

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO BIANCA
RUFFOLO CHOJNIAK DA 6ª VARA CÍVIL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ – SP**

Processo nº : 1015343-21.2014.8.26.0554

Ação : Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos

Requerente : BANCO BRADESCO S/A

**Requerido : NEW STAFF CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA e
outro**

VINICIUS LANZI DE CARVALHO, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, requerer a Vossa Excelência a juntada nos autos do PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Diante do exposto, segue anexo PTAM elaborado por este Perito.

É o que requer,

Pede deferimento.

Santo André, 25 de novembro de 2021.

Vinicius Lanzi de Carvalho

CRECI 186.572

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2021

Foto 01 - Fachada da casa



ENDEREÇO

Rua Acácio João Magalhães, 103 - CEP 06233-170

Bonfim - Osasco - SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	6
10. FONTES DE PESQUISA	9
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	19
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	19
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	20
14. ENCERRAMENTO	22
15. CONCLUSÃO	22
16. ABREVIATURAS	24
17. CURRÍCULO	25

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO BIANCA RUFFOLO CHOJNIK DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 20 de Novembro de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 24, 25 de Outubro, 20 de Novembro de 2021.
- 1.4 - Finalidade: Processo Judicial
- 1.5 - Objetivo: Chegar no valor de mercado
- 1.6 - Categoria do IA: RESIDENCIAL

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 186.572F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 25.175 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 186572F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 23.841 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Trata-se de um imóvel Residencial urbano de alvenaria simples necessitando de reformas importantes com seu terreno plano, não tem vaga de garagem;

4.2 - Medindo 4,7 metros de frente para a rua; da frente aos fundos de ambos os lados, mede 15,05 metros; encerrando a área de 70,73 m² de terreno;

4.3 - Construção residencial térrea perfazendo 52,67 m² de área construída, com entrada de pedestre e sem vaga para carros;

4.4 - O referido imóvel é de modo geral classificado como um imóvel que necessita de reparos importantes, pois seu estado de conservação está com aparência antiga, e construções irregulares quanto a simetria, a tempo saliente que não consta em sua matrícula a devida averbação da construção;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

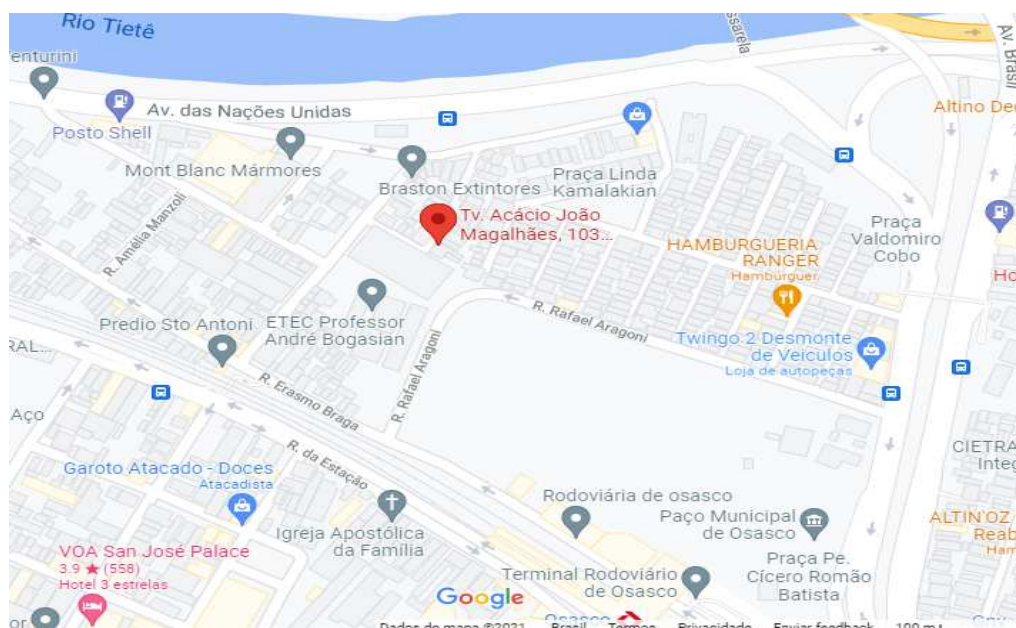
5.1 - Região onde encontra-se o referido imóvel é de ocupação Mista, sendo a rua do IA de uso em sua maioria residencial, com suas vias pavimentadas, dotados de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade de Osasco;

