

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Aimberê nº 543, Apto. 1 – Vila Curuça - Santo André - SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: Juíza de Direito: Dra. Mariana Silva Rodrigues Dias Toyama Steiner

Cumprimento de sentença: 0012226-24.2023.8.26.0554

Processo Principal:1023832-03-2021.8.26.0554



Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	3
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	4
8. VISTORIA	4
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	17
11. CONFRONTAÇÕES	17
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	18
13. VISTA AÉREA	18
14. METODOLOGIA UTILIZADA	19
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	19
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	20
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	20
15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	21
15.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	21
15.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5	22
15.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6	22
15.7. R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 7	23
15.8. R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 8	23
15.9. R9 – IMÓVEL REFERENCIAL 9	24
15.10. R10 – IMÓVEL REFERENCIAL 10	24
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	25
16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	25
16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	27
16.3. RESULTADO AUFERIDO	28
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	28
18. NOTAS	29
19. CONCLUSÃO	29
20. ANEXOS	30
20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	30
20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	31
20.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	32
20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECHE	32
20.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL	34

1. SOLICITANTE

Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito: Dra. Mariana Silva Rodrigues Dias Toyama Steiner .

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do apartamento, localizado na Rua Aimberê, nº 543, apto 1 – Vila Curuçã / Santo André - SP, objeto do processo judicial. O imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 82.070 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Santo André com inscrição fiscal nº 06.034.034. Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - 059583

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**. Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“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”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacandose o artigo 6º, o qual versa que **“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 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.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais

partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. ABREVEATURAS

A. T. T - Área Total do Terreno

A. T.C - Área Total construída

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

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Rosimeire de Souza Martins e Alexandre Galves Pereira localizado na Rua Aimberê, nº 543, Apto 1 – Vila Curuça / Santo André - SP. O imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 82.707 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Santo André com inscrição fiscal nº 06.034.034

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in loco*" por este subscritor no dia 23.11.2023 no período da tarde. O perito foi recebido pelo proprietário, Sr. Alexandre Galves Pereira que apresentou o apartamento e as áreas comuns do condomínio com muito detalhe e critério.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Informações sobre o terreno

Imóvel	apartamento “sem condominio”
Andar	1º andar (sem elevador)
Dormitórios	2 dormitórios sendo 1 suíte
Banheiro	2 banheiros
Vaga	1 vaga (livre e coberta)
Área privativa	66,98 m ²
Área total	111,48 m ²
Orientação cardeal	sudoeste

