

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

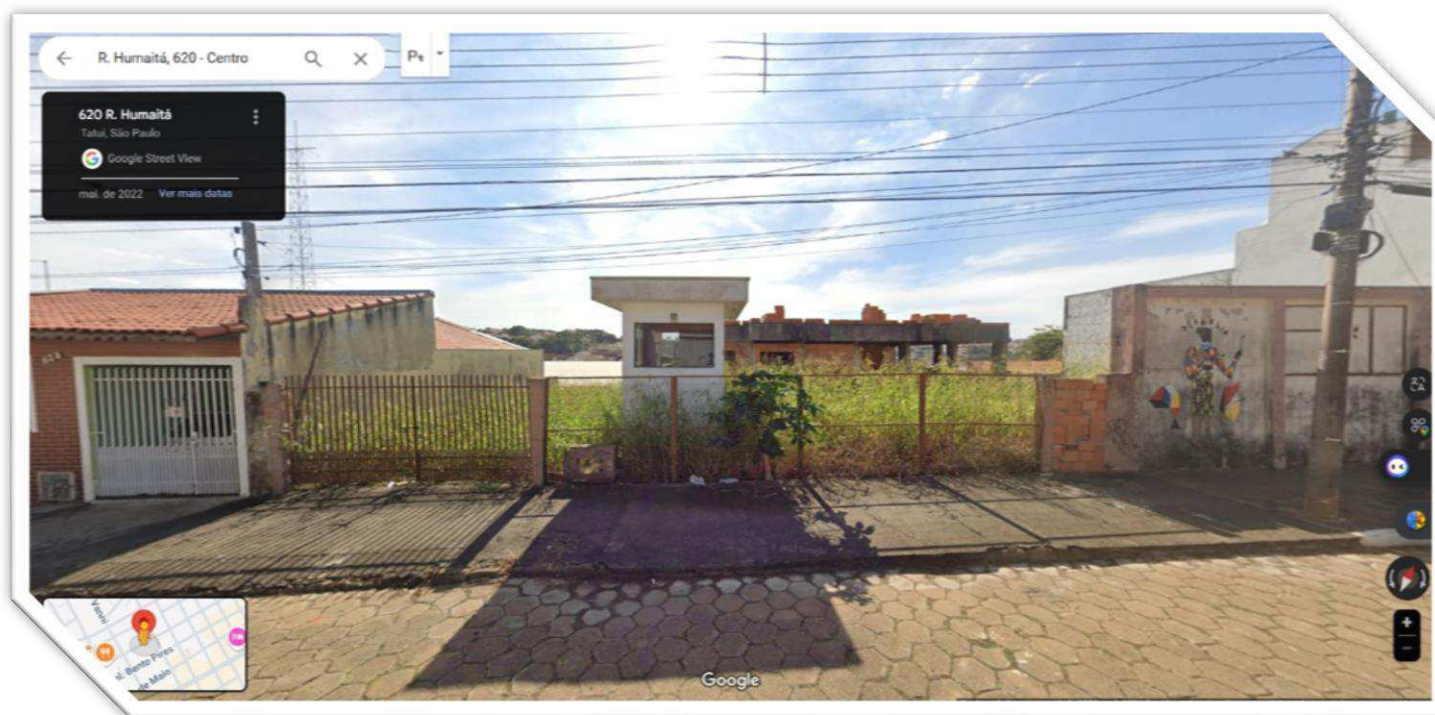
Conforme lei 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/07 e Ato normativo nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Humaitá, nº 620, Tatuí/SP – CEP: 18270-180

Finalidade do parecer: Determinação do valor mercadológico para venda

Interessado: Murilo Ribeiro de Almeida

Avaliador: Andrew Medeiros de Souza Paz - CRECI/SP 227.885-F | CNAI 38.818



(Faixada do imóvel avaliando)