5.2 - Próximos a comércios e linhas de ônibus, estação de trem do Osasco.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região central da cidade de Osasco.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DA CLASSIFICAÇÃO – IA

8.1 - Classificação fiscal nº 23224.11.62.0717.00.000.04

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA:

Site da imobiliária Nova Granada Imóveis

Link:

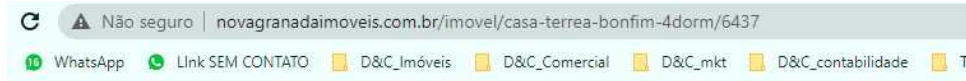
<http://www.novagranadaimoveis.com.br/imovel/casa-terrea-bonfim-4dorm/6437>

R₁ – Valor R\$ 490.000,00 – 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE MASTER COM AR CONDICIONADO, SALA 2 AMBIENTES, COZINHA, COPA, 1 WC, LAVANDERIA, 1 VAGA DE GARAGEM FECHADA PORTÃO AUTOMÁTICO.

Área: 100 m²

Idade Apurada: 8 anos

Estado de conservação: Entre novo e regular



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA:

Site da imobiliária Clima Imóveis

Link:

<https://climaimoveis.com.br/imovel-single.php?ref=227&opcao=1&retorno=finalidade%3DV%26tipo%3D%26cidade%3D%26bairro%3D%26ref%3D227%26dormitorios%3D%26vagas%3D%26min%3D%26max%3D%26submit%3Desquisar%26pagina%3D0>

R₂ – Valor R\$ 380.000,00 – CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA AMPLA, 2 BANHEIROS . CONTÉM 1 DORMITÓRIO COM BANHEIRO NA PARTE SUPERIOR.

Área: 80 m²

Idade Apurada: 10 anos

Estado de conservação: entre regular e reparos simples

Casa Terrea, Bonfim, Osasco | REF: 227



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA:

Site da imobiliária Triarte

Link:

<https://www.triartemoveis.com.br/busca/indiferente/osasco/bonfim/indiferente/indiferente/indiferente/indiferente/indiferente/indiferente/>

R₃ – Valor R\$ 680.000,00 – EXCELENTE CASA COM 2 DORMITÓRIOS , 1 LAVABO, 1 W.C., SALA 2 AMBIENTES, COZINHA , QUINTAL E 3 VAGAS DE GARAGEM. NOS FUNDOS TEM MAIS UMA CASA DE 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, W.C, LAVANDERIA, VAGA DE GARAGEM

Área: 148 m²

Idade Apurada: 5 anos

Estado de conservação: entre novo e regular

Casa 2 dormitórios, 148.00m², 3 vagas, a venda em Osasco - Bonfim 1732 | Triarte Imóveis

Ref.: 1732



Foto (1/3)

Casa à Venda
OSASCO - BONFIM

R\$ 680.000,00

2 dormitórios
148.00 m²
0 suítes
3 vagas

EXCELENTE CASA COM 2 DORMITÓRIOS , 1 LAVABO, 1 W.C., SALA 2 AMBIENTES, COZINHA , QUINTAL E 3 VAGAS DE GARAGEM. NOS FUNDOS TEM MAIS UMA CASA DE 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, W.C, LAVANDERIA, VAGA DE GARAGEM

Esse imóvel foi atualizado em nosso estoque em 04/11/2021, às horas. E já foi visualizado 138 vezes.

Compartilhar 0 Tweetar Imprimir

Selecionar

Voltar

CLIQUE AQUI E ENVIE SUA MENSAGEM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA:

Site da Imobiliária Triarte

Link:

<https://www.triarteimoveis.com.br/imoveis/venda/osasco/bonfim/sobrado/v-6239/>

R₄ – Valor R\$ 645.000,00 – SOBRADO A VENDA NO BAIRRO BONFIM EM OSASCO, COM 5 DORMITÓRIOS COM PISO FRIO, SENDO 1 SUITE, SALA COM PISO FRIO, COZINHA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS E PISO FRIO, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM PISO FRIO, LAVANDERIA COM PISO FRIO, TERRAÇO COM CHURRASQUEIRA E FORNO PARA PIZZA, ESCRITÓRIO, 2 VAGAS DE GARAGEM E 2 WCS COM BOX.