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO









VISÃO ESCADA ACESSO AO APTO



VISÃO SALA









VISÃO BANHEIRO SUÍTE



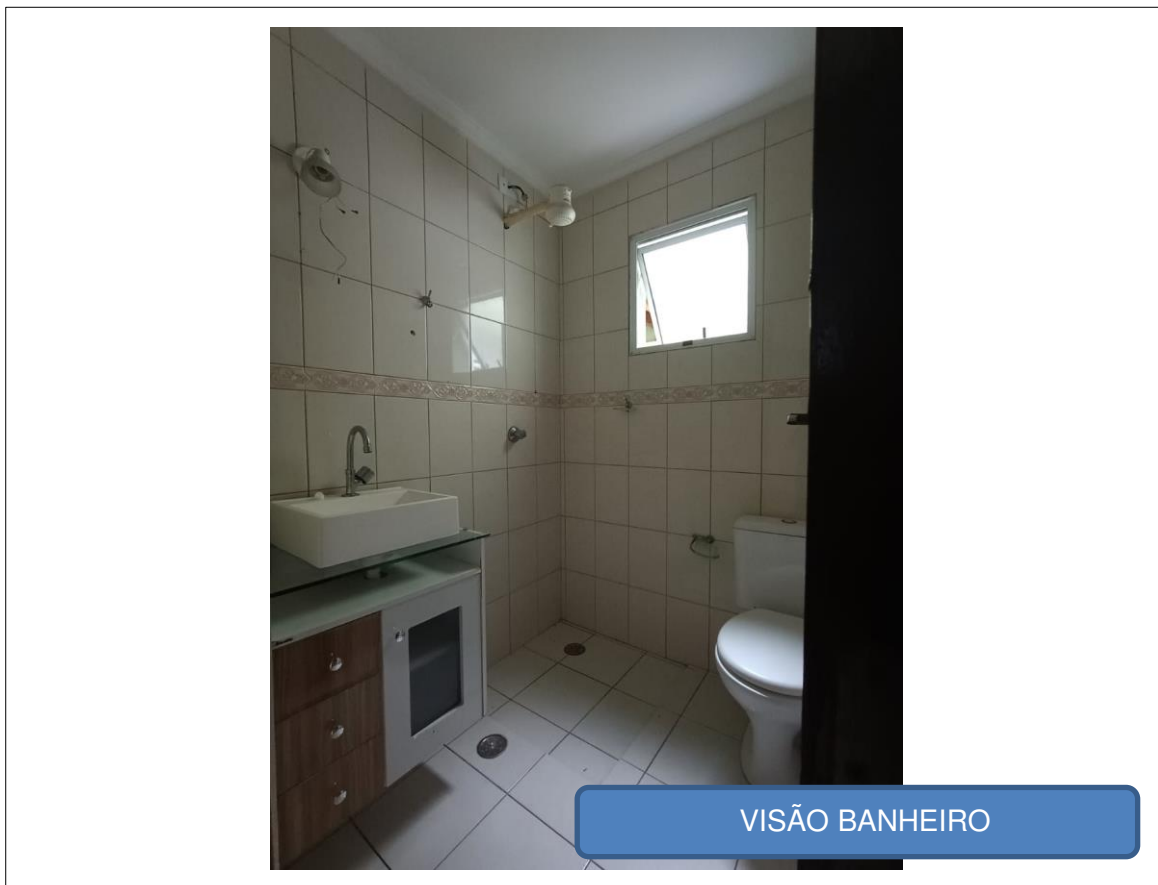
VISÃO VARANDA SUÍTE



VISÃO VARANDA SUÍTE



VISÃO DORMITÓRIO SIMPLES







10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Aimberê, nº 543, Apto 1 – Vila Assunção / Santo André - SP e encontra-se registrado sob a matrícula nº 82.070 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a região podemos destacar os seguintes elementos valorizantes em um raio aproximadamente de 5000 metros;

Zoneamento Macrozona Urbana
Gran Plaza Shopping
Facil acesso à região central de Santo André e Avenida dos Estados
Estação Prefeito Celso Daniel
Bancos, Postos de Gasolina, Padarias e Mercados de fácil acesso

Sobre a infraestrutura pública podemos destacar;

Avenida e Rua pavimentada
Rede de Água e Esgoto
Rede de Eletrecidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet

11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão caracterizadas na matrícula nº 82.070 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André e fazem parte integrante deste parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida ao profissional perito estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, eis que não são objetos desta avaliação.

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Pelo método aplicado, foi levada 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 em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

- R1) <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-vila-curuca-santo-andre-sp/2988319107>
- R2) <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-vila-curuca-santo-andre-sp/2970208917>
- R3) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-67m2-venda-RS402800-id-2660644154/>
- R4) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-64m2-venda-RS400000-id-2634766063/>
- R5) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-60m2-venda-RS380000-id-2609817880/>
- R6) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-70m2-venda-RS356000-id-2660526026/>
- R7) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-65m2-venda-RS349000-id-2673054762/>
- R8) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-65m2-venda-RS360000-id-2669471360/>
- R9) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-65m2-venda-RS349000-id-2673054762/>
- R10) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-67m2-venda-RS402800-id-2660644154/>

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

15.1 R1 - IMÓVEL REFERENCIAL 1

casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-vila-curuca-santo-andre-sp/2988319107

Redes Sociais RE/MAX ImobiBrasil-Locaweb Portais Credihome Formulários Clientes Conversão de Imag... Ferramentas Google Prefeitura de São P... Ferramentas

Apartamento · 53m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Venda R\$ 288.000
Condomínio R\$ 50

Contate o anunciante

Email

Procurar 14:13 24/11/2023

15.2 R2 - IMÓVEL REFERENCIAL 2

casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-vila-curuca-santo-andre-sp/2970208917

Redes Sociais RE/MAX ImobiBrasil-Locaweb Portais Credihome Formulários Clientes Conversão de Imag... Ferramentas Google Prefeitura de São P... Ferramentas

