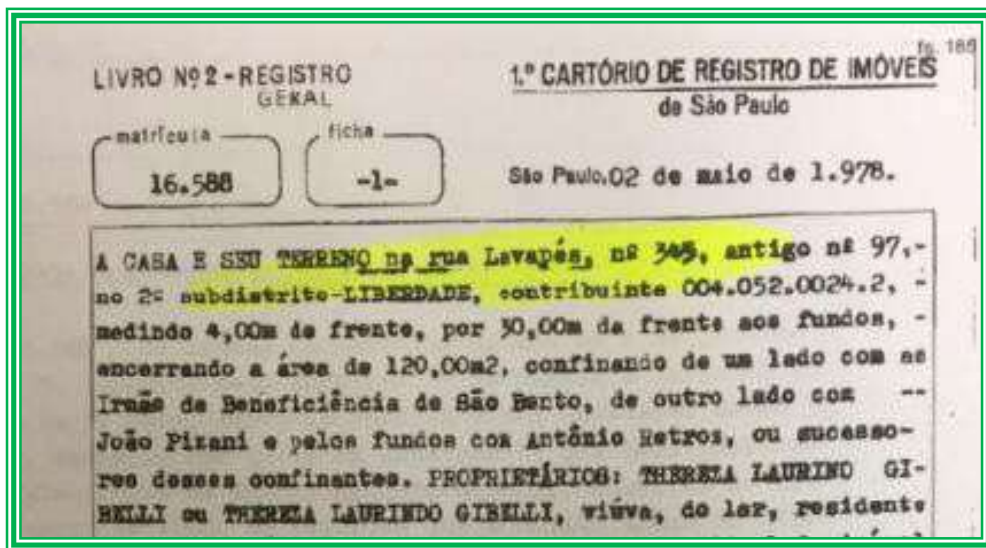
CICERO ALVES DA SILVA NETO

CORETOR DE IMÓVEIS

CRECI Nº 110.338

⇒ 0 Terreno:

Conforme matrícula do imóvel e certidão da prefeitura, o terreno possui metragem total de 120 m², com testada de 4m de frente para a Rua do Lavapés, com topografia plana e irregular em suas dimensões.



CICERO ALVES DA SILVA NETO
CORETOR DE IMÓVEIS
CRECI Nº 110.338

⇒ **A Construção:**

Composta por residência sem recuo frontal, com acesso direto através de portão lateral, área de entrada e cômodos, com área total construída de 80 m², em ruim estado de conservação.



CICERO ALVES DA SILVA NETO
CORETOR DE IMÓVEIS
CRECI Nº 110.338

⇒ **Análise Mercadológica:**

A análise mercadológica se deu dentro da própria região do imóvel, sendo analisado todo o contexto imobiliário de oferta e procura de imóveis de características similares para formalizar o valor final de mercado do imóvel.

⇒ **Método da Avaliação:**

Considerando o tipo de imóvel e suas características, para calcular o valor locativo, a metodologia mais frequente se define como:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual o valor da locação é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características iguais ou similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A escolha da Metodologia, conforme determina a norma da NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja determinado com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

⇒ **Valor do Imóvel:**

Alicerçado em ofertas para venda de imóveis na região geoeconômica, considerando todos os fatores que positivos e negativos para a avaliação mercadológica do imóvel, tais como:

- ⇒ Localização;
- ⇒ Dependências e divisões cômodas;
- ⇒ Área terreno.
- ⇒ Área construída.
- ⇒ Estado atual de conservação;
- ⇒ Cenário imobiliário;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM"
IMÓVEL URBANO PARA "VENDA"
 DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

1. - SOLICITANTE

Ilmo. Dr. Pedro Salles - OAB/SP 91.210



IMÓVEL RESIDENCIAL
RUA DO LAVAPÉS, Nº 345, BAIRRO DO CAMBUCI - SÃO PAULO/SP
VALOR DE VENDA = R\$ 330.000,00 - SETEMBRO/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/09/2020 às 12:05, sob o número WJMJ20414317513. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/procotodigital/tel/procotodigital.jspx>, informe o processo 1069228/2016 e o código 0802042.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM"
IMÓVEL URBANO PARA "VENDA"
DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