Área: 230 m²

Idade Apurada: 14 anos

Estado de conservação: entre novo e regular

Sobrado 5 dormitórios, 230.00m², 1 suite, 2 vagas, a venda em Osasco - Bonfim 6239 | Triarte Imóveis

Ref.: 6239

Selecionar

Voltar

Sobrado à Venda
OSASCO - BONFIM

R\$ 645.000,00

IPTU: 2109.00
5 dormitórios
230.00 m²
1 suítes
2 vagas

SOBRADO A VENDA NO BAIRRO BONFIM EM OSASCO, COM 5 DORMITÓRIOS COM PISO FRIO, SENDO 1 SUITE, SALA COM PISO FRIO, COZINHA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS E PISO FRIO, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM PISO FRIO, LAVANDERIA COM PISO FRIO, TERRAÇO COM CHURRASQUEIRA E FORNO PARA PIZZA, ESCRITÓRIO, 2 VAGAS DE GARAGEM E 2 WCS COM BOX.

Esse imóvel foi atualizado em nosso estoque em 30/10/2021, às 16:02. E já foi visualizado 60 vezes.

CLIQUE AQUI E ENVIE SUA MENSAGEM

Foto (25/25)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA:

Site da imobiliária Nova Granada Imóveis

Link:

<http://www.novagranadaimoveis.com.br/imovel/casa-sobrado-bonfim-2dorm/13108>

R₅ – Valor R\$ 450.000,00 – SOBRADO 2 DORMITÓRIOS, SENDO UMA SUÍTE, SALA DE JANTAR E ESTAR, WC, COZINHA COM BANCADA, FOGÃO COOKTOP LAVANDERIA, CHURRASQUEIRA, SACADA, 1 VAGA DE GARAGEM DOCUMENTOS EM ORDEM ACEITA FINANCIAMENTO E SAQUE FGTS .

Área: 110 m²

Idade Apurada: 12 anos

Estado de conservação: entre regular e reparos simples

[Voltar](#)

Casa à venda, Bonfim, OSASCO

Código: 13108

Valor de venda R\$ 450.000,00	Venda por m ² R\$ 4.090,00	Quartos(s) 2,1 suite(s)	Vagas(s) 1
Banheiro(s) 3	Sala(s) 1	Área Útil 110m²	Área Total 110m²

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA:

Site da imobiliária Quinto Andar

Link:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893388224/comprar?search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Atrue%7D&search_id=%2213ed539c4d6011eca5c0066220cdec85%22&from_route=%22search_results%22

R₆ – Valor R\$ 449.000,00 – Casa à venda com 102m², 3 quartos e 1 vaga

Área: 102 m²

Idade Apurada: 10 anos

Estado de conservação: entre novo e regular



Fotos Vídeo Mapa

Casa à venda com 102m², 3 quartos e 1 vaga

Passagem Maria Conceição da Silva, Bonfim, Osasco

Publicado há 3 meses

3 quartos 102 m² R\$ 4.402/m² Próximo ao metrô 1 vaga

2 banheiros - Sem mobília Sol da manhã

Rua silenciosa Vista livre

Valor do imóvel

R\$ 449.000

Financiamento a partir de R\$ 2.755 \$

Condomínio ⓘ R\$ 0

IPTU ⓘ 12x R\$ 109

Agendar visita

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA:

Site da imobiliária Quinto Andar

Link:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893388224/comprar?search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Atrue%7D&search_id=%2213ed539c4d6011eca5c0066220cdec85%22&from_route=%22search_results%22

R₇ – Valor R\$ 990.000,00 – Casa à venda com 250m², 4 quartos e 3 vagas

Área: 250 m²

Idade Apurada: 11 anos

Estado de conservação: entre novo e regular



 Fotos  Mapa

Casa à venda com 250m², 4 quartos e 3 vagas

Rua Antônio Fiorita, Centro, Osasco

 Publicado há 5 meses

 4 quartos

 250 m²
R\$ 3.960/m²

 Sem metrô próximo

 3 vagas

Valor do imóvel
R\$ 990.000

Financiamento a partir de R\$ 6.004 \$

Condomínio  R\$ 0

IPTU  12x R\$ 350

Agendar visita

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA:

Site do Imovelweb e como anunciante Torres & Miranda Imóveis

Link:

