

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da
Comarca de Sorocaba

Processo n° 1033024-15.2018.8.26.0602

IMÓVEL: Da Matrícula 187.229, ficha 1, Livro 2 do Registro Geral do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP, Imóvel: unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 201, localizada no 1º pavimento ou 2º andar do Bloco 04A, integrante do condomínio denominado "VIVER MELHOR SOROCABA - CONDOMÍNIO 1 - GLEBA A", tendo entrada pelo nº 365 da Rua Galileia, situada no Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha, Sorocaba/SP, CEP 18071-570

Prezado Senhor:

Venho por meio deste Parecer com base nas Resoluções e Atos normativos do COFECI bem como preceitos da ABNT – NBR 14653, apresentar a V. Excelência o resultado da avaliação do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade do Perito Avaliador, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, mantido pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo CRECI 2ª Região- São Paulo.

Atenciosamente

Carlos Alberto Athie de Andrade
Corretor de Imóveis
Perito Avaliador Imobiliário
Creci 66494-F
CNAI-Cofeci 10685
15 98126-9683
e-mail: carlos.athie.creci@gmail.com

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

1 – SOLICITANTE

Doutor Marcos José Corrêa

MM. Juiz da 4º Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP

Proprietários:

FABIANA GOMES DA SILVA, RG nº 41.649.274-5-SP, CPF nº 343.297.688-79, brasileira, autônoma, e seu marido RODRIGO DOS SANTOS GUIMARÃES, RG nº 43.807.169-4-SP, CPF nº 345.367.508-86, brasileiro, açougueiro, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77.



Vista do Imóvel Avaliando

LOCALIZAÇÃO

Logradouro:	Rua Galilea, 365 Condomínio VIVER MELHOR SOROCABA
Bairro:	Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha
Localidade / UF:	Sorocaba SP
CEP:	18071-570

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECISP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

2. Índice

1. Apresentação do trabalho.....	pág. 01
2. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pág. 02
3. Índice.....	pág. 03
4. Objetivo, Número do Parecer.....	pág. 04
5. Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pág. 05
6. Abreviaturas.....	pág. 06
7. Preliminares /vistoria/descrição do imóvel	pág. 07/08
8. Características do Conjunto Habitacional.....	pág. 09
9. Confrontações	pág. 10
10. Mapa de Localização / Vista aérea por satélite.....	pág. 11/14
11. Documentação em anexo.....	pág. 15
12. Fotos do imóvel Avaliando.....	pág. 16/21
13. Metodologia aplicada.....	pág. 22
14. Fontes de pesquisa imóveis referenciais.....	pág. 23
15. Fotos de Imóveis referenciais.....	pág. 24/35
16. Homogeneização de dados imóvel . (ANEXO III).....	pág. 36
17. Nota de Esclarecimento	pág.37
18. Conclusão do Parecer	pág. 38
19. Dados e Currículo do corretor emitente do PTAM.....	pág. 39/40

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel sito a Rua Galileia, 365 Condomínio VIVER MELHOR SOROCABA, Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha Sorocaba/SP, CEP 18071-570. Apartamento nº 201, localizado no 1º pavimento ou 2º andar do Bloco 04ª, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,75 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 53,15 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006250 ou 0,6250% ou 67,82225 metros quadrados no terreno onde está construído o condomínio, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio, (Matricula 187.229, ficha 1, Livro 2 do Registro Geral do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP).

Obs: Na realização da Visita Técnica do dia agendado, 30/08/2022, não tive acesso ao interior do imóvel, acionei a campainha por várias vezes, mas não fui atendido, realizei a Avaliação pela vistoria externa e pela descrição interna fornecida pelo Sr. Antônio Carlos Pereira Junior RG 25.222.075-4 (síndico), presente no local, de acordo com os preceitos das Normas Técnicas (NBR 14653-1 e NBR-14653-2 Imóveis urbanos).

Esclareço que o Sr. Antonio Carlos me informou que a requerida não reside mais no imóvel, que se mudou para endereço desconhecido e o mesmo se encontra fechado. Informou também que o irmão da requerida por vezes vai ao imóvel.

ABNT NBR 14653-2

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna; - ■

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Localização Global GPS : S 23° 27'.50.85" / O 47° 30'.07"

4 – NUMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

“PTAM – CAAA 068 * 08/2022”

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
 Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
 CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

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) n.ºs 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.

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.

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

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
- **R** - Referenciais
- **V.V** - Valor de venda
- **V.L** - Valor da locação
- **T.C** - Área Total construída
- **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
- **A.C** - Idade aparente da construção
- **DTC** - Depreciação por Tempo de Construção
- **R. F. D** - Resultado do fator de depreciação.

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

7. PRELIMINARES

- Por intimação do MM. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, Doutor Marcos José Corrêa, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de **"Valor Real para VENDA do referido Imóvel"**.

7.1 - O imóvel objeto deste parecer, está inserido na Matrícula 187.229, ficha 1, Livro 2 do Registro Geral do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba como contribuinte municipal BC sob nº. 35.41.05.0337.00.000.(Contribuinte de Área Maior)

Descrição na Matrícula

"IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 201, localizada no 1º pavimento ou 2º andar do Bloco 04A, integrante do condomínio denominado "VIVER MELHOR SOROCABA - CONDOMÍNIO 1 - GLEBA A", tendo entrada pelo nº 365 da Rua Galileia, situada no Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,75 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 53,15 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006250 ou 0,6250% ou 67,82225 metros quadrados no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio."

7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em 30 /08 /2022 no período da manhã, fui recebido pelo Senhor Sr. Antônio Carlos Pereira Junior RG nº 25.222.075-4 (síndico), que permitiu meu acesso ao Condomínio para realização da vistoria técnica (área externa). Foi verificado a idade aparente do mesmo e analisado o estado de conservação, possíveis avarias e as benfeitorias realizadas bem como a qualidade do material utilizado em sua edificação, A descrição interna foi fornecida pelo Sr. Antônio Carlos Pereira Junior (síndico) de acordo com os preceitos das Normas Técnicas (NBR 14653-1 e NBR-14653-2 Imóveis urbanos).