2. - ÍNDICE

- 1 - Solicitante e endereço do imóvel avaliando**
- 2 - Índice**
- 3 - Preliminar**
- 4 - Identificação do Parecer - PTAM**
- 5 - Da Competência**
- 6 - Partes e Definição da ABNT / NBR**
- 7 - Abreviaturas**
- 8 - Vistoria da Região e Imóvel**
 - 8.1 - Local do Imóvel
 - 8.2 - Mapa Geográfico de Localização Terrestre
 - 8.3 - Mapa Geográfico de Localização Aérea
 - 8.4 - Região e Características
 - 8.5 - Equipamentos Urbanos
- 9 - Identificação do Imóvel**
 - 9.1 - Descrição Tabular
 - 9.2 - Certidão Cadastral Municipal
 - 9.3 - Imóvel e Características
 - 9.4 - Zoneamento
 - 9.5 - Fotos do Imóvel (IA)
- 10 - Referência Normativa**
 - 10.1 - Generalidades
 - 10.2 - Metodologia Aplicada
- 11 - Fontes de Pesquisas dos Elementos Referenciais**
 - 11.1 - Fotos dos Imóveis Referenciais
- 12 - Homogeneização dos Dados e Resultados**
 - 12.1 - Dados e Cálculos
- 13 - Valor de Mercado do Imóvel**
 - 13.1 - Cálculos da Avaliação
- 14 - Notas Explicativas**
- 15 - Conclusão do Parecer**
- 16 - Considerações Finais**
- 17 - Dados Pessoais e Profissionais do Perito Avaliador**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM"
IMÓVEL URBANO PARA "VENDA"
DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

3. - PRELIMINAR

O presente Parecer Técnico de Avaliação tem por objetivo, determinar o valor de mercado do imóvel **localizado na Rua do Lavapés, nº 345, bairro do Cambuci - São Paulo/SP**, cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, no contribuinte 004.052.0024-2.

4. - IDENTIFICAÇÃO DO PARECER - PTAM

**PARECER TÉCNICO
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PITAM - MFD * 09/2020**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM"
IMÓVEL URBANO PARA "VENDA"
DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

5. - DA COMPETÊNCIA

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.

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, "in verbis":

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.

O Parecer atende as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM"
IMÓVEL URBANO PARA "VENDA"
DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

7. - ABREVIATURAS

As abreviaturas serão constituídas sob os seguintes títulos:

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

IPU - Imposto predial, territorial e urbano.

R - Referenciais

V.L - Valor da locação

A.T.T - Área total do terreno

AT - Área do terreno

A.U.P - Área útil privativa

A.C - Área comum

A.U.P - Área útil privativa

A.T.C - Área total construída

C.M² - Custo por metro quadrado

V.G.V - Valor global de venda

V.M - Valor de mercado

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.

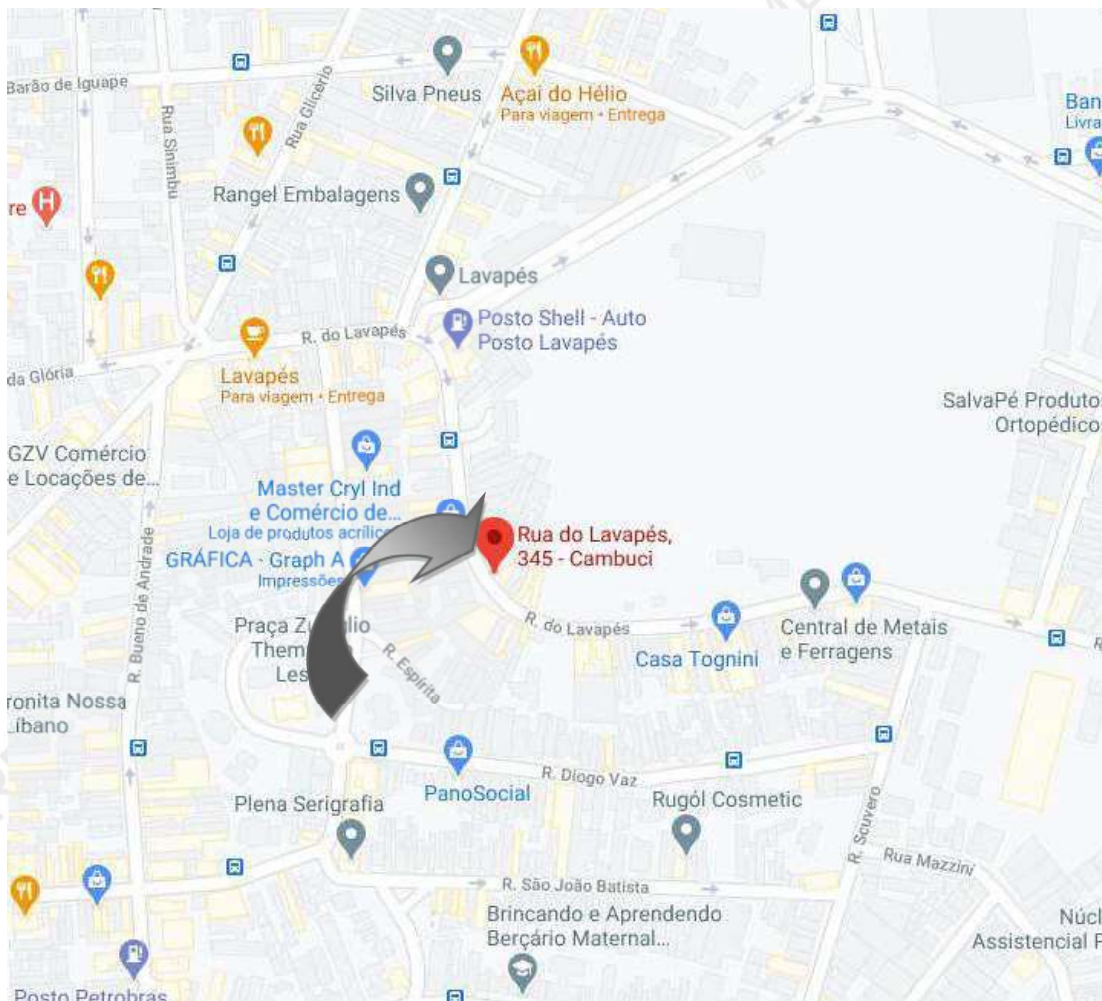
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