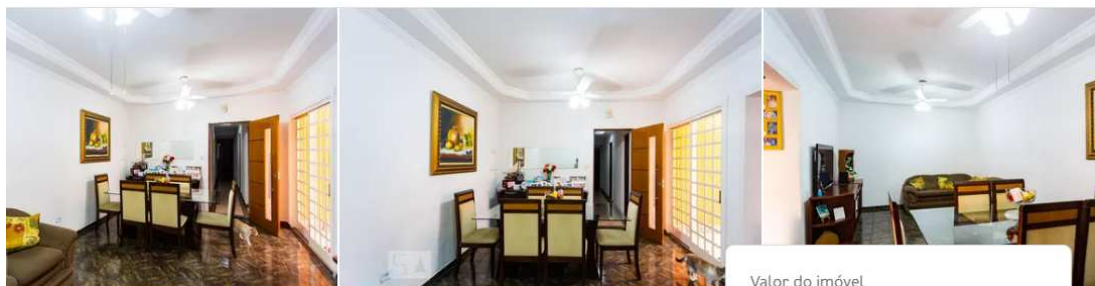
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-bonfim-osasco-2950393455.html>

R₈ – Valor R\$ 700.000,00 – Ótima casa c/ 03 dorms sendo 1 suíte, sala ampla, + 2 wcs, casa toda avarandada c/ churrasqueira, garagem p/ 2 autos, em piso frio, lavanderia. Doc. Ok. p/ financiar e FGTS.

Área: 125 m²

Idade Apurada: 9 anos

Estado de conservação: entre regular e reparos simples



Fotos Vídeo 360º Mapa

Casa à venda com 120m², 4 quartos e 3 vagas

Praça Vinte E Cinco de Agosto, Centro, Osasco

Publicado há 2 meses

4 quartos (1 suíte) 120 m² R\$ 6.667/m² Próximo ao metrô 3 vagas

Valor do imóvel
R\$ 800.000

Financiamento a partir de R\$ 4.863 \$

Condomínio ⓘ R\$ 0

IPTU ⓘ 12x R\$ 234

Agendar visita

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA:

Site do Chaves na Mão e como Home Sweet Home Imóveis

Link:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-bonfim-RS290000/id-5397613/>

R₉ – Valor R\$ 290.000,00 – Casa em condomínio fechado com 2 quartos à venda

Área: 63 m²

Idade Apurada: 2 anos

Estado de conservação: entre novo e regular



Casa em condomínio fechado com 2 quartos à venda

Avenida das Nações Unidas,
Bonfim, Osasco

R\$ 290.000

--m²
Área

2
Quartos

1
Banheiros

1
Garagens

SWEET HOME IMÓVEIS
CRECI: 030654J

Mensagem

Agendar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA:

Site do Imovelweb e como anunciante Torres & Miranda Imóveis

Link:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-127-m-sup2--por-r\\$410.000-bonfim-2956229589.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-127-m-sup2--por-r$410.000-bonfim-2956229589.html)

R₁₀ – Valor R\$ 410.000,00 – Casa com 02 dormitórios sendo 01 suíte, à venda, Bairro Bonfim - Osasco a 5 minutos da estação CPTM de Osasco.

Área: 128 m²

Idade Apurada: 10 anos

Estado de conservação: regular

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Crédito Anunciar grátis Entrar

Fotos

Venda
R\$ 410.000
IPTU R\$ 132
Casa - 128m² - 2 Quartos - 1 Vaga

Ver galeria Contatar

Mensagem Solicite uma visita

Email

Nome Telefone

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Rua Acácio João Magalhães, 103					
Terreno (m2):		70,73					
Construção (m2):		52,67		Idade do IA:		30	

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
	Endereço	Área construída (m2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m2
R1	Bairro Bonfim	100	Anúncio	R\$ 490.000,00	8	R\$ (24.500,00)	R\$ 4.655,00
R2	Bairro Bonfim	80	Anúncio	R\$ 380.000,00	10	R\$ (19.000,00)	R\$ 4.512,50
R3	Av Nações Unidas, 25 Bonfim	148	Anúncio	R\$ 680.000,00	5	R\$ (34.000,00)	R\$ 4.364,86
R4	Bairro Bonfim	230	Anúncio	R\$ 645.000,00	14	R\$ (32.250,00)	R\$ 2.664,13
R5	Rua Carlos França, 8 Bairro Bonfim	110	Anúncio	R\$ 450.000,00	12	R\$ (22.500,00)	R\$ 3.886,36
R6	Passagem Maria da Conceição	102	Anúncio	R\$ 449.000,00	10	R\$ (22.450,00)	R\$ 4.181,86
R7	Rua Antonio Fiorita	250	Anúncio	R\$ 990.000,00	11	R\$ (49.500,00)	R\$ 3.762,00
R8	Praça Vinte e Cinco de Agosto	125	Anúncio	R\$ 700.000,00	9	R\$ (35.000,00)	R\$ 5.320,00
R9	Av das Nações Unidas	63	Anúncio	R\$ 290.000,00	2	R\$ (14.500,00)	R\$ 4.373,02
R10	Bairro Bonfim	128	Anúncio	R\$ 410.000,00	10	R\$ (20.500,00)	R\$ 3.042,97