Localização Global GPS : S 23° 27'.50.85" / O 47° 30'.07"

8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

"Trata-se de imóvel estritamente residencial, apartamento de Baixo Padrão, com aproximadamente seis anos de construção, acesso pela Rua Galileia, 365, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,75 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 53,15 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006250 ou 0,6250% ou 67,82225 metros quadrados no terreno onde está construído o condomínio. e direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECISP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

O imóvel contém: **Sala** com porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico e janela de correr em alumínio com vidros; **Cozinha** com piso frio cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, pia em granito, janela de correr em alumínio com vidros; **Banheiro**, com piso frio cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto e janela basculante em alumínio com vidros; **2 dormitórios** com piso frio cerâmico porta de entrada em madeira e janela de correr em alumínio com vidros e veneziana; **Área de serviço**, com piso frio cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, tanque de lavar. Direito ao uso de 1 vaga de garagem de localização indeterminada. O Condomínio conta com sistema de campainha individualizada por apartamento, Sala de jogos (em reforma), salão de festas e quadra poliesportiva e pista para skates com arquibancada em concreto. Na ocasião da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado e fechado.

Imóvel com acessibilidade prejudicada sendo o acesso realizado somente por escada em alvenaria.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possuem iluminação, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo. **Nas proximidades do Imóvel:** linha de transporte coletivo urbano, pontos de Taxis.

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

8. Características do Condomínio VIVER MELHOR SOROCABA:

Situado a aproximadamente sete quilômetros do centro da cidade.

O residencial é dividido em 3 condomínios: Viver Melhor I, II e III e fica no Jardim Betânia. Os apartamentos têm 42 m² com sala, cozinha, banheiro, dois quartos, além de uma vaga na garagem.

Os imóveis foram construídos por meio do programa “Minha Casa Minha Vida” do governo federal, da agência “Casa Paulista” do governo estadual e do “Nossa Casa”, que é o programa da Prefeitura de Sorocaba, executado pela Sehab.

Fonte: <https://agencia.sorocaba.sp.gov.br/familias-comecam-a-mudar-para-o-residencial-viver-melhor/>

Existem várias Empresas e estabelecimentos comerciais no Bairro tais como Supermercados; Padarias e Confeitarias; Casa De Material De Construção, Papelaria, Oficina Mecânica; Restaurantes; Escola Estadual de Educação; Academia de Ginastica; Empresa de Embalagens, Autopeças, entre outros

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

9.1 - CONFRONTAÇÕES

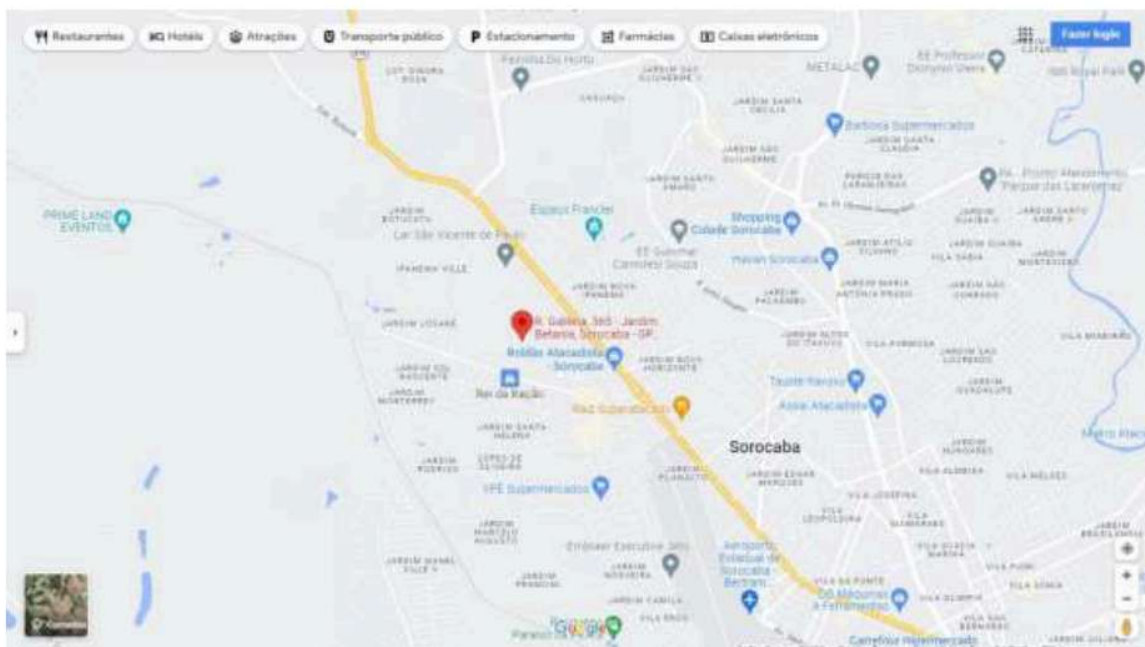
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula 187.229, ficha 1, Livro 2 do Registro Geral do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 35.41.05.0337.00.000 - (em maior porção)
Esta anexa copia simples da Matrícula acima elencada.
“Anexo I”

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECISP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

10. – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Localização no Conjunto Habitacional - Imóvel Avaliando.