Apartamento · 58m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Venda R\$ 320.000

dos Alpes, Vila Curuçá, Santo André

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Procurar 14:14 24/11/2023

15.3 R3 - IMÓVEL REFERENCIAL 3

The screenshot shows a VivaReal listing for an apartment. The main image is a living room with a dark sofa and a coffee table. There are several smaller images showing different parts of the apartment, including the kitchen and bathroom. The listing details are as follows:

- Property:** Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 67 m² por R\$ 402.800 (COD. AP6120)
- Location:** Vila Curuçá, Santo André - SP. VER NO MAPA
- Specifications:** 67m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga
- Price:** R\$ 402.800
- Condomínio:** R\$ 100
- IPTU:** R\$ 250
- ANUNCIANTE:** Apriori Imóveis, Administração e Consultoria Ltda

15.4 R4 - IMÓVEL REFERENCIAL 4

The screenshot shows a VivaReal listing for an apartment. The main image is a kitchen with white cabinets and a black countertop. There are several smaller images showing different parts of the apartment, including the living room and bathroom. The listing details are as follows:

- Property:** Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 64 m² por R\$ 400.000 (COD. CR1431)
- Location:** Vila Curuçá, Santo André - SP. VER NO MAPA
- Specifications:** 64m², 2 quartos, 2 banheiros, 1 suite, 1 vaga
- Price:** R\$ 400.000
- Condomínio:** R\$ 600
- IPTU:** R\$ 120
- ANUNCIANTE:** Crescente Consultoria Imobiliária

15.5 R5 - IMÓVEL REFERENCIAL 5

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 380.000 COD. 136290

Rua Aimerê - Vila Curuçá, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

Associação ABMI

60m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

COMPRAR R\$ 380.000
 Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 100
 IPTU R\$ 263

ANUNCIANTE
 Guaira Negócios Imobiliários - 31600, Lda

15.6 R6 - IMÓVEL REFERENCIAL 6

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 356.000 COD. AP5885

Rua Igapira, 61 - Vila Curuçá, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

26 fotos e vídeo Tour Virtual

70m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

COMPRAR R\$ 356.000

Condomínio R\$ 100
 IPTU R\$ 300

ANUNCIANTE
 Nova Abc Imóveis Consultoria Imobiliária Ltda.

15.7. R7 - IMÓVEL REFERENCIAL 7

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 349.000 COD. R1145381

Rua Anujá - Vila Curuçá, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

65m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRAR **R\$ 349.000**

Condomínio R\$ 160
IPTU R\$ 160

ANUNCIANTE: RI Negócios Imobiliários

Simular Financiamento Contato por WhatsApp

15.8 R8 - IMÓVEL REFERENCIAL 8

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 360.000 COD. AP2378

Vila Curuçá, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

65m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRAR **R\$ 360.000**

Condomínio R\$ 120
IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE: Industrial Imóveis ABC

Simular Financiamento Contato por WhatsApp

15.9 R9 - IMÓVEL REFERENCIAL 9

The screenshot shows a web browser window displaying a VivaReal listing. The URL is viva-real.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-65m2-venda-RS446000. The listing features a gallery of 45 photos. The main text reads: "Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 446.000". Below this, it specifies "Rua Aimberê - Vila Curuçá, Santo André - SP" and includes a "VER NO MAPA" link. Key features are listed as 65m², 2 bedrooms, 2 bathrooms (1 suite), and 1 parking space. A "Simular Financiamento" button is visible. A warning box states: "Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel. Reportar problema ou denunciar anúncio". The advertiser is "ANUNCIANTE QuintoAndar Vendas" with 459 reviews. A sidebar on the right shows the price breakdown: "Uso da memória: 62,4 MB", "R\$ 446.000", "Condomínio R\$ 150", and "IPTU R\$ 250". There are buttons for "Quero visitar" and "Quero mais informações", along with a phone number "(11) 32... VER TELEFONE". The Windows taskbar at the bottom shows the search bar and various application icons.

15.10 R10 - IMÓVEL REFERENCIAL 10

The screenshot shows a VivaReal listing on the VivaReal website. The URL is viva-real.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre-com-garagem-58m2-venda-RS450000-id-2653468172/. The listing features a gallery of 16 photos. The main text reads: "Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 450.000". Below this, it specifies "Vila Curuçá, Santo André - SP" and includes a "VER NO MAPA" link. Key features are listed as 58m², 2 bedrooms, 1 bathroom, and 1 parking space. A "VER MAIS CARACTERÍSTICAS (6)" link is present. The advertiser is "ANUNCIANTE PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS" with 1 review. A sidebar on the right shows the price breakdown: "COMPRÁ R\$ 450.000", "Condomínio R\$ 100", and "IPTU R\$ 180". There are buttons for "Quero visitar" and "Quero mais informações", along with a phone number "(11) 32... VER TELEFONE". The Windows taskbar at the bottom shows the search bar and various application icons.