Sumário

1.	SOLICITANTE.....	3
2.	FINALIDADE	3
3.	NÚMERO DESTES PARECER (PTAM).....	3
4.	DA COMPETÊNCIA.....	3
5.	PARTES DA ABNT/NBR	4
6.	ABREVIATURAS.....	4
7.	IMÓVEL AVALIANDO	5
8.	VISTORIA DO IMÓVEL.....	5
9.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
10.	REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
	Vista Externa,	6
11.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
12.	CONFRONTAÇÕES	6
13.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO AÉREA	7
14.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO SATÉLITE COM RELEVO.....	7
15.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	8
16.	PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	8
	R1 – Imóvel Referencial 1.....	8
	R2 – Imóvel referencial 2	9
	R3 – Imóvel referencial 3	9
	R4 – Imóvel Referencial 4.....	10
	R5 – Imóvel Referencial 5.....	10
17.	ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	11
	DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)	13
18.	RESULTADO AUFERIDO	14
19.	GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	14
20.	CONCLUSÃO	15

1. SOLICITANTE

Sr. Murilo Ribeiro de Almeida, inscrito no CPF sob nº 286.967.458-92.

2. FINALIDADE

Este Parecer técnico tem como finalidade determinar o valor de mercado para venda do terreno e suas dependências situadas à Rua Humaitá, nº 620, Tatuí/SP – CEP: 18270-180, encontra-se averbado na Titularidade, o futuro Condomínio Residencial vertical, denominado Condomínio Residencial “Shamah”, atualmente (10 de setembro de 2024) paralisado.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – AMSP 004/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer, bem como sua elaboração, está em conformidade com as seguintes normas:

- Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U, de 15 de maio de 1978), regulamentando a profissão de Corretor de imóveis ao disposto em seu art.3º, o qual versa:

art.3º “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”

- Resolução COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 novembro de 2007 (D.O.U de 29 de novembro de 2007), na qual estabelece nova regulamentação para elaboração de Parecer Técnico de avaliação mercadológica, disposto em seu art.4º e 6º, dos quais versam:

art.4º “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente*”.

art.6º “*A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis*”.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 – “Avaliação de Bens”, é constituída pelas seguintes partes:

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.

A **NBR 14.653-1** desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, bem como as demais normas previstas nas **NBR 14.653-2**, **NBR 14.653-3** e **NBR 14.653-4**.

6. ABREVIATURAS

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A. m2 -Área em metros quadrados

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM está localizado na Rua Humaitá nº 620, objeto da Matrícula nº 75.364 do CRI da cidade de Tatuí/SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na cidade de Tatuí/SP. (Foto da capa do imóvel atualizada em maio de 2022 – Pelo **Google Street View**).

8. VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel foi vistoriado "in loco" por este subscritor, exclusivamente pela parte externa, em 10/09/2024, no período da manhã. Durante a inspeção, foi avaliada a fachada, o estado de conservação, eventuais avarias, benfeitorias e a qualidade dos materiais empregados na edificação, dentro dos limites permitidos pela ausência do atual proprietário.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Segue abaixo, a descrição do imóvel avaliando bem como suas características, em formato de tabela.

SOBRE O TERRENO:

Área total do terreno	1.584,24m ²
Orientação Cardial	Sul
Topologia	Declive
Posição em relação a rua	Abaixo

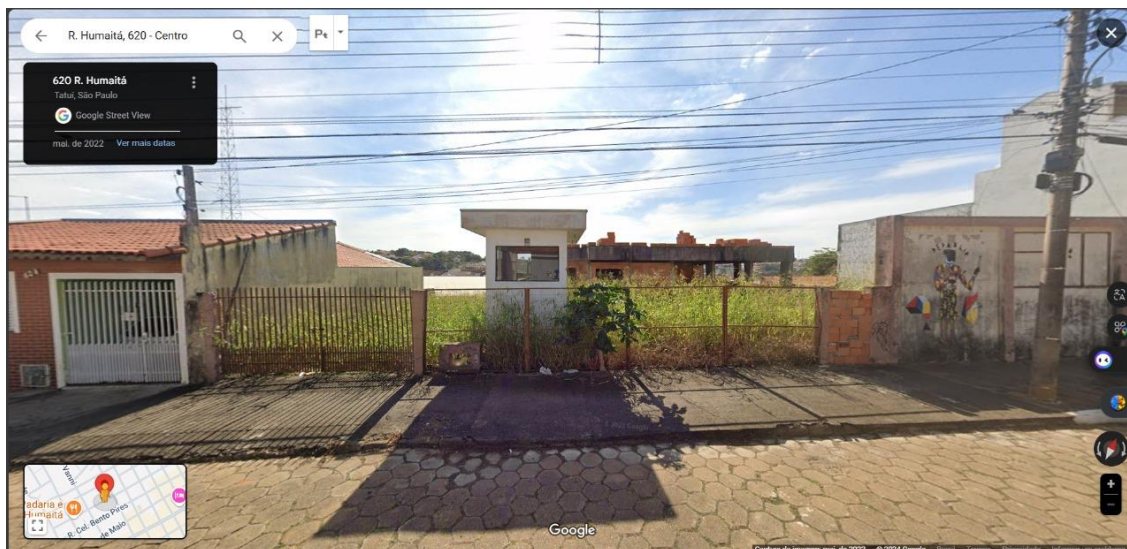
SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Posição em relação à rua	Abaixo
Idade	Projeto inacabado (aparenta +30 anos)
Aspecto geral	Prédio residencial – inacabado – Sem conservação
Revestimento da fachada	Alvenaria – Bloco comun
Esquadria das portas	Não há
Esquadria das janelas	Não há