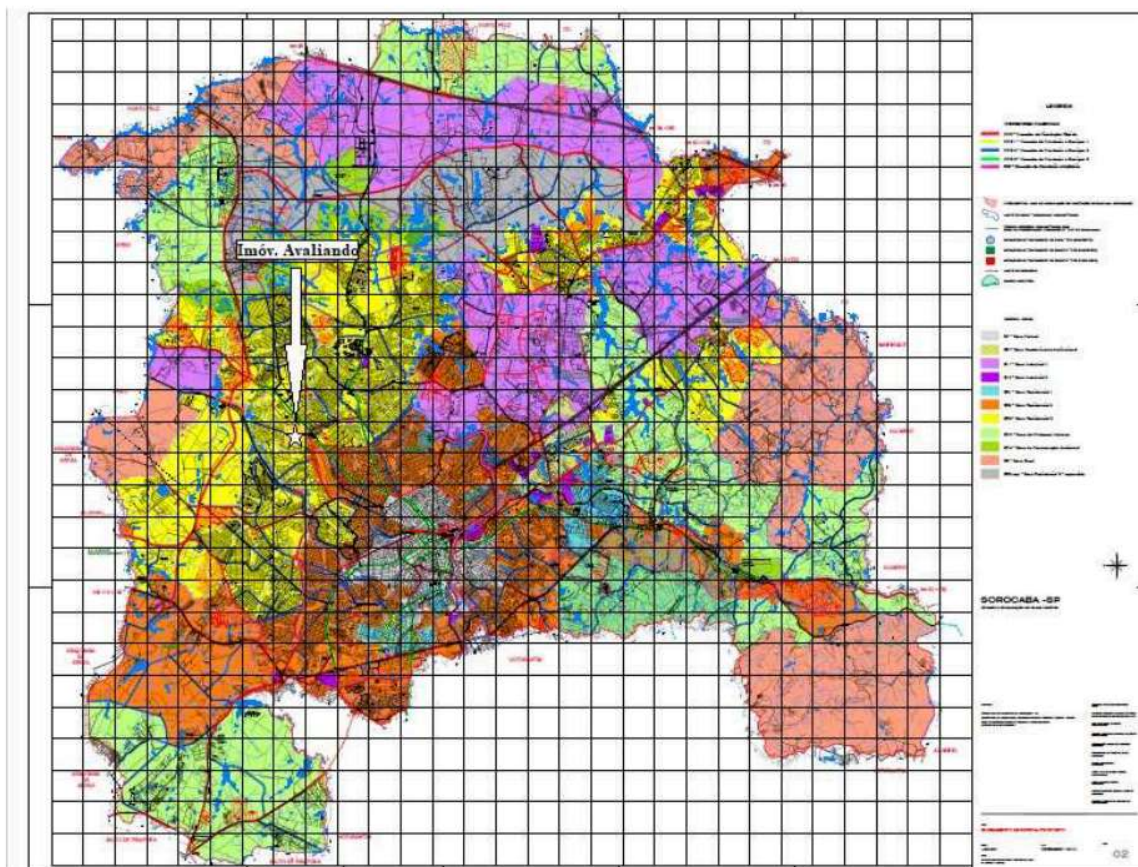


Vista satélite do Imóvel Avaliando.

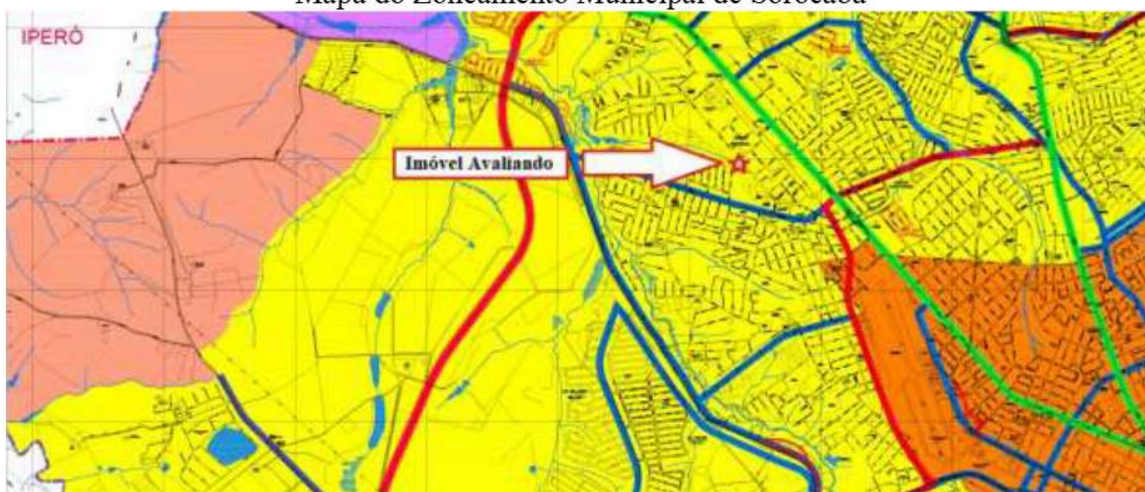
PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Mapa do Zoneamento Municipal de Sorocaba



Localização do Imóvel Avaliando no Mapa do Zoneamento Municipal (ZR3).

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECISP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Localização do Imóvel Avaliado no Mapa do Zoneamento Municipal (ZR3).



SOROCABA
LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014.
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

Art. 20 Nas Zonas Residenciais 3 - ZR3 e Zona Residencial 3 expandida - ZR3-exp, que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - estimular o uso residencial de alta densidade;

II - admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança;

III - fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECISP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.
Localização do Lote na Planta Oficial da Prefeitura Municipal



ANEXO III

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

11.-

1.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

1. Anexo I

Esta anexa copia simples da Matrícula 187.229, ficha 1, Livro 2 do Registro Geral do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP.

2. Anexo II

Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas.

3. Anexo III

Planta Oficial do Conjunto Habitacional.

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

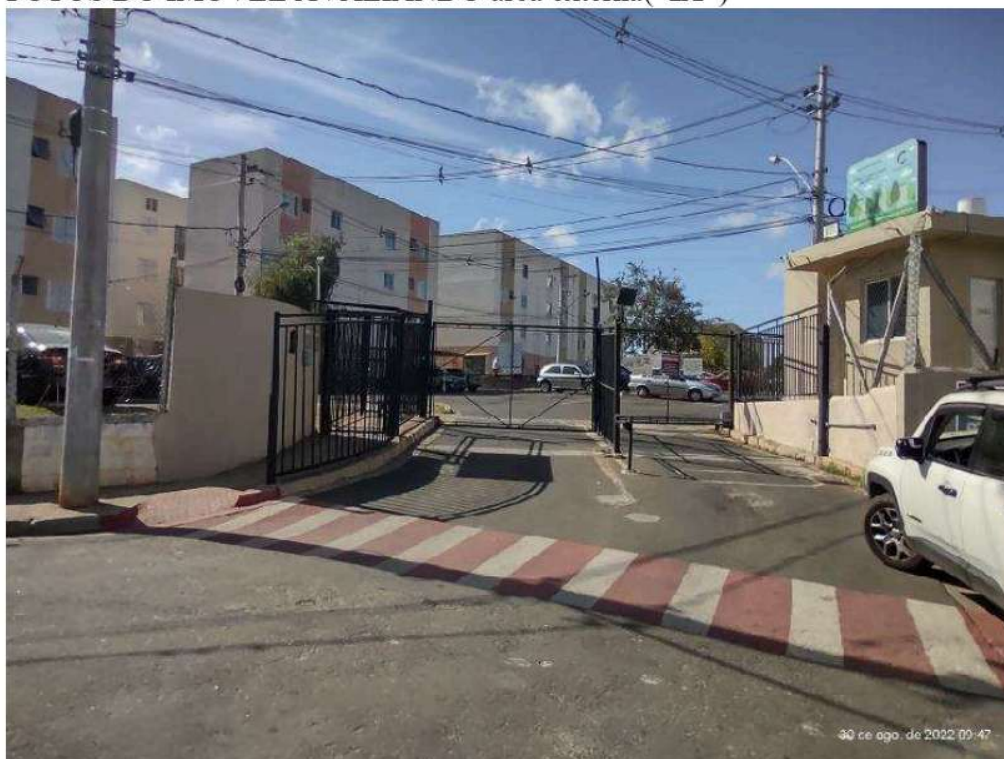
PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