16 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO DE 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, 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.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

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 do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem uadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5,00%	Valor de mercado do m ²
					Fator redutor de negociação	
R1 Rua Tibagi	53	Anúncio	R\$ 288.000,00	11	R\$ (14.400,00)	R\$ 5.162,26
R2 Rua dos Alpes	58	Anúncio	R\$ 320.000,00	3	R\$ (14.400,00)	R\$ 4.717,24
R3 Rua Araci	67	Anúncio	R\$ 402.000,00	11	R\$ (16.000,00)	R\$ 4.537,31
R4 Vila Curuça	64	Anúncio	R\$ 400.000,00	11	R\$ (20.100,00)	R\$ 5.935,94
R5 Rua Aimberê	60	Anúncio	R\$ 380.000,00	5	R\$ (20.000,00)	R\$ 6.000,00
R6 Rua Igapira	70	Anúncio	R\$ 356.000,00	11	R\$ (19.000,00)	R\$ 4.814,29
R7 Rua Aruça	65	Anúncio	R\$ 349.000,00	11	R\$ (17.800,00)	R\$ 5.095,38
R8 Vila Curuça	65	Anúncio	R\$ 360.000,00	11	R\$ (17.450,00)	R\$ 5.270,00
R9 Rua Aimberê	65	Anúncio	R\$ 446.000,00	11	R\$ (18.000,00)	R\$ 6.584,62
R10 Vila Curuça	58	Anúncio	R\$ 450.000,00	11	R\$ (22.300,00)	R\$ 7.374,14

16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

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.

$$\text{valor depreciado} = \text{valor do imóvel} - \frac{\text{valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100}$$

$$\text{valor valorizado} = \frac{\text{valor do imóvel}}{\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100}}$$

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 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

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.

$$\text{Idade percentual da vida do imóvel} = \frac{\text{idade do imóvel}}{\text{vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), 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

área privativa	66,98 m ²
área total	111,48 m ²

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5,00%	Valor de mercado do m ²	Valor do m2 de Venda (homogeneizado)
						Fator redutor de negociação		
R1	Rua Tibagi	53	Anúncio	R\$ 288.000,00	11	R\$ (14.400,00)	R\$ 5.162,26	R\$ 5.162,26
R2	Rua dos Alpes	58	Anúncio	R\$ 320.000,00	3	R\$ (14.400,00)	R\$ 4.717,24	R\$ 4.398,83
R3	Rua Araci	67	Anúncio	R\$ 402.000,00	11	R\$ (16.000,00)	R\$ 4.537,31	R\$ 4.537,31
R4	Vila Curuçã	64	Anúncio	R\$ 400.000,00	11	R\$ (20.100,00)	R\$ 5.935,94	R\$ 5.935,94
R5	Rua Aimberé	60	Anúncio	R\$ 380.000,00	5	R\$ (20.000,00)	R\$ 6.000,00	R\$ 5.668,20
R6	Rua Igapira	70	Anúncio	R\$ 356.000,00	11	R\$ (19.000,00)	R\$ 4.814,29	R\$ 4.814,29
R7	Rua Aruçã	65	Anúncio	R\$ 349.000,00	11	R\$ (17.800,00)	R\$ 5.095,38	R\$ 5.095,38
R8	Vila Curuçã	65	Anúncio	R\$ 360.000,00	11	R\$ (17.450,00)	R\$ 5.270,00	R\$ 5.270,00
R9	Rua Aimberé	65	Anúncio	R\$ 446.000,00	11	R\$ (18.000,00)	R\$ 6.584,62	R\$ 6.584,62
R10	Vila Curuçã	58	Anúncio	R\$ 450.000,00	11	R\$ (22.300,00)	R\$ 7.374,14	R\$ 7.374,14
							total:	R\$ 54.840,97
média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):								R\$ 5.484,10

16.3. RESULTADO AUFERIDO

Considerando a metragem quadrada privativa do imóvel avaliando 66,98 m², multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado R\$ 5.484 (cinco mil quatrocentos e oitenta e quatro reais), com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização.