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa,

- Faixada:



11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliado está situado na Rua Humaitá, nº 620, conforme descrito na Matrícula nº 75.364 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Tatuí/SP. A localização apresenta as seguintes características:

Principais rodovias nas proximidades:

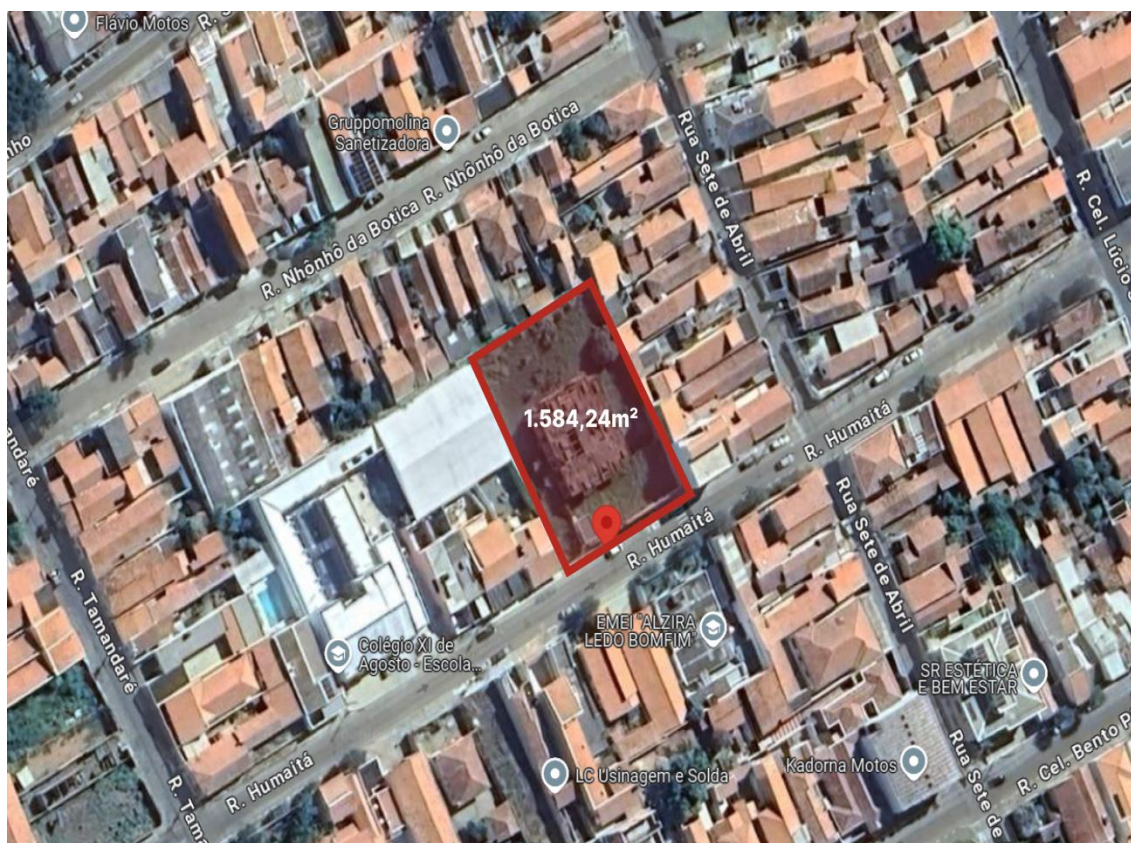
- Rodovia Antônio Romano Schincariol (SP-127) – a 2,2 km
- Rodovia Presidente Castello Branco (BR-374) – a 11 km

Facilidades de acesso: O imóvel possui fácil acesso a serviços essenciais, como supermercados, mercearias, restaurantes, postos de combustíveis, escolas, unidades de saúde, pronto-socorro, além de estar próximo à região central, com praças e ciclovias, o que contribui para a valorização da área.