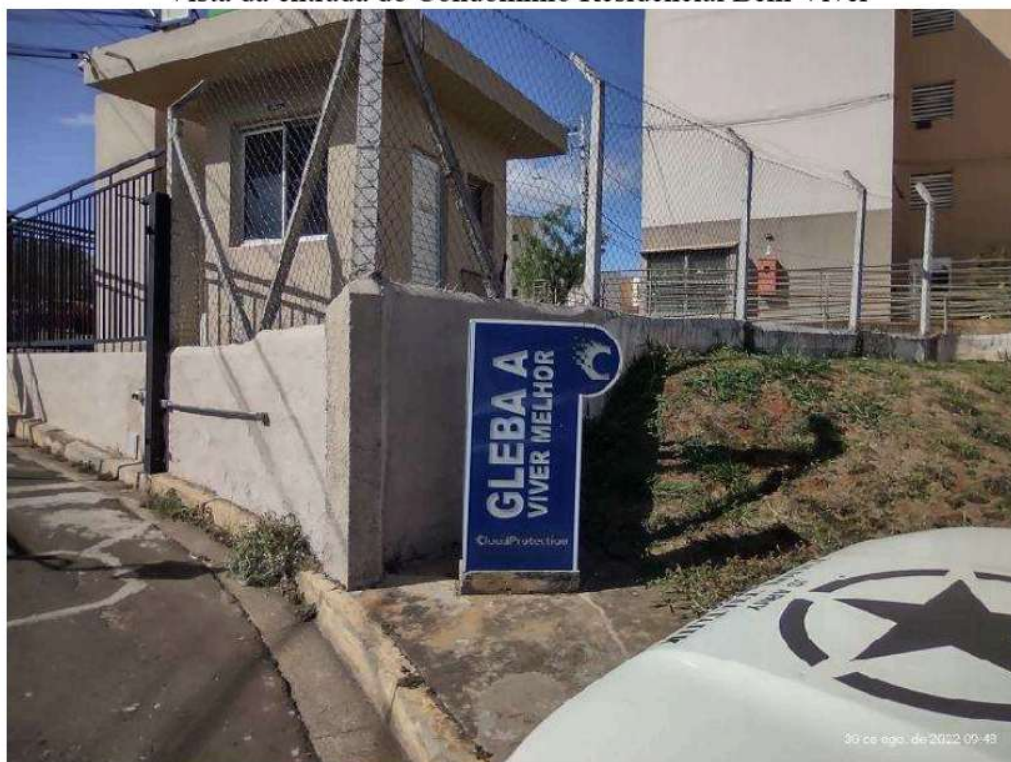
IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO área externa(“IA”)



Vista da entrada do Condomínio Residencial Bem Viver



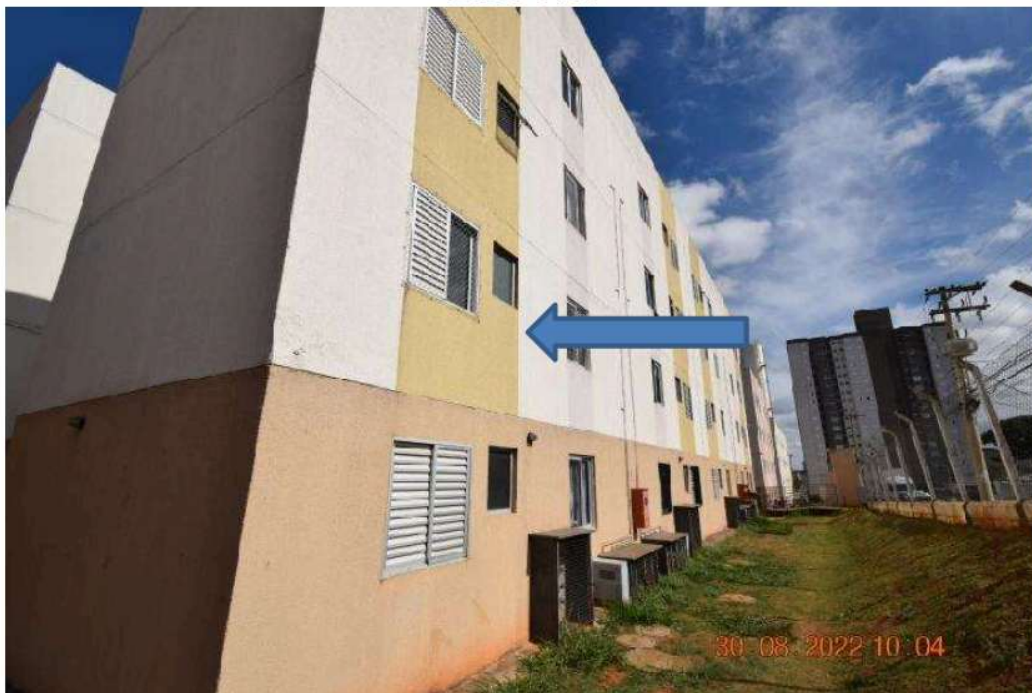
PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Bloco 04 A



Fundos do Bloco 04 A com a localização do I.A.

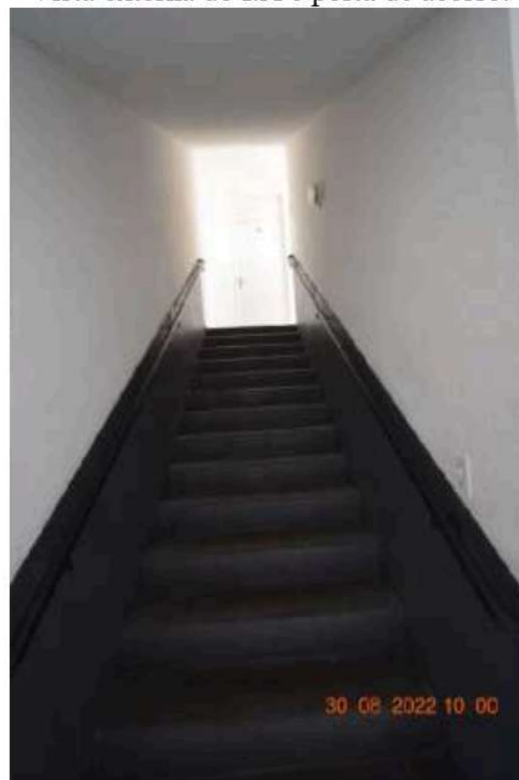
PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Vista externa do I.A e porta de acesso.



Escada de acesso ao I.A.

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECISP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Porta de acesso ao I.A.

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Salão de jogos.



Pista para skates com arquibancada em concreto

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECISP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Quadra Poliesportiva e Salão de festas ao fundo.



Apartamento 201 Bloco 04 A

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

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; optei 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 para venda do imóvel nas condições em que se encontra.