8. - VISTORIA DA REGIÃO E IMÓVEL

8.1- LOCAL DO IMÓVEL

O imóvel em referência para avaliação, **localiza-se na Rua do Lavapés, nº 345, bairro do Cambuci - São Paulo/SP**, o qual foi devidamente vistoriado externamente, onde foram constatadas todas as características de interesse a avaliação, tais como: região, imóveis circunvizinhos, tipo de edificação, padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação geral.

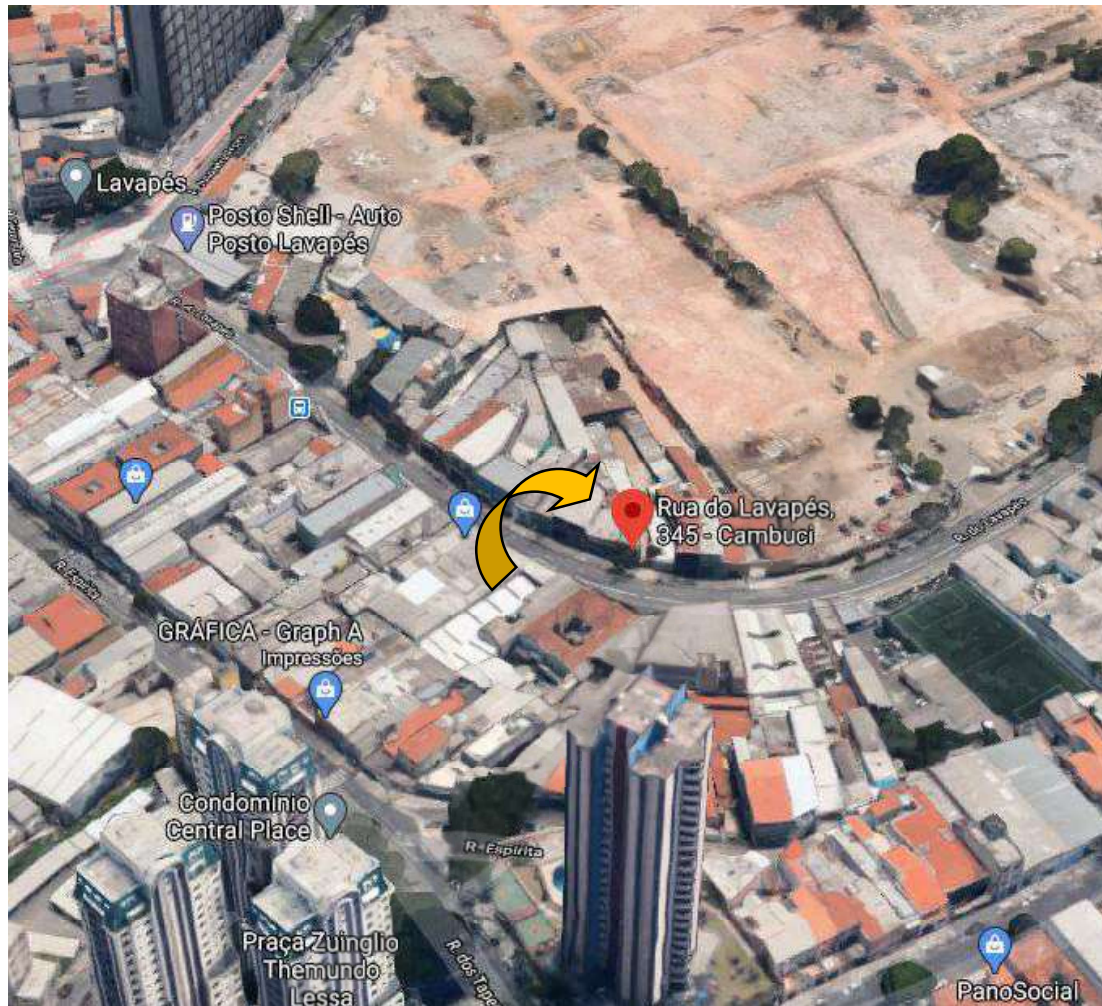
8.2 - MAPA GEOGRÁFICO DE LOCALIZAÇÃO TERRESTRE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/09/2020 às 12:05, sob o número WJMJ20414317513