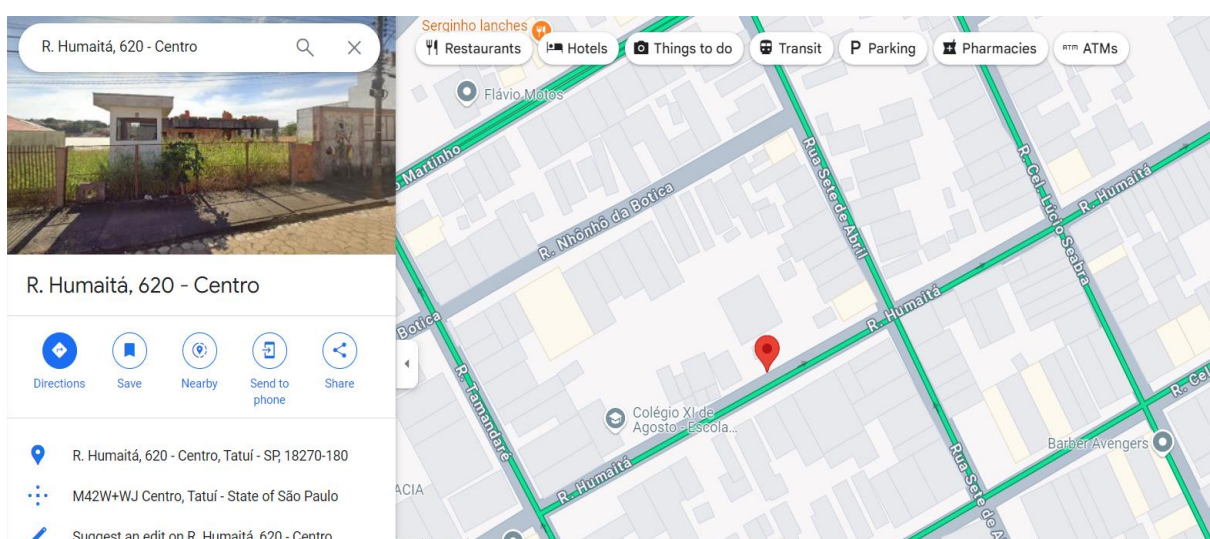
12. CONFRONTAÇÕES

As descrições exatas bem como suas confrontações estão mais bem caracterizadas na matrícula Matrícula nº 75.364 do CRI da cidade de Tatuí/SP, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na cidade de Tatuí/SP, e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO AÉREA



14. MAPA DE LOCALIZAÇÃO SATÉLITE COM RELEVO



15. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a resolução COFECI 1066/07, e o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerado conjuntamente o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, para elaboração deste PTAM e a realização da avaliação do imóvel em questão, aplicou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método utilizado, foi levado em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel avaliando, de tal forma, foi possível partir da ponderação dos dados obtidos, sendo possível determinar o valor do bem imóvel.

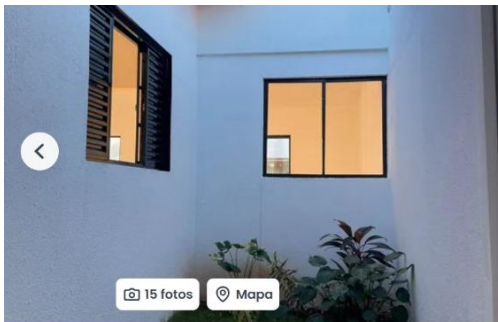
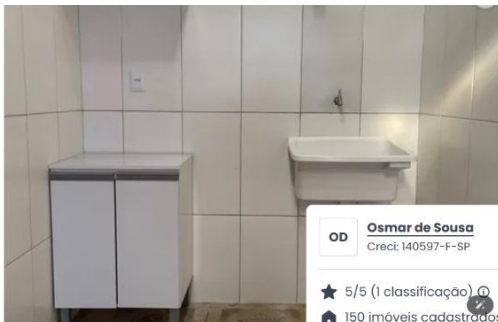
Neste contexto, fica evidente que o método comparativo direto de dados de mercado, é o mais recomendado para ser utilizado na avaliação de imóveis.