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

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 no bairro 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 R12".

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS



R1

Apartamento residencial medindo 48 m2.

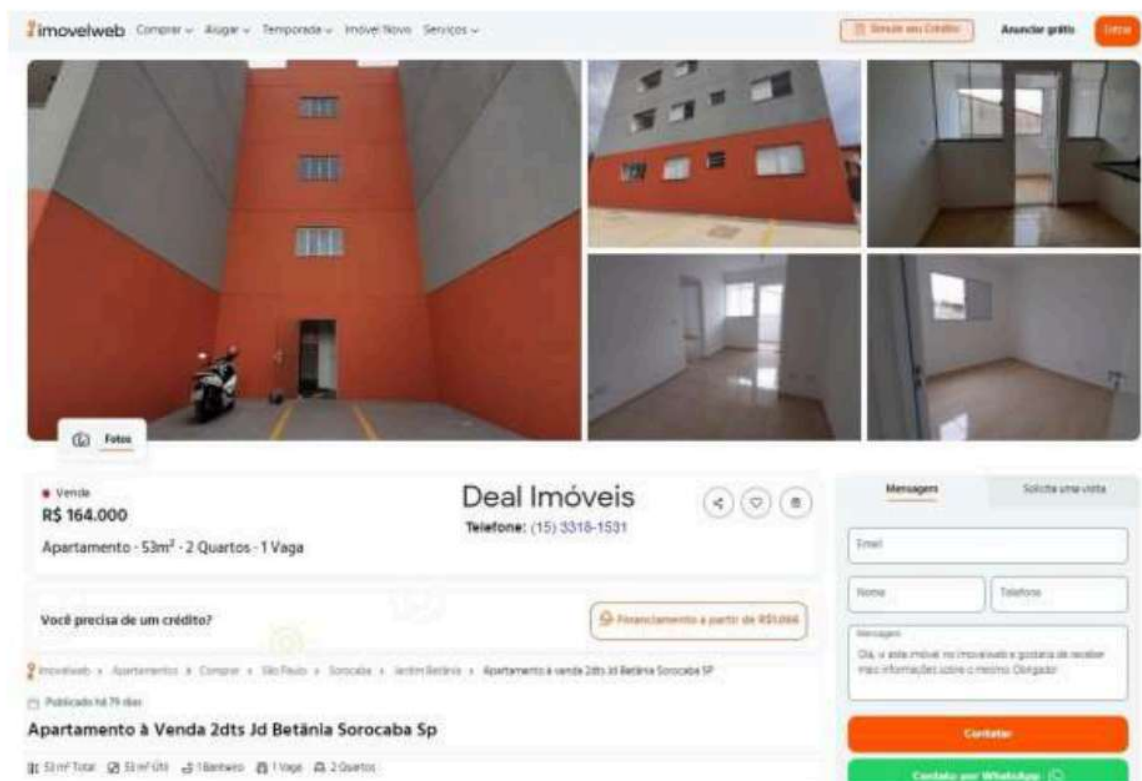
Valor para venda R\$ 167.000,00

Valor do m2 R\$ 3.479,17

Anunciante: RED Neg. Imob.

15 3217-6968

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R2

Apartamento residencial medindo 53 m2.

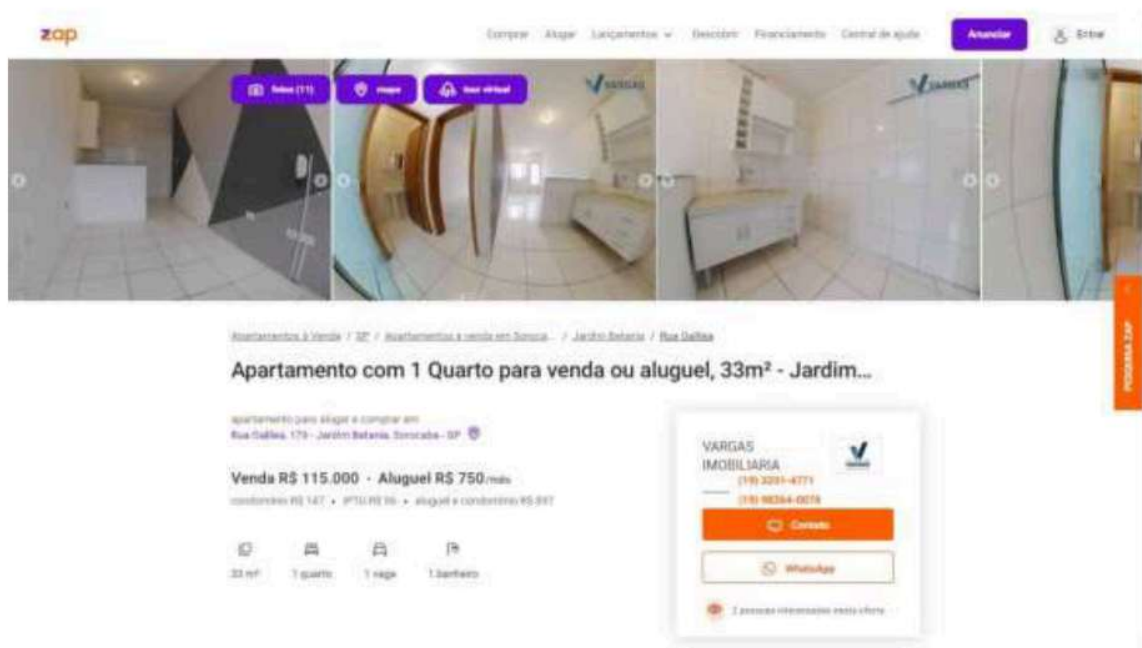
Valor para venda R\$ 164.000,00

Valor do m2 R\$ 3.094,34

Anunciante: DEAL. Imóveis.

15 3318-1531

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R3

Apartamento residencial medindo 33 m2.