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

8.3 - MAPA GEOGRÁFICO DE LOCALIZAÇÃO AÉREA



8.4 - REGIÃO E CARACTERÍSTICAS

A região em questão possui características construtivas do tipo horizontal e vertical, com tipologia predominante residência de padrão simples a superior, edificações térreas adaptadas para uso comercial, contando com agências bancárias, lojas comerciais, hipermercados, padarias, drogarias, restaurantes, lanchonetes, postos de abastecimento veicular, concessionárias de veículos, postos de saúde, hospitais públicos e privados.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

8.5 - EQUIPAMENTOS URBANOS

A região é servida por todos os equipamentos urbanos, como pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água, rede coletora de esgotos sanitários, gás subterrâneo, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, transporte público.

9. - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - DESCRIÇÃO TABULAR

A exata descrição tabular se encontra caracterizada na matrícula do imóvel registrada 16.588, sendo que, possíveis alterações estarão contidas nas averbações registrarias.

169

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula ficha
16.588 -1-

São Paulo, 02 de maio de 1.978.

A CASA E SEU TERRENO na rua Lavapés, nº 345, antigo nº 97, - no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte 004.052.0024.2, - medindo 4,00m de frente, por 30,00m de frente aos fundos, - encerrando a área de 120,00m², confinando de um lado com as Irmãs de Beneficência de São Bento, de outro lado com -- João Pisani e pelos fundos com Antônio Retros, ou sucessores desses confinantes. PROPRIETÁRIOS: THERESA LAURINDO GIBELLI ou THERESA LAURINDO GIBELLI, viúva, do lar, residente na rua Lavapés, nº 345, detentora da metade ideal do imóvel, SERAPINA GIBELLI, solteira, maior, residente na rua Lavapés, nº 345, ANTONIO NIOGLAN GIBELLI, solteiro, maior, residente na rua Becker, nº 79, ANTONIO GIBELLI, casado, residente na rua Eduardo Carlos Pereira, nº 152, BRASILEIRA GIBELLI, solteira, maior, residente na Traveessa do Parque, nº 10, JOÃO GIBELLI, casado, residente na rua Lavapés, nº 345, ROZA GIBELLI ROSSI casada com AURELIO ROSSI ou AURELIO ROSSI, residente na rua Gama Lobo, nº 1650, JOSÉ GIBELLI, casado, residente na rua Teffé, nº 424, NICOLA GIBELLI que também assina na NICOLA GIBELLI, casado, residente na rua Lavapés, nº 345, VICTOR GIBELLI que também assina VICTOR GIBELLI, solteiro, maior, residente na rua Lavapés, nº 345, ALFREDO GIBELLI, casado, residente na rua Lavapés, nº 353 e CARLOS GIBELLI, solteiro, maior, residente na rua Lavapés, nº 344, - detentores cada um de 1/25 avo do imóvel desta matrícula. - IDA SPINELLI GIBELLI, viúva, MARIA GIBELLI ROSSI, viúva, residentes na rua Lavapés, nº 345 e HEITOR ROSSIN, casado, residente na rua Luiz Cardone, nº 283, detentores de 1/52 avo cada um e LÍVIA SILVIA GIBELLI PALADINO, casada com ARNALDO PALADINO, e DAISY GIBELLI GOMES, casada com JOSÉ ELIAS DE CAMPOS GOMES, residentes na rua Lavapés, nº 426, - detentores de 1/104 avo cada uma, todos domiciliados nesta Capital. TRANSCRIÇÃO AQUISITIVA: 47.638.

continua no verso

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

9.2 - CERTIDÃO CADASTRAL DO IMÓVEL

Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo:



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 004.052.0024-2

Local do Imóvel:
R DO LAVAPES, 345
CAMBUCI CEP 01519-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DO LAVAPES, 345
CAMBUCI CEP 01519-000

Contribuinte(s):
CPF 107.934.888-34 MANUEL GOMES PEREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	120	Testada (m):	4,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	120		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.186,00
- da construção:	1.074,00