VALOR FINAL HOMOGENIZADO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	R\$ 367.318
--	--------------------

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

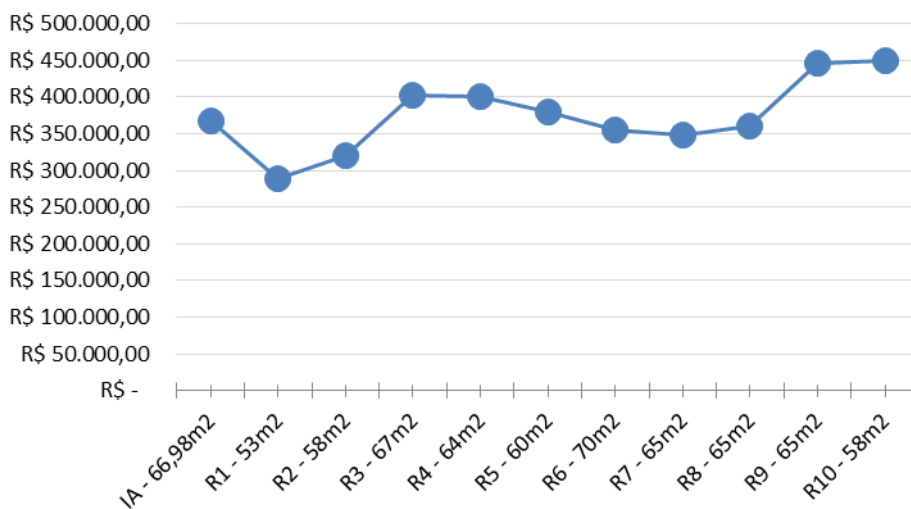
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

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.

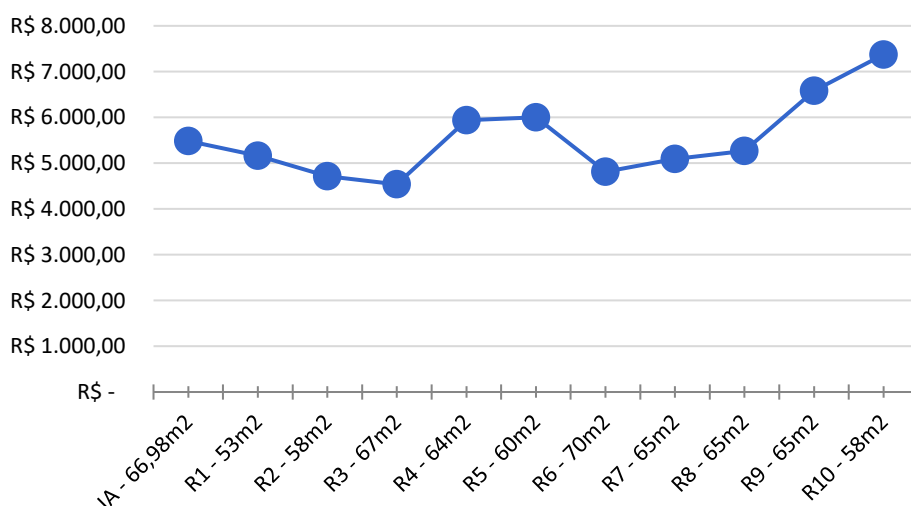
O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

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 ora realizada.

Comparação de Valores brutos dos Imóveis



Comparação de Valores de



18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

19. 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 aplicado 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\$ 367.318

(trezentos e sessenta e sete mil trezentos e dezoito reais)

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.



LEONARDO MAURELIO
CRECI 1967.49 – SP

20. ANEXOS

20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTES PARECER

Nome: **LEONARDO MAURELIO**

- Qualificação: Avaliador e Corretor de Imóveis
- CRECI: 196749-F - (São Paulo)
- Endereço: Avenida Industrial, 1680, torre 2 - sala 0407
- Telefone: (11) 99939 6330
- e-mail: leonardomaurelioperito@gmail.com

Habilidades Profissionais:

- Experiência em Investimentos Imobiliários desde 2009.
- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2019.
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2019.