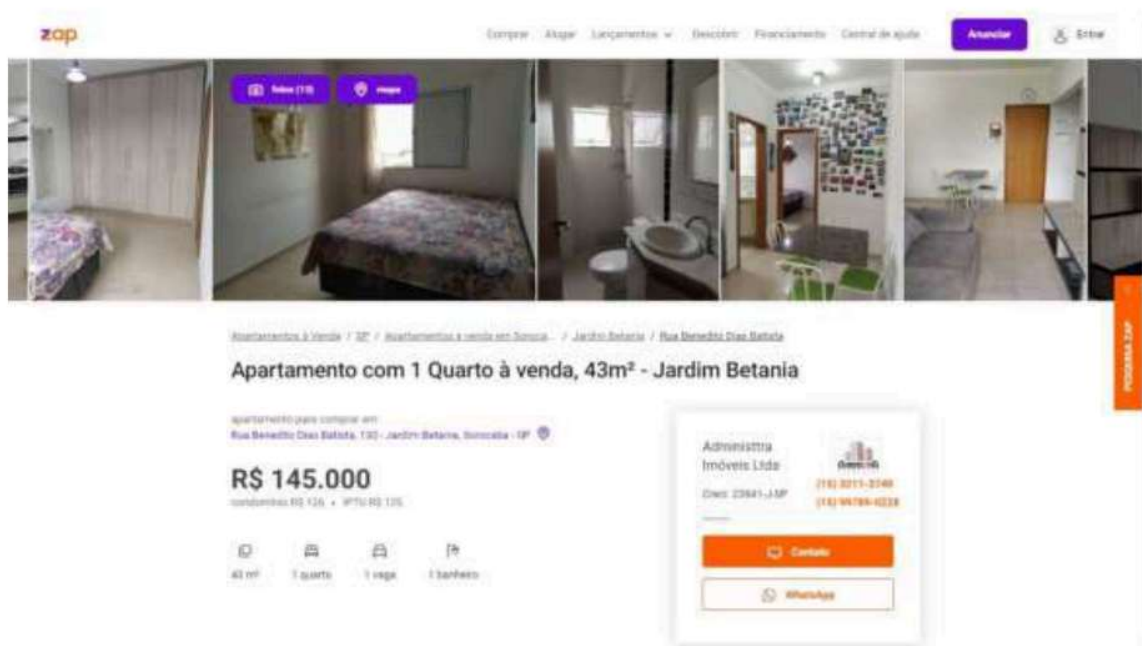
Valor para venda R\$ 115.000,00

Valor do m2 R\$ 3.484,85

Anunciante: Vargas Imobiliária.

15 3251-4771 / 15 98264-0076

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R4

Apartamento residencial medindo 43 m2.

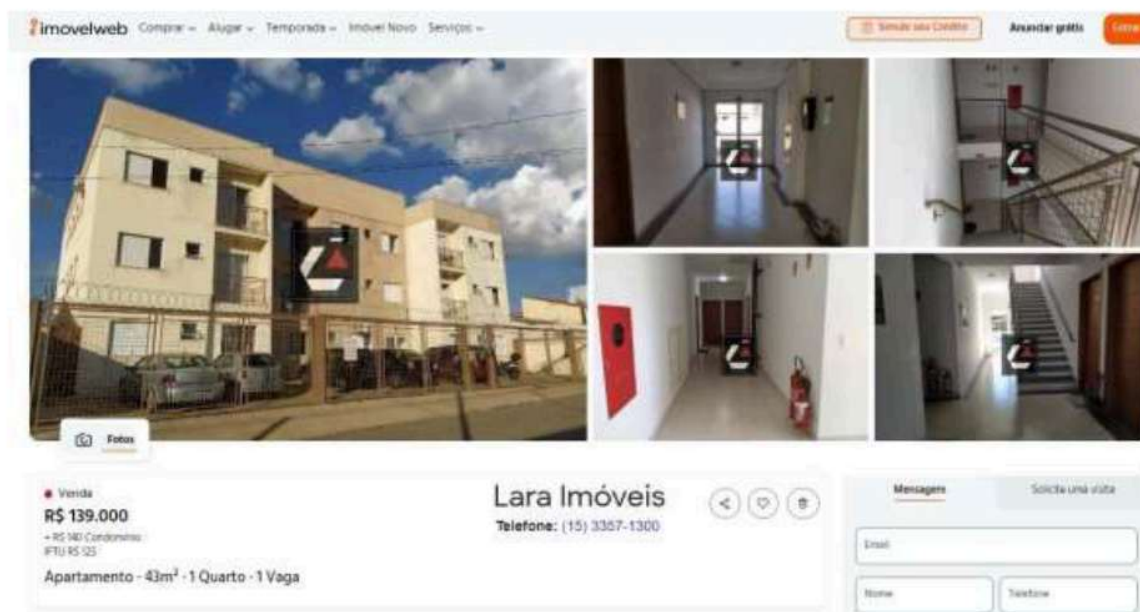
Valor para venda R\$ 145.000,00

Valor do m2 R\$ 3.372,09

Anunciante: Administra Imóveis

15 3211-3740 / 15 99789-0228

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R5

Apartamento residencial medindo 43 m2.

Valor para venda R\$ 139.000,00

Valor do m2 R\$ 3.232,56

Anunciante: LARA Imóveis.

15 3357-1300

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECISP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R6

Apartamento residencial medindo 48 m2.

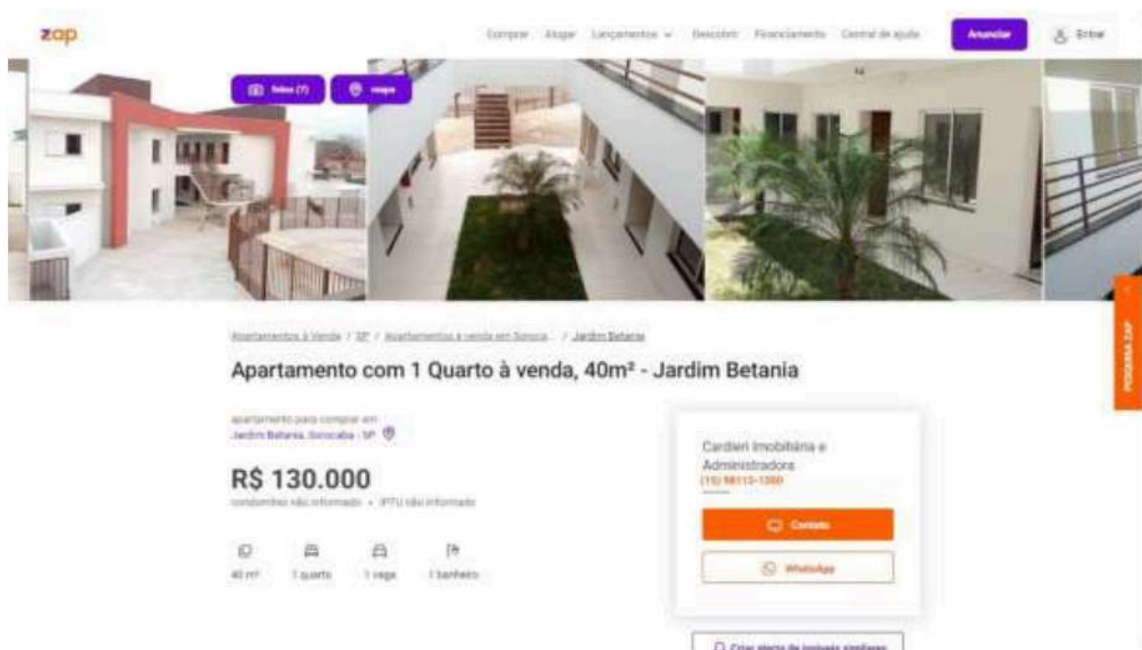
Valor para venda R\$ 125.000,00

Valor do m2 R\$ 2.604,17

Anunciante: MUBE Neg. Imob.