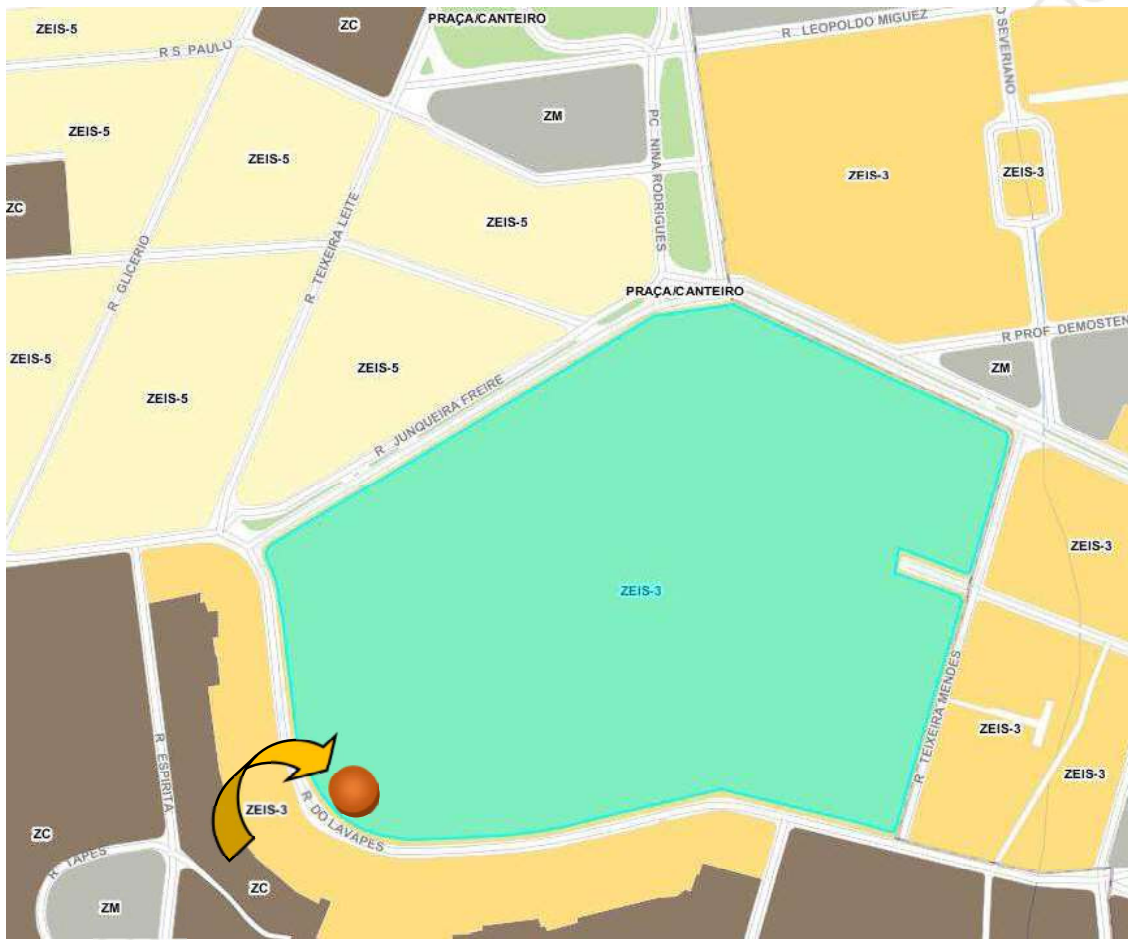
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	142.320,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	25.776,00
Base de cálculo do IPTU:	168.096,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

9.3 - ZONEAMENTO

O imóvel encontra-se localizado na micro zona do tipo "ZEIS 3" - Zona Especial de Interesse Social, como destacado no mapa:



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

9.4 - IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS GERAIS

TERRENO

O imóvel possui topografia plana e área de terreno com metragem total de 120,00 m²; testada de 4,00 m para a Rua do Lavapés e profundidade de 30,00m.

CONSTRUÇÃO

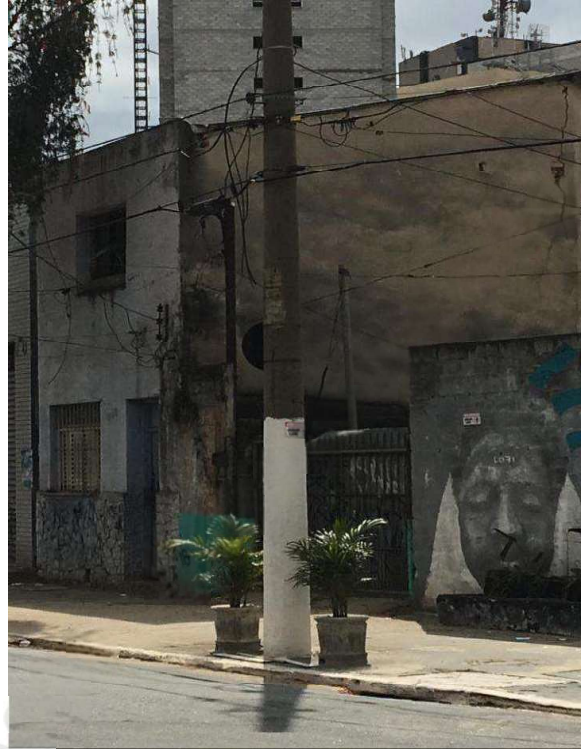
No terreno encontra-se edificado 01 construção destinada a uso misto, do tipo pensão, de padrão construtivo econômico, com idade aparente de 46 anos, com área total construída de 80,00 m², porém, devido ao precário estado de conservação com estrutura comprometida para eventuais reformas, a construção não possui valor comercial por ser passível de demolição.