Formação Acadêmica:

- Engenharia de Produção Mécânica
- Curso Avaliação Imobiliária
- TTI - Técnico Transações Imobiliárias
- Curso Técnicas de Negociação Metodologia Harvard Business School
- Prevenção a lavagem de dinheiro

20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS

LISTA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS (Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.3. Tabela de Estados de Conservação

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIACÃO DE IMÓVEIS

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60

30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

20.5. Matrícula do imóvel

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **82.070** Ficha **1**

Santo André, 07 de dezembro de 2012

A residência n.º 01, localizada no 1.º pavimento, do CONDOMÍNIO "CONJUNTO RESIDENCIAL NOVA CURUÇA I", situado na Rua Kimberlé n.º 543, na "Vila Curuça", perímetro urbano desta cidade; possuindo uma área privativa de 66,9800m²; área comum de divisão proporcional de 44,5000m², estando incluída nesta área, 01 (uma) vaga coberta para estacionamento de auto, localizada no Pavimento Térreo, em lugar indeterminado, perfazendo uma área total construída de 111,4800m², correspondendo-lhe uma fração ideal do todo do terreno e partes comuns iguais a 0,2500 ou 25%, ou ainda 50,0000m². O referido Condomínio, foi construído sobre o terreno de 200,00m². Classificação fiscal n.º 06.034.028 (em maior área).

PROPRIETÁRIO:- ANDRÉ LUIS RIBEIRO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. 37.073.268-6-SSP/SP, CPF. 571.417.110-15, residente e domiciliado na Praça Rui Barbosa n.º 150, sala 43, Bairro Santa Terezinha, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 80.970 de 23 de julho de 2012, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO, *Kleury Astina Martins*

AV.1/82.070 - Data:- 07 de dezembro de 2012.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data por força do Instrumento Particular de Instituição de Condomínio, datado de 07 de novembro de 2012, registrado sob n.º 4, e, conforme averbação n.º 5, ambos da matrícula n.º 80.970, desta Serventia, microfilmado nesta data sob n.º 216.154.

EXAMINADO POR *Priscila Costa Paradelo*
Priscila Costa Paradelo - Escrevente

O OFICIAL DELEGADO *Valdomiro Montes Júnior*
Valdomiro Montes Júnior p

AV.2/82.070 - Data:- 04 de julho de 2013.

Continua no Verso

so na última página

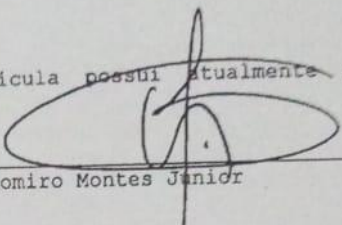
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **82.070** Ficha **1** Voto

AV.2/82.070 - Data:- 04 de julho de 2013.

CADASTRO

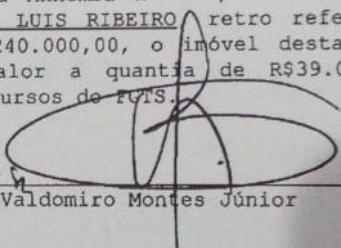
O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal nº 06.034.034.

O OFICIAL DELEGADO 
Valdomiro Montes Júnior fp

R.3/82.070 - Data:- 04 de julho de 2013.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública (SFH), datado de 26 de junho de 2013; ROSIMEIRE DE SOUSA MARTINS que também assina como ROSIMEIRE DE SOUZA MARTINS, brasileiro, bancária, divorciada, RG. 23.752.414-4-SSP/SP, CPF. 161.496.418-13, residente e domiciliada na Rua Anhembi nº 271, Vila Curuça, nesta cidade; ADQUIRIU de ANDRÉ LUIS RIBEIRO retro referido e qualificado; pelo preço de R\$240.000,00, o imóvel desta matrícula, estando incluído neste valor a quantia de R\$39.046,00, referente a utilização dos Recursos de FGTS.