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m2 de Venda (homogeneizado)	
22	70	32	Entre novo e regular	B	3	21,1000	R\$ 3.672,80
20	70	30	Entre regular e reparos simples	D	5	26,0000	R\$ 3.339,25
25	70	36	Entre novo e regular	B	3	24,5000	R\$ 3.295,47
16	70	24	Entre novo e regular	B	3	14,9000	R\$ 2.267,18
18	70	26	Entre regular e reparos simples	D	5	23,1000	R\$ 2.988,61
20	70	30	Entre novo e regular	B	3	19,5000	R\$ 3.366,40
19	70	28	Entre novo e regular	B	3	17,9000	R\$ 3.088,60
21	70	30	Entre regular e reparos simples	D	5	26,0000	R\$ 3.936,80
28	70	40	Entre novo e regular	B	3	28,8000	R\$ 3.113,59
20	70	30	Regular	C	4	21,5000	R\$ 2.388,73
						Total:	R\$ 31.457,43
Média de m2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 3.145,74

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13.1 - METODOLOGIA DE DEPRECIAÇÃO O “Método de Depreciação de Ross-Heidecke” adotado para a depreciação de bens patrimoniais imóveis, exceto terrenos, metodologia mista de depreciação que considera a vida útil estimada, a idade real e o estado de conservação da edificação, segundo a depreciação esperada dos sistemas (estrutural, alvenarias, hidráulica, cobertura, elétrica, lógica, fundações, esquadrias, revestimentos, etc.) e idade da edificação segundo coeficientes que representam a idade da edificação e a potencialidade decorrente do surgimento de patologias com a maior idade desta, dado seu uso normal, com fundamento no arbitramento da previsão de vida útil estipulada (VUE) para cálculo de Fator de Depreciação (FD) e o Fator Residual de Depreciação (FRD).

13.2 - Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4 (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), com fator de redução de 5% .

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 3.145,74	52,67 m ²	R\$ 165.686,26

15. CONCLUSÃO

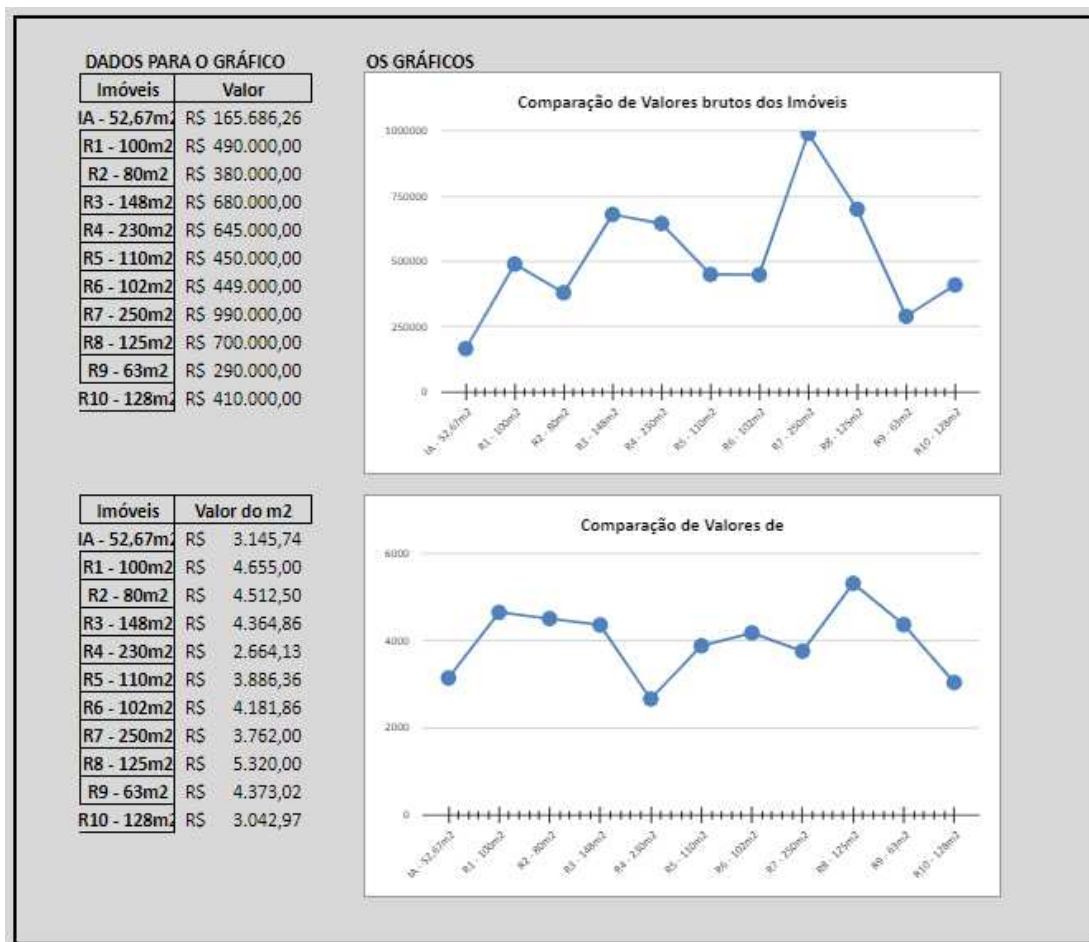
MÉDIA GERAL	ÁREA CONSTRUÍDA	CONCLUSÃO
R\$ 3.145,74	52,67	R\$ 165.686,26