9.5 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)



RUA DO LAVAPÉS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78



FACHADA

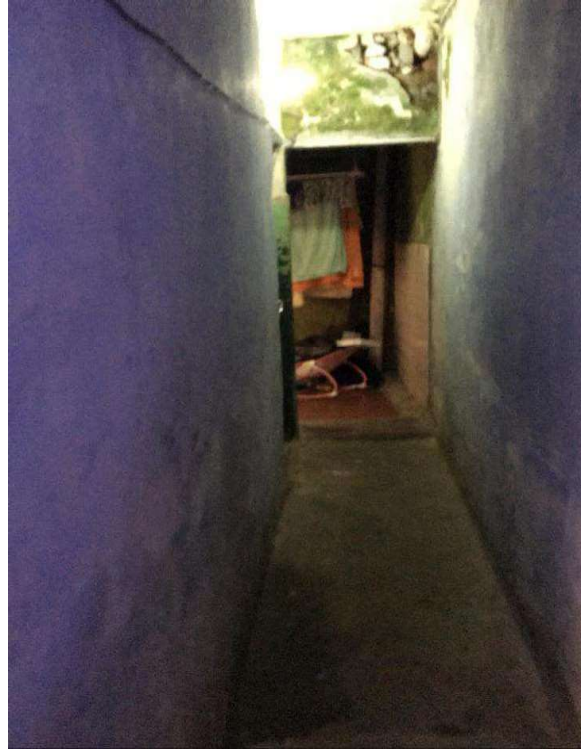


FACHADA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

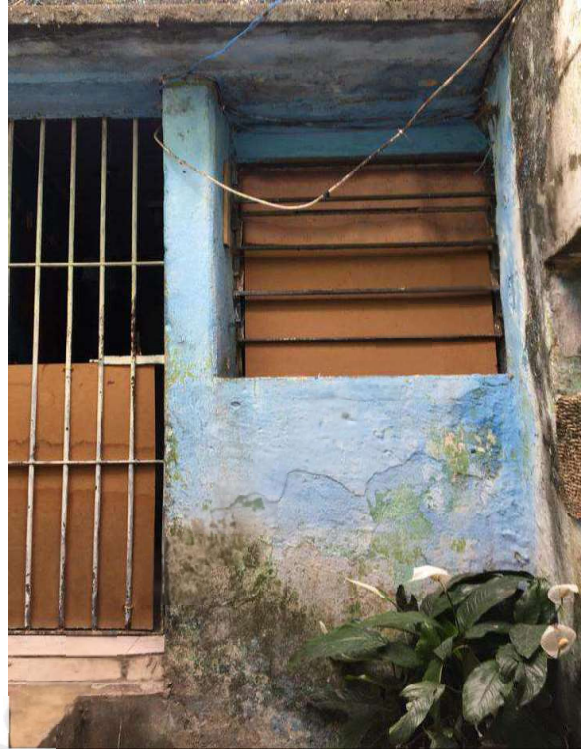
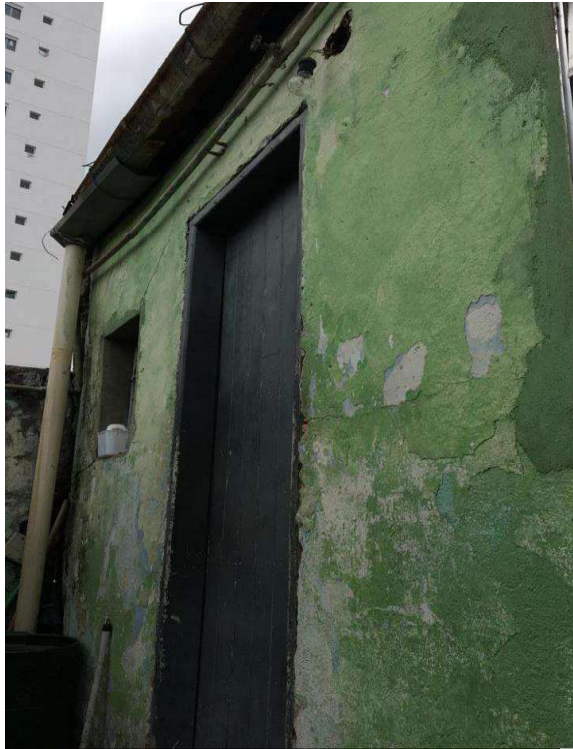


FACHADA E ÁREA INTERNA DA CONSTRUÇÃO



ÁREA INTERNA DA CONSTRUÇÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78



ÁREA EXTERNA DA CONSTRUÇÃO



ÁREA EXTERNA E CORREDOR DA CONSTRUÇÃO

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM"
IMÓVEL URBANO PARA "VENDA"
DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

Importante destacar que:

O Método Comparativo Direto define o valor através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados, para avaliação segura no mercado imobiliário.