O OFICIAL DELEGADO 
Valdomiro Montes Júnior fp

R.4/82.070 - Data:- 04 de julho de 2013.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro nº 3, retro, ROSIMEIRE DE SOUSA MARTINS que também assina como ROSIMEIRE DE SOUSA MARTINS, ali referida e qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula para o BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP., inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, pelo valor de R\$90.000,00, que será pago no prazo de amortização de 177 meses, com taxa anual de juros

Continua na Ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º REGISTRO DE IMÓVEIS	
Matricula		Ficha	
82.070	2	SANTO ANDRÉ/SP	
Santo André, 04 de julho de 2013			
<p>nominal de 7,72% e efetiva de 8,00%, no valor total do encargo mensal inicial de R\$1.130,13, vencendo-se a primeira prestação no dia 01 de agosto de 2013, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes no referido Instrumento Particular, hoje microfilmado sob nº 223.471.</p>			
O OFICIAL DELEGADO			
Waldomiro Montes Júnior		fp	
<p>AV.5/82.070 - Data:- 19 de março de 2015. Prenotação nº 243.924 de 13/03/2015.</p>			
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA			
<p>Fica cancelado o registro da Alienação Fiduciária, feito sob o nº 4, retro, nos termos da quitação outorgada pelo credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, através do Instrumento Particular de Quitação, datado de 26 de junho de 2014.</p>			
O OFICIAL DELEGADO			
Waldomiro Montes Júnior		gvc	
<p>AV.6/82.070 - Data:-24 de fevereiro de 2023 Prenotação nº 347.387 de 10/02/2023 Reingresso de 17/02/2023. Selo Digital nº1125733310000av6m8207023o</p>			
ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL (CASAMENTO)			
<p>Nos termos da Carta de Sentença mencionada na averbação a seguir, é feita a presente averbação para constar que ROSIMEIRE DE SOUSA MARTINS, casou-se com ALEXANDRE GALVES PEREIRA, no dia 05/04/2014, sob o regime da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, conforme comprova a certidão do Registro de Casamento matrícula nº 115253 01 55 2014 2 00217 007 00644427-65, expedida em 17/02/2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta Comarca, e Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada sob nº 16.608, no livro 3, desta Serventia, sendo que</p>			
Continua no Verso			

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **82.070** Folia **2**

ela passou a assinar: **ROSIMEIRE MARTINS PEREIRA**, e ele continuou a usar o mesmo nome.

O OFICIAL DELEGADO *[Assinatura]*
Valdomiro Montes Júnior

AV.7/82.070 - Data:-24 de fevereiro de 2023
Prenotação n.º 347.387 de 10/02/2023 Reingresso de 17/02/2023.
Selo Digital n.º1125733310000av7m8207023m

DIVÓRCIO

Conforme Carta de Sentença expedida em 08/02/2023, pela 2ª Tabela de Notas desta Comarca, extraída dos autos do DIVÓRCIO LITIGIOSO, processo n.º 1031804-97.2016.8.26.0554, do Juízo da 3ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca; requerido por **ROSIMEIRE MARTINS PEREIRA**, brasileira, professora, RG n.º 23.752.414-4, CPF n.º 161.496.418-13; em face de **ALEXANDRE GALVES PEREIRA**, brasileiro, gestor, RG n.º 26.210.427-SSP/SP, CPF n.º 300.844.118-31, ambos residentes e domiciliados na Rua Airberé n.º 543, apto 01, Vila Curuçá, nesta cidade; é feita a presente averbação para constar que, por sentença de 06/10/2017 e decisão de 24/02/2022, que transitou em julgado aos 11/04/2022, foi decretado o **DIVÓRCIO** dos mesmos, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, **ROSIMEIRE DE SOUSA MARTINS**, conforme comprova averbação feita à margem da certidão do Registro de Casamento matrícula n.º 115253 01 55 2014 2 00217 007 0064427-65, expedida em 17/02/2023, pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito desta Comarca; passando o imóvel desta matrícula, a pertencer aos requerentes na proporção de **50% para cada um**. Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

O OFICIAL DELEGADO *[Assinatura]*
Valdomiro Montes Júnior

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ
Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 da Lei nº 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.220-2/2001 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade.
Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, sendo que notifica todas as referências relativas ao domínio.
Atos reais e citações de atos reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Matrícula Circunscrita alienações, Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. (Art. 16 § 1º, da Lei 6.015/73)
Santo André, 02 de março de 2023
Assinado Eletronicamente por Dourival de Oliveira Silva, Oficial Substituto, subscrevo.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

cial.: R\$ 40,91
do...: R\$ 11,63
AZ...: R\$ 7,96
Civil R\$ 2,15
Just R\$ 2,81
... R\$ 0,82
P...: R\$ 1,96
...: R\$ 68,24
CONTRIBUIÇÕES
DOS POR VERRA

Selo Digital n.º 1125733C3082070C124540235
Código de controle de certidão :
Pedido N.º 242269

0820702023023