16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

R1 – Imóvel Referencial 1

The screenshot displays a real estate listing for 'Atam Empreendimentos Ltda' (Creci: 22874-J-SP). The main image shows a narrow alleyway with a yellow wall and a red 'Atam' logo. Below the image, there are buttons for '13 fotos' and 'Mapa'. The listing details include: 'Venda', 'R\$ 350.000', 'Condomínio não informado', 'IPTU R\$ 1.224/ano', '130 m²', '3 quartos', '3 banheiros', '2 vagas', '1 suite', and 'Aceita animais'. There are also links for 'Compartilhar' and 'Favoritar'. A contact form is visible on the right with fields for 'Nome', 'E-mail', and 'Telefone'.

R2 – Imóvel referencial 2


[15 fotos](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Casas à venda em Tatui / Centro

Venda
R\$ 290.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

156 m² 2 quartos 1 banheiro
 1 vaga Varanda Quintal

Osmar de Sousa
 Creci: 140597-F-SP

5/5 (1 classificação) 150 imóveis cadastrados

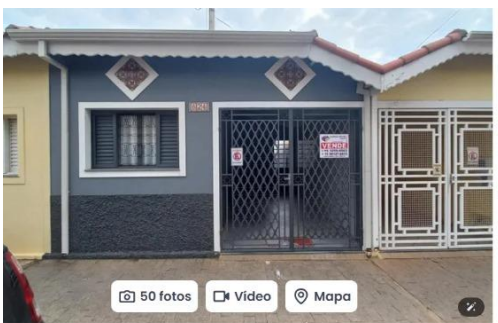
Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

R3 – Imóvel referencial 3





[50 fotos](#) [Vídeo](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Casas à venda em Tatui / Centro

Venda
R\$ 380.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

159 m² 2 quartos 2 banheiros
 1 vaga

Papiros Imóveis

5/5 (2 classificações) 25 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

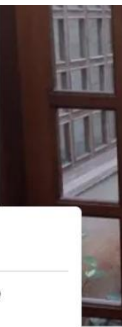
Nome

E-mail

Telefone

R4 – Imóvel Referencial 4





11 fotos Mapa

VE **Vendo em Boituva**

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 290 imóveis cadastrados

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Casas à venda em Tatuí / Centro / Rua Marechal Deodoro da Fonseca

Venda
R\$ 430.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 82/ano

🏠 195 m² 🛏 3 quartos 🚿 4 banheiros

🚗 1 vaga 🛏 3 suítes ✓ Ar-condicionado

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

R5 – Imóvel Referencial 5





15 fotos Vídeo Mapa

Imobiliária Jazz

★ 4.7/5 (11 classificações) ⓘ

🏠 3.303 imóveis cadastrados

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Casas à venda em Tatuí / Centro / Rua Stelio Machado Loureiro

Venda
R\$ 450.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 891/ano

🏠 100 m² 🛏 3 quartos 🚿 2 banheiros

🚗 2 vagas 🐾 Aceita animais 🛏 Varanda

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

17. ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar de semelhanças entre os imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Segue a descrição dos cálculos aplicados.

Quanto aos preços do tipo oferta:

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, tornado necessária a adequação de um fator redutor para adequação de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. o qual versa:

“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.”

Segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{Valor anunciado} - \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste, e a coluna à sua direita, “Valor de mercado por m2” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada na coluna “Área construída (m2)”.

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{Fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{Fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 50 e 80 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do imóvel Avaliando - IA, a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis			
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Endereço do IA:	Rua Humaitá, nº 620 - Centro	Cidade/UF:	Tatuí/SP
Terreno (m²):	1584,24		
Construção (m²):	3831,41	Idade do IA:	30