O Item 8.2.1.1 da Norma NBR 14.653 da ABNT:

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Partindo do princípio que os imóveis comparativos (referenciais) se encontram em bom/regular estado de conservação, a média do M^2 retrata um imóvel nessas condições, porém, para se calcular e oferecer o valor de mercado do imóvel da avaliação a avaliação considera em seus cálculos todos os fatores que influenciam no valor de mercado do imóvel, as chamadas *variáveis independentes*.

Portanto, com estas considerações técnicas, ao final será apresentado o valor de mercado para sua condição de análise (Venda).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

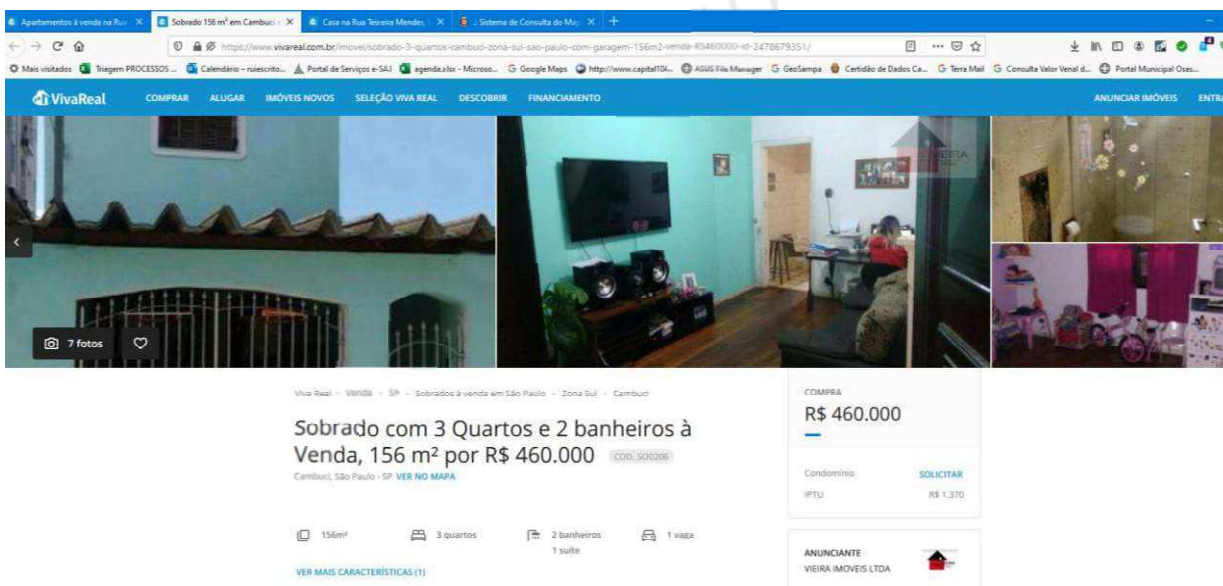
11. - FONTES DE PESQUISAS REFERENCIAIS

O levantamento de dados de mercado foi realizado com base em informações de imóveis a venda/ofertas no mercado imobiliário identificados em cada foto dos referenciais "R".

Esta identificação permitiu então a obtenção de imóveis dos quais selecionou as referencias abaixo descritas, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R3".

11.1 - FOTOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (R)

REFERÊNCIA 1



R3: R\$ 460.000,00
Ofertante – Vieira Imóveis
Fone: 11 3271-1300

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

REFERÊNCIA 2

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Cambuí · Rua Doutor Dario do Amaral

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 280 m² por R\$ 330.000 COD. 47157
Rua Doutor Dario do Amaral · Cambuí, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

280m² · 3 quartos · 1 banheiro 1 suite · Não informado

COMPRAR R\$ 330.000

Condomínio: Não informado
 IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE: **marc** Marc Negócios Imobiliários

R2: R\$ 330.000,00
 Ofertante – Marc Imóveis
 Fone: 11 3346-8800

REFERÊNCIA 3

VivaReal · COMPRAR · ALUGAR · IMÓVEIS NOVOS · DESCOBRIR · ANUNCIAR IMÓVEIS · ENTRAR

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Norte · Vila Maria · Rua Mere Arredes

Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 320 m² por R\$ 700.000 COD. 458401
Rua Mere Arredes · Vila Maria, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

320m² · 4 quartos · 4 banheiros · 2 vagas

COMPRAR R\$ 700.000

Condomínio: [SOLICITAR](#)
 IPTU: R\$ 1.400

ANUNCIANTE: **Leardi Jardim São Paulo** 262

R3: R\$ 700.000,00
 Ofertante – Digiway Imóveis
 Fone: 11 5573-5552

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/09/2020 às 12:05, sob o número WJMJ20414317513. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/procjud/consulta/consultaDocumento.do?informacao=10699228 em 20/10/2020 às 09:26:04 com o código de verificação 08020242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

12. - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS

Após a coleta de dados descritos, procedeu-se a homogeneização dos dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir o C.M² (custo por metro quadrado) dos imóveis referenciais e do avaliando, através da Homogeneização das referências com a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel.