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada para o valor de mercado de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua do Centro, 993 Município de Santo André – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15.1- GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. CURRÍCULO

17.1 - VINICIUS LANZI DE CARVALHO

CRECISP 186.572F

CNAI 25.175

Dados Pessoais

CPF: 180.285.928-48

Endereço: Rua Humberto Fernandes Fortes, 260 - SCS - SP

Formação

Curso: Superior de Tecnologia em Gestão Financeira

Entidade: UniABC Situação: concluído em 2012

Curso: Administração de Empresas com Ênfase em Gestão Financeira

Entidade: USCS Situação: concluído em 2002

Curso: Técnico em Transações Imobiliárias (TTI)

Entidade: EBRAE Situação: concluído em 2005

Avaliador de Imóveis - IBREP

Avaliador de Imóveis - PROECCI

Perito Judicial – CRECI SP

Como alugar e administrar imóveis – CRECI

Documentos e certidões na compra e venda de imóveis – CRECI

Aprenda a gerar negócios pelo Facebook – CRECI

Introdução a Facebook para Negócios – UNAS/Facebook

Introdução a Instagram para Negócios – UNAS/Facebook

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Fotografe seu Negócio - UNAS/Facebook

Matemática Financeira.

Financiamento – Caixa Econômica Federal

Experiência

Membro do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias do CRECISP, grupo este que presta avaliações a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, Ministério Público do Estado de São Paulo, Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, Tribunal de contas do Município de São Paulo, Secretaria do Patrimônio da União do Estado de São Paulo, Ministério Público da União em São Paulo, entre algumas prefeituras do Estado de São Paulo através de contrato firmado.

Experiência de quinze anos no setor imobiliário onde atuei em grandes empresas do segmento imobiliário, sempre com desempenho acima da média, incluindo premiações de primeiro e segundo lugar como destaque nas áreas de consultoria imobiliária e prospecção de novos negócios.

Atuei também em bancos de montadora durante cinco anos, com financiamento de produtos do BNDES, CDC, Leasing, Capital de Giro, crédito consignado, entre outros. Nesse período participei de projetos de melhorias recebendo premiações como forma de reconhecimento do meu trabalho pelo aumento dos indicadores de financiamento e rentabilidade nas praças que atuei.

Tenho facilidade em resolução de problemas, negociação e cálculos. Sou comprometido e ético com a realização do meu trabalho.

Freqüentemente realizo cursos complementares com o objetivo de me manter atualizado e de melhorar o trabalho que vem sendo realizado.

Informações Complementares

Atividades Extracurriculares

Trabalho voluntário no Grupo Big Riso na empresa MBigucci

Trabalho voluntário e participação no Comitê de Responsabilidade Social no Banco Mercedes-Benz