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							5%
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Centro, Tatuí/SP	130	Anúncio	R\$ 350.000,00	20	R\$ (17.500,00)	R\$ 2.557,69
R2	Centro, Tatuí/SP	156	Anúncio	R\$ 290.000,00	5	R\$ (14.500,00)	R\$ 1.766,03
R3	Centro, Tatuí/SP	159	Anúncio	R\$ 380.000,00	10	R\$ (19.000,00)	R\$ 2.270,44
R4	Centro, Tatuí/SP	195	Anúncio	R\$ 430.000,00	15	R\$ (21.500,00)	R\$ 2.094,87
R5	Centro, Tatuí/SP	100	Anúncio	R\$ 450.000,00	20	R\$ (22.500,00)	R\$ 4.275,00

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)	
10	60	18	Entre regular e reparos simples	D	5	17,8000	R\$ 2.102,42
25	60	42	Novo	A	2	29,9000	R\$ 1.237,98
20	60	34	Entre novo e regular	B	3	22,8000	R\$ 1.752,78
15	60	26	Entre regular e reparos simples	D	5	23,1000	R\$ 1.610,96
10	60	18	Entre regular e reparos simples	D	5	17,8000	R\$ 3.514,05
Total:							R\$ 10.218,19
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 2.043,64
Valor Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:							R\$ 7.830.017,63
Valor Final com depreciação e benfeitorias do I.A.							R\$ 996.761,24

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
Estado de conservação:	H
Entre reparos importantes e sem valor	
Idade aparente do imóvel:	40
Tipo do imóvel:	70
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMLES	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	86,6%

Pesquisa nas Tabelas de Fatores	
Inclinação do Terreno:	
Caído para os fundos até 5%	0,95
Posição do Terreno em relação ao nível da rua:	
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1,00
Consistência do Terreno:	
Terreno seco	1,00
Quantidade de frentes:	1
Padrão da construção:	
Padrão Popular	1,00
Total de fatores a aplicar ao Valor final do Imóvel:	0,9500

18. RESULTADO AUFERIDO

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 996.761,24
--	-----------------------

19. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada. O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

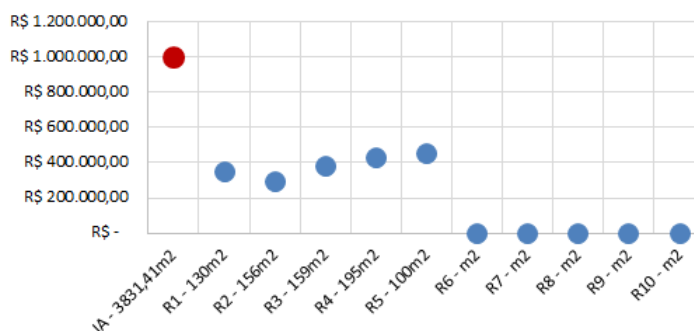
Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação realizada.

DADOS PARA O GRÁFICO

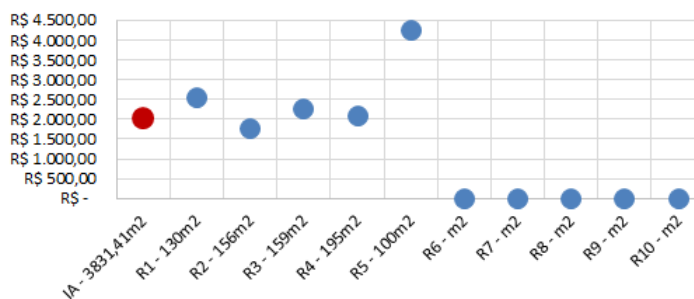
Imóveis	Valor
IA - 3831,41m ²	R\$ 996.761,24
R1 - 130m ²	R\$ 350.000,00
R2 - 156m ²	R\$ 290.000,00
R3 - 159m ²	R\$ 380.000,00
R4 - 195m ²	R\$ 430.000,00
R5 - 100m ²	R\$ 450.000,00
R6 - m ²	R\$ -
R7 - m ²	R\$ -
R8 - m ²	R\$ -
R9 - m ²	R\$ -
R10 - m ²	R\$ -

OS GRÁFICOS

Comparação de Valores brutos dos Imóveis



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



20. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Valor do imóvel avaliado: R\$ R\$ 996.761,24

(Novecentos e noventa e seis mil setecentos e sessenta e um reais e vinte e quatro 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 características 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.

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

Cordialmente,

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDREW MEDEIROS DE SOUZA PAZ
Data: 10/09/2024 15:29:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDREW MEDEIROS DE SOUZA PAZ

CRECI 227885 | CNAI 38.818

Selo Certificador