12.1 - DADOS E CÁLCULOS

MATRIZ DE CALCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO		ATT	ATC
EM AVALIAÇÕES (PTAM)		m²	m²
IA		120	80

REFERENCIA "1"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m²	m²	Custo R\$ por m²
R\$ 190.000,00		120	R\$ 1.583,33
R\$ 460.000,00	156	0,9 Foferta	R\$ 2.653,85

REFERENCIA "2"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m²	m²	Custo R\$ por m²
R\$ 120.000,00		280	R\$ 428,57
R\$ 330.000,00	130	0,9 Foferta	R\$ 2.284,62

REFERENCIA "3"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m²	m²	Custo R\$ por m²
R\$ 190.000,00		320	R\$ 593,75
R\$ 700.000,00	201		R\$ 3.134,33

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

R ₁	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 190.000,00	120	R\$ 1.583,33
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 460.000,00	156	R\$ 2.653,85

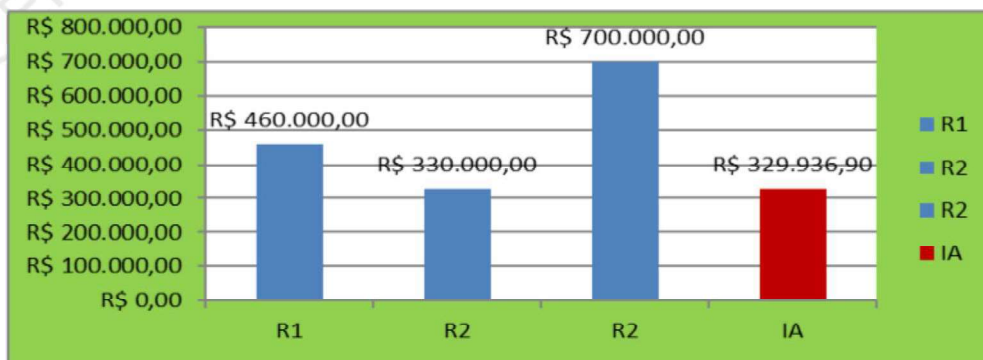
R ₂	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 120.000,00	280	R\$ 428,57
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 330.000,00	130	R\$ 2.284,62

R ₃	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 250.000,00	320	R\$ 781,25
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 700.000,00	201	R\$ 3.134,33

MG	V.V	A.T.C	V.V
	R\$ 1.490.000,00	487	R\$ 3.059,55
MG	V.V	A.T.T	V.V
	R\$ 560.000,00	720	R\$ 777,78

C.M. ²	C.M ²	A.T.T	MG
TERRENO	R\$ 3.059,55	120	R\$ 367.145,79
	C.M ²	A.T.C	MG
CONST.	R\$ 777,78	80	R\$ 62.222,22
	TOTAL		R\$ 429.368,01

IDADE	I.AC	F.D = 0,5%	R.F.D = A.T.C	CONCLUSÃO	IA CM ²
46	46	59,8%	R\$ 37.208,89	R\$ 329.936,90	R\$ 2.749,47



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM" IMÓVEL URBANO PARA "VENDA" DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78

13. - VALOR DE MERCADO

O valor de mercado para venda do "IA" imóvel será o resultado multiplicativo entre a área útil do imóvel e valor unitário/M², devidamente homogeneizado através de fatores de ajustes entre as ofertas referenciais com relação à situação paradigma.

O Item 3.44 da Norma NBR 14.653 da ABNT:

3.44. valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

13.1 - AVALIAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL
R\$ 329.936,90
=
ARREDONDANDO (+/- 1%):
VM "IA" = R\$ 330.000,00
(TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM"
IMÓVEL URBANO PARA "VENDA"
DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

15. - CONCLUSÃO DO PARECER

Em vistoria realizada nos termos dispostos no **Artigo 3º da Lei 6.530 e Norma da ABNT a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2**, aplicando fatores em conformidade as atuais técnicas de avaliações, se formou um cenário de convicção dos valores aqui expressos, tendo ainda como termo todas as características do imóvel e seu precário estado de conservação.

Em primeira instância, estando o IMÓVEL livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam eventual negociação conforme preceitos da citada Lei, **CONCLUI-SE** que:

**Para a VENDA do imóvel "Rua do Lavapés, nº 345",
o valor de mercado representa a importância de:
R\$ 330.000,00 (TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS)
SETEMBRO/2020**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA "PTAM"
IMÓVEL URBANO PARA "VENDA"
DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

16. - CONSIDERAÇÕES FINAIS

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, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

O signatário agradece a oportunidade de apresentar o presente trabalho técnico de avaliação mercadológica, colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário, com as homenagens de praxe.

Atenciosamente,

São Paulo, Setembro de 2020.

MARCOS FRANCISCO DIAS
CRECI. 128.812 F
CNAI 14.110
PERITO AVALIADOR