15 99138-8953

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R7

Apartamento residencial medindo 40 m2.

Valor para venda R\$ 130.000,00

Valor do m2 R\$ 3.250,00

Anunciante: Cardieri Imob..

15 98112-1200

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Venda
R\$ 175.000
 Apartamento - 50m² - 2 Quartos

Deal Imóveis
 Telefone: (15) 3318-1531

Você precisa de um crédito?

Apt 2 Dts Jardim Betânia Sorocaba Sp

10m² Total 50m² Útil 1 Banheiro 2 Quartos

Mensagem
 Solicite uma visita

Nome: _____ Telefone: _____

Mensagem: _____

Contatar

Contato por WhatsApp

R8

Apartamento residencial medindo 50 m2.

Valor para venda R\$ 175.000,00

Valor do m2 R\$ 3.500,00

Anunciante: DEAL Imóveis.

15 3318-1531

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECISP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R9

Apartamento residencial medindo 48 m2.

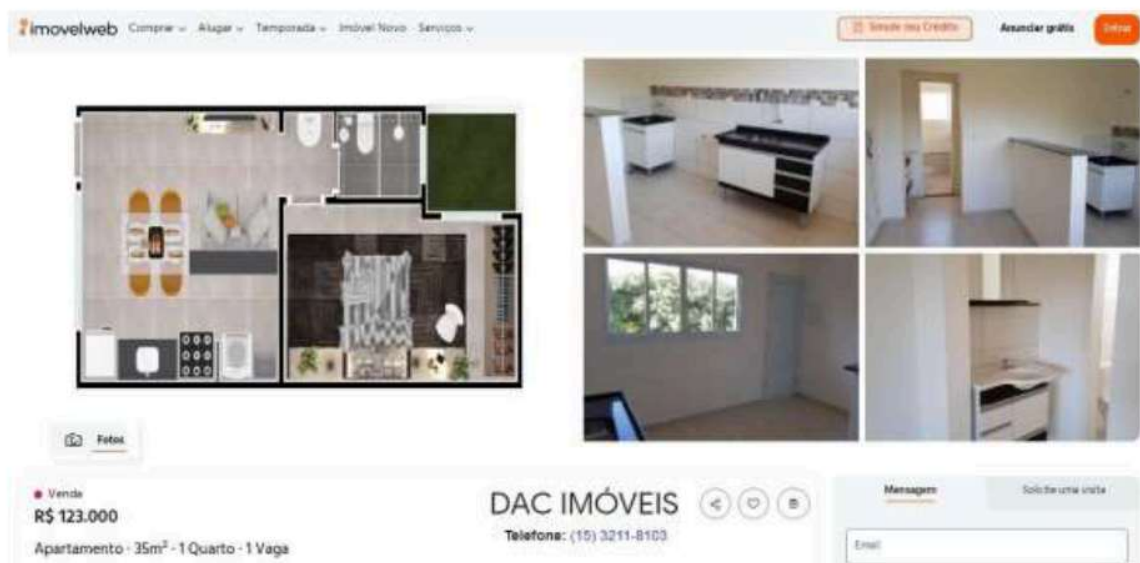
Valor para venda R\$ 149.900,00

Valor do m2 R\$ 3.122,92

Anunciante: MAC Imobiliária.

15 3316-0994

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R10

Apartamento residencial medindo 35 m2.

Valor para venda R\$ 123.000,00

Valor do m2 R\$ 3.514,29

Anunciante: DAC Imóveis.

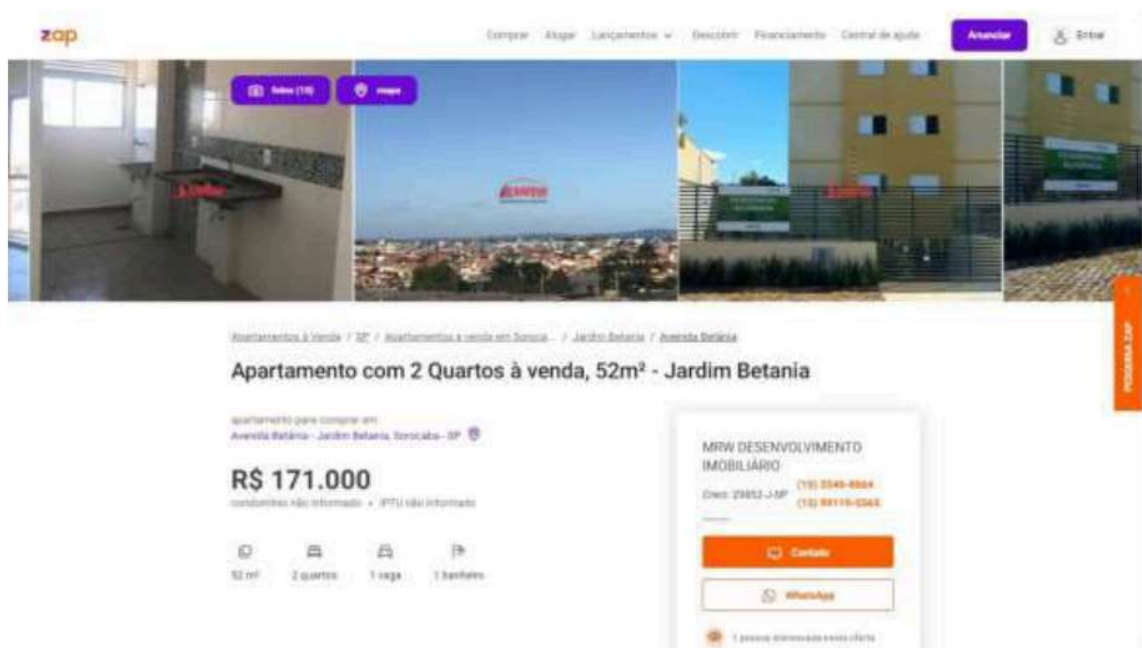
15 15 3211-8103

Página 33

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

**R11**

Apartamento residencial medindo 52 m2.

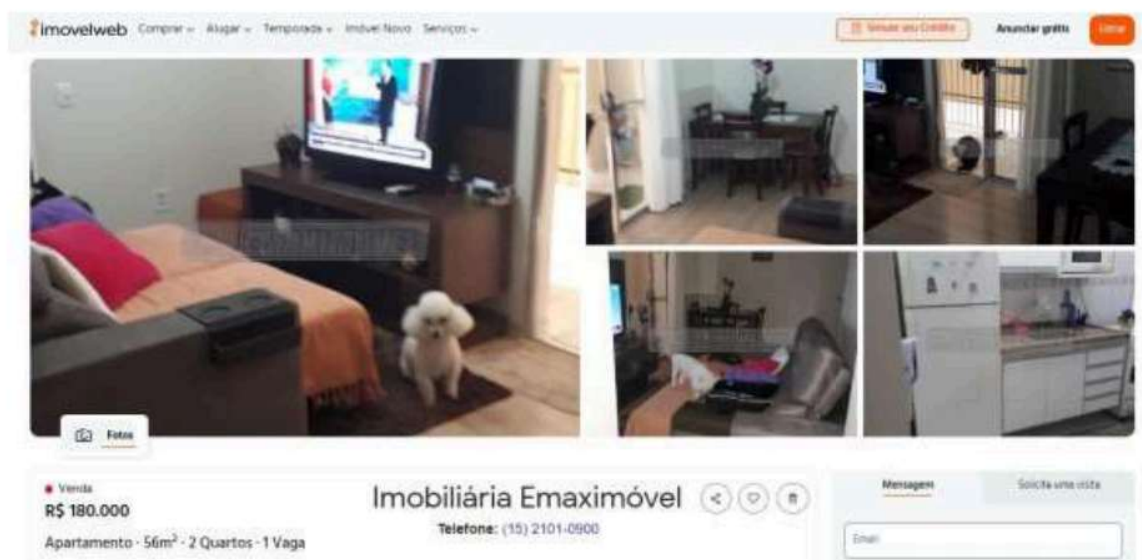
Valor para venda R\$ 171.000,00

Valor do m2 R\$ 3.288,46

Anunciante: MRW Desenv. Imob.

15 3346-8664 / 15 99119-5564

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R12

Apartamento residencial medindo 56 m2.

Valor para venda R\$ 180.000,00

Valor do m2 R\$ 3.214,29

Anunciante: Imob. Emaximóvel.

15 2101-0900

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

15.- Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas

15.1. - EVOLUCÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização:

VENDA

$$\text{IA} = (\text{valores referencias(01 a 12)}) \times (\text{m}^2 \text{ IA}) - (\text{valor de DPC}) = \text{R\$ } 126.925,81$$

OBS: Foi depreciado o percentual de 10% de cada referencial comparativo anunciado a título de comissão/especulação imobiliária.

CONCLUINDO que o valor Real para venda do Imóvel Avaliando em **R\$ 126.925,81** (Cento e vinte e seis mil novecentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos).

15.2 - Gráfico demonstrativo

Estão em anexo dados e gráfico acima elencados, (anexo II).

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

NOTA DE ESCLARECIMENTO

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
NBR - Norma brasileira

ABNT NBR 14653-2

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescinda e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna; - ■
b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

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; estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais que impeçam uma negociação, **CONCLUI** que: **Para a Venda do imóvel** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 126.925,81** (Cento e vinte e seis mil novecentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos).

- ✓ **CONCLUI** que: para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de: **R\$ 126.925,81** (Cento e vinte e seis mil novecentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos).

Trata-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, semelhantes.

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

Respeitosamente,

Sorocaba 01 de setembro de 2022



Carlos Alberto Athie de Andrade
Corretor de Imóveis
Perito Avaliador Imobiliário
Creci 66494-F
CNAI-Cofeci 10685
15 98126-9683
e-mail: carlos_athie@creci.org.br

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

Curriculum do Corretor Avaliador
Carlos Alberto Athie de Andrade



Dados Pessoais

Brasileiro, viúvo, 60 anos.

End. Residencial

Rua Humaitá 156 apto 03

Centro – Sorocaba-SP

CEP 18035-310

(15) 98126-9683

e-mail: carlos.athie.creci@gmail.com

Curso de Avaliação Imobiliária ministrado pelo Proecci/ Cofeci. (Conselho Federal de Corretores de Imóveis)

Membro do Grupo de Trabalho de Avaliações e Perícias do CRECI/SP

Membro do Grupo de trabalho formado pelo Creci-SP para atender as demandas em Perícia, para órgãos governamentais, como o Tribunal de Justiça, Advocacia Geral da União, Ministério Público Federal, Polícia Federal, TRT, entre outros.

Auxiliar da Justiça tendo atuado em mais de cinquenta processos na Avaliação Imobiliária para o TJSP.

Perito atuante junto à Defensoria Pública do Estado de São Paulo / Secretaria da Cidadania e Justiça.

<https://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica>

<https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis>

Habilidades Profissionais

Experiência na área Imobiliária como Avaliador desde julho/2006;

Tendo trabalhado:

Hamilton Negócios Imobiliários Pindamonhangaba - SP 12 3642-1445,

Davinci Imóveis – Campos do Jordão – SP 12 3663-1233,

Juarez Imóveis Campos do Jordão – SP 12 3663-5229,

CJ Assessoria Imobiliária – Sorocaba SP 15 3418-5131

Atualmente trabalhando como Auxiliar da Justiça no TJSP

Referências Pessoais

Leila Picchi de Moraes

15) 3318-0098 / 991352788

CJ Class Assessoria Imobiliária

Chrystiane Jordão

(15) 3211-1287

(15) 3418-5131

Juarez Onório – (Juarezz Imóveis)

Corretor de Imóveis

12 3663-5229

Lafayette Marcondes Sobrinho

Engenheiro Civil

Telefone: (012) 3649-8548

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI SP 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

Nome: Carlos Alberto Athie de Andrade
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - SP inscrição nº 66494-F
 Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – COFECI CNAI Nº 10685

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2022
CRECISP 066494
 Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 10685

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE

VALIDADE
30/04/2023

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
 VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil
 Filiação: **APARECIO DE ANDRADE**
JULIETA ATHIE DE ANDRADE

Naturalidade:
SOROCABA - SP

RG:
13868011-5 SSP - SP

Via:
1º via

Data de Nascimento:
28/12/1961

CPF:
037.553.978-62

Data de Inscrição no CRECI:
31/01/2005

José Augusto Viana Neto
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Artur Bojaján
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: WVMIBA

PTAM – CAAA 68 * 08/2022
 Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
 CRECISP 66494-F –CNAI 10685-